



CONSILIUL CONCURENTEI
REGISTRATURA GENERALĂ

RG / 1971 / 12.03.2025

CONSILIUL
CONCURENTEI
ROMÂNIA



Domnului Secretar General Mario Ovidiu OPREA
SENATUL ROMÂNIEI
PARLAMENTUL ROMÂNIEI
Calea 13 Septembrie 1-3, București, cod poștal 050711

Biroul permanent al Senatului

Bp. 21 / 13. 3. 2025

Subiect: Adresa dumneavoastră nr. 718 din 10.02.2025, înregistrată la Consiliul
Concurenței cu nr. RG/1971/13.02.2025 (Cazul nr. 2500289)

Biroul permanent al Senatului

L. 62 / 17. 03. 2025

Stimate domnule Secretar General,

Ca urmare a adresei dumneavoastră mai sus menționată, referitoare la comunicarea, de către Consiliul Concurenței, a unui punct de vedere cu privire la *Propunerea legislativă privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în promisiunile de vânzare încheiate cu dezvoltatori imobiliari și pentru modificarea și completarea Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale (b21/04.02.2025)* (denumită, în continuare, *Propunerea legislativă*), vă comunicăm următoarele:

Din analiza cuprinsului *Expunerii de motive* și al *Propunerii legislative* reiese faptul că aceasta are ca obiect modificarea și completarea Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale cu următoarele prevederi: condiționarea încheierii promisiunilor de vânzare de notarea în Cartea Funciară a autorizațiilor de construire; obligația autentificării înscrierii în Cartea Funciară a promisiunii de vânzare; instituirea obligativității anexării unui plan de apartamentare pentru identificarea clară a obiectului tranzacției; interdicția contractelor multiple având ca obiect același imobil, sub sancțiunea nulității; crearea unui cont bancar cu destinație specială, utilizabil exclusiv pentru cheltuieli legate de dezvoltarea și construirea proiectului imobiliar; asigurarea asistenței juridice obligatorii și verificarea de către notarul public, sub sancțiunea nulității absolute a actului, numai la cererea beneficiarului promisiunii de vânzare; introducerea Registrului național notarial de evidență a promisiunilor de vânzare (RNNEPV), cu scopul ca toate promisiunile de vânzare să fie înregistrate în acest registru, garantând, astfel, transparența și evitarea suprapunerilor contractuale.

Referitor la prevederile art. 3 alin. (2) din *propunerea legislativă*, formulăm următoarele observații și recomandări:

Rolul esențial al notarului public este acela de a verifica valabilitatea juridică a tranzacției, oferind, astfel, securitate juridică părților implicate.

În aceste condiții, impunerea obligativității asistenței juridice din partea unui avocat sau consilier juridic în sarcina beneficiarului, la încheierea unei promisiuni de vânzare, este disproporționată în raport cu scopul urmărit, acela de a-i oferi acestuia garanții de legalitate, asigurate deja prin controlul exercitat de către notarul public.

În plus, o astfel de intervenție obligatorie, adăugată intervenției obligatorii a notarului public (singurul care poate întocmi actul în formă autentică, act care se înscrie în Cartea Funciară), majorează suplimentar costurile deja ridicate cu actualele serviciiile profesionale aferente tranzacțiilor imobiliare.

Prin urmare, recomandăm modificarea acestor prevederi, în sensul eliminării obligativității asistenței juridice din partea unui avocat sau consilier juridic, beneficiarul urmând a decide dacă și în ce măsură consideră necesar să acceseze aceste servicii.

Asigurându-vă de întreaga noastră colaborare, vă stăm la dispoziție pentru orice alte detalii sau informații suplimentare.

Cu deosebită considerație,

Bogdan M. CHIRIȚOIU

Președinte

Digitally signed by Bogdan M. Chiritoiu
Marius Chiritoiu
Date: 2025.03.12 10:44:05 CET

