



**AVIZ**  
**referitor la propunerea legislativă privind sprijinirea  
persoanelor care doresc să cumpere o casă nouă**

**Analizând propunerea legislativă privind sprijinirea  
persoanelor care doresc să cumpere o casă nouă, transmisă de  
Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B345 din 3.06.2010,**

**CONSILIUL LEGISLATIV**

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

**Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele  
considerente:**

**1. Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare protejarea  
drepturilor persoanelor care doresc să cumpere o casă nouă, având în  
vedere contextul crizei actuale când tot mai mulți dezvoltatori  
imobiliari au dat faliment sau se află în insolvență.**

Astfel, potrivit prevederilor prezentului proiect, dezvoltatorii  
imobiliari au dreptul de a cere, la semnarea contractului de vânzare-  
cumpărare al imobilului, un avans sau toată suma care să acopere  
costurile estimate ale respectivului imobil. Aceste sume vor constitui  
un fond de care dezvoltatorul imobiliar nu are dreptul să se folosească  
pe durata construirii imobilului, banii respectivi putând să intre în  
posesia acestuia doar în momentul în care imobilul este înregistrat în  
cartea funciară de noul proprietar.

În cazul în care dezvoltatorul imobiliar nu predă la termenul  
stabilit în contract imobilul, clientul are dreptul de a solicita acestuia  
penalități, iar în cazul în care dezvoltatorul imobiliar nu mai poate  
continua lucrările la imobil, acesta va fi obligat să returneze banii  
preținși de la client.

2. Prin conținutul său normativ, proiectul de lege se încadrează în categoria legilor ordinare, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

3. Analizând conținutul proiectului de act normativ, se constată că, pentru obiectul de reglementare ales, propunerea legislativă instituie reguli insuficient de conturate, fiind aproape imposibil să conducă la o cât mai mare stabilitate și eficiență legislativă.



Pentru a se evita lacunele legislative, potrivit art.24 din Legea nr.24/2000, republicată, soluțiile propuse ar trebui să acopere întreaga problematică a relațiilor sociale ce reprezintă obiectul de reglementare. În acest context, remarcăm că textul este foarte restrâns, rezumându-se la doar 2 articole, deși este vorba de o lege ce ar urma să reglementeze un domeniu extrem de sensibil și anume protejarea drepturilor acelor persoane care doresc să-și cumpere o casă nouă.

Pentru îndeplinirea cerințelor de mai sus, soluțiile legislative preconizate ar trebui reformulate și reconsiderate în totalitate.

4. Sub rezerva celor de mai sus, din punct de vedere al redactării și al respectării normelor de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr.24/2000, republicată, reținem următoarele:

a) la titlu, pentru a reflecta cât mai corect obiectul de reglementare, ar fi fost necesară înlocuirea cuvântului „sprijinirea” cu „protejarea”, întrucât prevederile propunerii legislative urmăresc, în fapt, protejarea drepturilor celor care doresc să-și cumpere o casă nouă și nu sprijinirea acestora.

b) la art.2 alin.(3), ar fi fost necesară completarea normei, în sensul precizării în ce constau penalitățile pe care clientul are dreptul să le ceară dezvoltatorului imobiliar în cazul în care acesta nu predă la termenul stabilit în contract, respectivul imobil.

PREȘEDINTE  
  
dr. Dragoș ILIESCU  


București

Nr. 860/2.07.2010