



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)

Nr. 1278/19.02.2025

Biroul permanent al Senatului

Bp.....1....., 25.02.2025

AVIZ

referitor la propunerea legislativă privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari (b1/16.01.2025)

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 (b1/16.01.2025)*.

Biroul permanent al Senatului

L 46....., 10.03.2025

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 19.02.2025, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.86/17.05.2022, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu **propunerea de modificare** prevăzută în anexă, precum și cu următoarele **observații**:

- la art. 4 din propunerea legislativă se prevede o procedură nouă, și anume notarea în cartea funciară a autorizațiilor de construire valabile pentru respectivul condominiu sau ansamblu rezidențial, inclusiv planul de apartamentare sau lotizare care definește respectivul ansamblu, prevedere care însă vine în contradicție cu prevederile actuale ale Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, care prevede ca apartamentarea poate fi făcută doar după

recepția finală a condominiului pe baza măsurătorilor cadastrale. Din acest motiv, pentru ca prevederile – foarte bune ale propunerii legislative - să poată fi aplicabile, este necesară modificarea prin aceeași propunere legislativă și a Legii nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

- la art. 26, după alin. (8), să fie introdus un alineat nou prin care să se definească „apartamentarea provizorie”, în conformitate cu prevederile autorizației de construcție;
- la art. 24 să fie introdusă o prevedere nouă care să permită înscrierea promisiunilor de vânzare-cumpărare în cartea funciară a imobilului, conform apartamentării provizorii;
- la art. 37 să fie introdusă o prevedere nouă care să reglementeze transformarea apartamentării provizorii în apartamentare definitivă, la recepția finală, conform măsurătorilor cadastrale finale;
- de asemenea, s-ar impune completarea propunerii legislative cu prevederi referitoare la protecția vânzătorului de bună credință, cât și corelarea cu dispozițiile Legii nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare. Inițiativa introduce măsuri importante de protecție a cumpărătorilor, dar poate crea dezechilibre pentru dezvoltatorii imobiliari. Pentru a evita blocaje în aplicarea sa și pentru a asigura echitatea între părți, este necesară:
 - clarificarea mecanismelor de asigurare a avansurilor și obligațiile asiguratorilor;
 - reglementarea detaliată a efectelor juridice ale înscrierii și radierii antecontractelor din cartea funciară;
 - corelarea mai precisă cu prevederile Codului Civil și ale Legii nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - introducerea unor mecanisme de protecție și pentru dezvoltatorii de bună-credință, nu doar pentru cumpărători;
- având în vedere faptul că propunerea legislativă stabilește pentru „condominiu” o altă definiție decât cea prevăzută la art. 2, lit. h) din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, este necesară corelarea soluției legislative preconizate cu cea *de lege lata*;
- de asemenea, se impune corelarea soluției legislative, în ceea ce privește obligativitatea notării în cartea funciară a promisiunii de vânzare, cu prevederile incidente din Codul civil, în speță cu art. 906 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia notarea promisiunilor reprezintă o normă permisivă și nu una imperativă, termenul

de notare fiind, de asemenea, reglementat în mod distinct: „*Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui*”;

- propunerea legislativă nu protejează cumpărătorii de înșelătorii, ci doar propune adoptarea unor măsuri menite să garanteze recuperarea avansului dat și măsuri care se aplică doar dezvoltatorilor imobiliari de bună-credință;
- nu sunt prevăzute sancțiuni pentru neîncheierea asigurării în cazul încasării unor avansuri mai mari de 15%;
- nu sunt specificate care sunt sancțiunile pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în proiect de către administratorii de conturi. Se menționează doar că răspund civil, dar procesul de recuperare a prejudiciului pe cale civilă este unul de durată și care nu conduce întotdeauna la recuperarea prejudiciului;
- nu este clar cine este administratorul contului bancar cu destinație specială, deschis pe numele dezvoltatorului imobiliar: este persoana desemnată de dezvoltatorul imobiliar cu drept de semnătură pe respectivul cont sau este unitatea bancară. În cazul în care ar fi unitatea bancară, aceasta nu are capacitatea să verifice că fiecare plată se realizează cu scopul finalizării construcției.

Președinte,

Sterică FUDULEA

FUDULEA Semnat digital de
STERICA FUDULEA STERICA
Data: 2025.02.20
21:43:31 +02'00'

Propunere de modificare aferentă

propunerii legislative privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari (b1/16.01.2025)

<i>Nr. crt.</i>	<i>Text inițial</i>	<i>Text propus</i>
1.	Art. 3 Contractul de asigurare prevăzut la art. 2 trebuie să fie valabil pe o perioadă de minimum 5 ani și să acopere integral suma avansată de cumpărător și daunele-interese prevăzute în cadrul antecontractului. Dacă la sfârșitul perioadei de valabilitate a poliței de asigurare imobilul dintr-un condominiu sau cartier rezidențial, nu este vândut promitentului cumpărător, dezvoltatorul imobiliar poate prelungi valabilitatea asigurării. În caz contrar, promitentul-cumpărător va fi despăgubit de către asigurător pentru întregul avans și daunele-interese prevăzute în contract. Asigurătorul va avea, în această situație, o creanță asupra dezvoltatorului imobiliar.	Art. 3 Contractul de asigurare prevăzut la art. 2 trebuie să fie valabil pe o perioadă de minimum 5 ani și să acopere integral suma avansată de cumpărător și daunele-interese prevăzute în cadrul antecontractului. Dacă la sfârșitul perioadei de valabilitate a poliței de asigurare imobilul dintr-un condominiu sau cartier rezidențial, nu este vândut promitentului cumpărător, dezvoltatorul imobiliar poate prelungi valabilitatea asigurării. În caz contrar, promitentul-cumpărător va fi despăgubit de către asigurător pentru întregul avans și daunele-interese prevăzute în contract, precum și dobânda corespunzătoare perioadei respective la nivelul de referință stabilit de BNR. Asigurătorul va avea, în această situație, o creanță asupra dezvoltatorului imobiliar.