



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34

Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

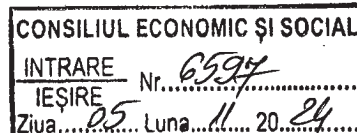
Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)

Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)

Biroul permanent al Senatului

Bp. 524, 18.11.2024



AVIZ

referitor la propunerea legislativă privind responsabilitatea

contractuală și răspunderea financiară în antecontractele

de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari

Biroul permanent al Senatului

612, 26.11.2024

(b524/15.10.2024)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari (b524/15.10.2024)*.

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 5.11.2024, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.86/17.05.2022, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarele observații:

- propunerea legislativă definește o serie de termeni precum “dezvoltator imobiliar”, “condomeniu”, “cartier rezidențial”, “imobil care urmează a fi livrat”. Este de menționat faptul că există deja o parte din aceste noțiuni reglementate prin legislația în vigoare. Spre exemplu, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind

neloiale ale vânzătorului, dar în același timp îl poate dezavantaja pe vânzătorul de bună credință. Legea trebuie să asigure atât protecția cumpărătorului cât și a vânzătorului de bună credință, iar forma propunerii legislative îl poate afecta pe vânzător. Astfel, se prevede înscrierea în cartea funciară a antecontractelor și a promisiunilor de vânzare, ceea ce, din punct de vedere al cumpărătorului, este foarte convenabil, însă pot exista situații în care, la expirarea termenului din antecontract, cumpărătorul să refuze să mai cumpere imobilul, situație în care, conform clauzelor contractuale, va pierde avansul. Cu toate acestea, vânzătorul se află într-o situație delicată, întrucât va putea vinde imobilul doar după radierea din cartea funciară, iar notarea în cartea funciară se radiază doar după 6 luni de la expirarea termenului de expirare a antecontractului și, în acest timp, vânzarea este blocată;

- propunerea referitoare la interdicția încheierii antecontractelor și a promisiunii fără notarea autorizației de construire și a planului de apartamentare limitează dreptul vânzătorului de a mai vinde imobilul din faza de proiect, întrucât, potrivit Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, notarea autorizației de construire nu se poate realiza în lipsa procesului-verbal de recepție a lucrării;
- la finalul propunerii legislative se menționează că procedurile specifice pentru încheierea polițelor de asigurare pentru dezvoltatori și deschiderea conturilor speciale vor fi reglementate prin normele metodologice de aplicare a legii, fapt care va genera dificultăți de aplicare și vor putea fi contestate de către vânzători, în contextul în care normele de aplicare sunt de natură a detalia/ clarifica aspectele de interpretare a paragrafelor legale în cauză, și nu de a adauga la lege. În concluzie, propunerea legislativă asigura protecția cumpărătorului, dar va trebui să cuprindă și:
 - dispoziții clare și concise, fără a fi necesară completarea sa prin normele de aplicare;
 - prevederi referitoare și la protecția vânzătorului de bună credință, nu doar a cumpărătorului;
 - dispoziții legale corelate cu Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Președinte,
Bogdan SIMION,

