



CONSILIUL LEGISLATIV Biroul permanent al Senatului

Bp. 21 / 5 II 2025

AVIZ

referitor 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

Analizând 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), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/720/10.02.2025 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D62/11.02.2025,

Biroul permanent al Senatului

62 / 17.03.2025

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 73/1993, republicată, și al art. 29 alin. (3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect reglementarea responsabilității contractuale și a răspunderii financiare în promisiunile de vânzare încheiate cu dezvoltatori imobiliari, precum și modificarea și completarea Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale.

Potrivit Expunerii de motive, „Principalele obiective ale acestei inițiative legislative sunt:

a) asigurarea transparenței și securității juridice în cadrul tranzacțiilor imobiliare;

b) consolidarea protecției cumpărătorilor prin introducerea unor garanții contractuale obligatorii;

c) *prevenirea practicilor abuzive ale dezvoltatorilor imobiliari;*
d) *stabilirea responsabilităților și obligațiilor părților implicate în cadrul promisiunilor de vânzare.*”.

2. Prin conținutul său normativ, proiectul face parte din categoria legilor organice, iar în aplicarea dispozițiilor art. 75 alin. (1) din Constituția României, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

3. Menționăm că, prin avizul pe care îl emite, Consiliul Legislativ nu se pronunță asupra oportunității soluțiilor legislative preconizate.

4. Semnalăm că o propunere legislativă care vizează completarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (b8/30.02.2025), a fost transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/579/03.02.2025 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D52/04.02.2025, fiind emis avizul favorabil, cu observații și propuneri, nr. 45/10.02.2025. La momentul redactării prezentului aviz, respectiva propunere legislativă se află în procedură la comisiile de specialitate ale Senatului.

Totodată, o altă propunere legislativă care are ca obiect reglementarea responsabilității contractuale și a răspunderii financiare în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari (b1/16.01.2025), a fost transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/579/03.02.2025 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D48/04.02.2025, fiind în curs de avizare.

Pentru o sistematizare unitară a legislației, recomandăm dezbateră concomitentă a prezentei propuneri legislative cu propunerile de mai sus, în vederea adoptării unui singur act normativ.

5. Referitor la soluțiile legislative preconizate, precizăm că, pentru a asigura legislației interne o cât mai bună înțelegere și implicit o aplicare corectă, este esențial ca redactarea acesteia să fie una de calitate. Referitor la acest aspect, menționăm că, potrivit art. 6 alin. (1) teza I din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„Proiectul de act normativ trebuie să instituie reguli necesare, suficiente și posibile care să conducă la o cât mai mare stabilitate și eficiență legislativă. [...]”*.

Cu privire la aceste aspecte, Curtea Constituțională s-a pronunțat în mai multe rânduri¹, statuând că *„una dintre cerințele principiului respectării legilor vizează calitatea actelor normative”* și că

¹ A se vedea paragraful 35 din Decizia Curții Constituționale nr. 22/2016 care trimite la Decizia nr. 1 din 10 ianuarie 2014, Decizia nr. 17 din 21 ianuarie 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 79 din 30 ianuarie 2015, paragrafele 95 și 96.

„respectarea prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative se constituie într-un veritabil criteriu de constitutionalitate prin prisma aplicării art. 1 alin. (5) din Constituție”.

Totodată, menționăm că, astfel cum a fost dezvoltat în jurisprudența Curții Constituționale², Curtea a reținut că principiul legalității presupune existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile în aplicarea lor, conducând la caracterul de *lex certa* al normei. Legiuitorului îi revine obligația ca în actul de legiferare, indiferent de domeniul în care își exercită această competență constituțională, să dea dovadă de o atenție sporită în respectarea acestor cerințe, concretizate în claritatea, precizia și predictibilitatea legii³.

În acest sens, precizăm următoarele:

5.1. Semnalăm că trebuie respectate prevederile art. 14 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră „**(1) Reglementările de același nivel și având același obiect se cuprind, de regulă, într-un singur act normativ.**”.

În acest sens, precizăm că, potrivit prevederilor art. 1 alin. (1) din **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „**(1) Calitatea construcțiilor este rezultanta totalității performanțelor de comportare a acestora în exploatare, în scopul satisfacerii, pe întreaga durată de existență, a exigențelor utilizatorilor și colectivităților.**”, iar potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (1) din același act normativ, „**(1) Prevederile prezentei legi se aplică construcțiilor și instalațiilor aferente acestora, denumite în continuare construcții, în etapele de proiectare, de verificare tehnică a proiectelor, execuție și recepție a construcțiilor, precum și în etapele de exploatare, expertizare tehnică și intervenții la construcțiile existente și de postutilizare a acestora, indiferent de forma de proprietate, destinație, categorie și clasă de importanță sau sursă de finanțare, în scopul protejării vieții oamenilor, a bunurilor acestora, a societății și a mediului înconjurător.**”.

În respectivul act normativ sunt reglementate obligațiile și răspunderile investitorilor.

² A se vedea, în acest sens, spre exemplu, Decizia nr. 193 din 6 aprilie 2022, paragraful 23, Decizia nr. 189 din 2 martie 2006, sau Decizia nr. 26 din 18 ianuarie 2012.

³ A se vedea Decizia nr. 845 din 18 noiembrie 2020, paragraful 92.

Totodată, *de lege lata*, promisiunile de vânzare, de cumpărare, respectiv cele bilaterale de vânzare-cumpărare, sunt reglementate de **Legea nr. 287/2009 privind Codul civil**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât, pentru respectarea principiului unicității reglementării în materie, recomandăm ca soluțiile legislative preconizate la **art. 2-10** să facă obiectul unor intervenții de modificare sau completare, după caz, a acestui act normativ.

5.2. La **titlu**, în aplicarea dispozițiilor art. 41 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, recomandăm corelarea enunțului cu ipotezele juridice de la **art. 1**, potrivit căruia „*Prezenta lege reglementează obligațiile dezvoltatorilor imobiliari și condițiile de desfășurare a activităților de dezvoltare, construire și vânzare a imobilelor din condominii și ansambluri rezidențiale, în scopul protejării drepturilor și intereselor cumpărătorilor, precum și obligațiile notarilor publici de ținere a unui registrul național notarial de evidență a promisiunilor de vânzare*”, astfel încât acesta să cuprindă **obiectul reglementării exprimat sintetic**.

Totodată, având în vedere faptul că intervenția legislativă preconizată este exclusiv de natura completării, precum și pentru rigoarea exprimării, este necesară înlocuirea sintagmei „*pentru modificarea și completarea Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale*” cu sintagma „*pentru completarea Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995*”.

5.3. La **art. I**, semnalăm că numerotarea cu cifră romană este improprie stilului normativ, fiind necesar ca acesta să fie marcat ca **art. 1**. Ca urmare a însușirii prezentei observații, articolele subsecvente vor fi renumerotate.

Totodată, este necesară revederea textului, având în vedere faptul că, în actuala redactare, propunerea legislativă nu conține norme prin care să fie reglementate condițiile de desfășurare a activităților de construire, dezvoltare, și vânzare a imobilelor din condominii și ansambluri rezidențiale.

5.4. La actualul **art. 1 lit. a)**, semnalăm că definiția expresiei „*dezvoltator imobiliar*” este similară cu definiția termenului „*investitori*”, respectiv a expresiei „*proprietar al ansamblului rezidențial/dezvoltator al ansamblului rezidențial*”, prevăzute de alte acte normative în domeniu, fiind astfel încălcate dispozițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și

completările ulterioare, potrivit căruia „În limbajul normativ **aceleași noțiuni se exprimă numai prin aceiași termeni.**”

În acest sens, precizăm că, potrivit prevederilor art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **investitorii** sunt definiți ca fiind „*persoane fizice sau juridice care finanțează și realizează investiții sau intervenții la construcțiile existente*”.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 2 lit. r) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare, „r) *proprietar al ansamblului rezidențial/dezvoltator al ansamblului rezidențial - persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;*”.

Ca urmare a celor de mai sus, recomandăm revederea soluției legislative preconizate, eventual prin utilizarea normei de trimitere la textul *de lege lata*.

Formulăm prezenta observație și pentru termenul și expresia „*condominiu*”, respectiv „*ansamblu rezidențial*”, definiți la **lit. b) și c)**, care trebuie corelate cu dispozițiile art. 2 lit. h)⁴ și b)⁵ din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare, pentru a se evita instituirea unor paralelisme legislative.

5.5. La actualul art. 2 alin. (1), semnalăm că trebuie aplicate dispozițiile art. 13 lit. a) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât proiectul de act normativ să fie corelat cu prevederile actelor normative de nivel superior sau de același nivel, cu care se află în conexiune.

În acest sens, precizăm că, potrivit prevederilor art. 7 alin. (23³) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „(23³) *După comunicarea autorizației de construire, dar înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul are obligația, pe propria cheltuială, să noteze în cartea funciară a imobilului, precum și într-un ziar de*

⁴ „h) *condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;*”.

⁵ „b) *ansamblu rezidențial - imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale;*”.

largă răspândire informațiile prevăzute la alin. (23¹) lit. a)⁶ și b)⁷, precum și să amplaseze în șantier, la loc vizibil, panoul de identificare a investiției.”

Totodată, semnalăm că termenii „apartamentare” și „lotizare” nu sunt definiți în cuprinsul prezentei propuneri, ceea ce este contrar stilului normativ.

Pentru termenul „apartamentare”, în aplicarea dispozițiilor art. 16 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru sublinierea unor conexiuni legislative, recomandăm să se utilizeze norma de trimitere la textul *de lege lata* care definește respectivul termen, respectiv la art. 26 alin. (8)⁸ din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pe de altă parte, precizăm că, din redactarea preconizată, nu se înțelege dacă înregistrarea planului de apartamentare pentru condominiu sau ansamblu rezidențial se face în **cartea funciară a terenului**, în **cartea funciară colectivă** pentru întreaga construcție sau în **cartea funciară individuală** întocmită pentru fiecare proprietate individuală. În acest sens, precizăm că, potrivit prevederilor art. 26 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „(1) Pentru imobilul cu construcție condominiu, din care unele părți sunt comune indivize, iar restul sunt individuale, se întocmește o carte funciară a terenului, o carte funciară colectivă pentru întreaga construcție și câte o carte funciară individuală pentru fiecare proprietate individuală care poate fi reprezentată din apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință; prin asimilare, poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.”

În ceea ce privește sintagma „promisiunile de vânzare”, semnalăm că, pentru a se avea în vedere și alte situații posibile, astfel cum sunt prevăzute la art. 1669 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, norma ar trebui

⁶ „a) Numărul autorizației de construire și data emiterii acesteia;”

⁷ „b) Titlul/descrierea proiectului;”

⁸ „(8) Operațiunea de împărțire a unei construcții - condominiu în mai multe unități individuale se numește **apartamentare**. Operațiunea de împărțire a unei unități individuale în mai multe unități individuale noi se numește **subapartamentare**. Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.”

să vizeze și ipotezele juridice ale **promisiunii de cumpărare** respectiv ale **promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare**.

Formulăm prezenta observație pentru toate situațiile similare din proiect.

5.6. La actualul **art. 3 alin. (1)**, este necesară corelarea soluției legislative preconizate pentru **teza I**, care este o normă imperativă, cu textul *de lege lata* al art. 906 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia „(1) *Promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta se poate nota în cartea funciară, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii, iar antecontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul. Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui.*”

În ceea ce privește ipoteza juridică a obligativității notării „*unei ipoteci legale în favoarea promitentului-cumpărător, pentru suma plătită de acesta cu titlu de avans, în situația neexecutării promisiunii de a contracta*”, este necesară corelarea soluției legislative preconizate cu dispozițiile art. 2386 pct. 2 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia „*În afara altor cazuri prevăzute de lege, beneficiază de ipotecă legală: (...) 2. promitentul achizitor pentru neexecutarea promisiunii de a contracta având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, asupra imobilului respectiv, pentru restituirea sumelor plătite în contul acestuia;*”.

La **alin. (2)**, semnalăm că prin aplicarea soluției legislative potrivit căreia „*Asistența juridică, prin avocat sau consilier juridic, a beneficiarului promisiunii de vânzare la încheierea convenției este obligatorie și va fi verificată de notarul public, care va menționa aceasta în cuprinsul actului*”, se creează costuri suplimentare pentru beneficiarul promisiunii de vânzare, iar necesitatea respectivei soluții legislative este discutabilă, de vreme ce, *de lege lata*, notarii au obligația să dea lămuriri părților asupra conținutului actelor pe care le instrumentează, spre a se convinge că le-au înțeles sensul și le-au acceptat efectele.

În acest sens, precizăm că, potrivit dispozițiilor art. 9 alin. (1) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată,

cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia „(1) *Notarii publici și instituțiile prevăzute la art. 8 care desfășoară activitate notarială au obligația să verifice, în scopul prevenirii litigiilor, ca actele pe care le instrumentează să nu cuprindă clauze contrare legii și bunelor moravuri, să ceară și să dea lămuriri părților asupra conținutului acestor acte spre a se convinge că le-au înțeles sensul și le-au acceptat efectele.*”.

La **alin. (3)**, referitor la ipoteza juridică potrivit căreia, după încheierea unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare în formă autentică, aceasta **se înscrie în cartea funciară**, semnalăm că, în redactarea preconizată, nu se înțelege la care fel de înscriere se face referire.

În acest sens, precizăm că, potrivit prevederilor 881 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, înscrierile sunt de 3 feluri: **intabularea, înscrierea provizorie și notarea**. Intabularea și înscrierea provizorie **au ca obiect drepturile tabulare**, iar notarea se referă la **înscrierea altor drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice** în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară.

Totodată, din actuala redactare, nu se înțelege dacă înscrierea se face în cartea funciară a terenului sau în cea a imobilului dintr-un condominiu sau dintr-un ansamblu rezidențial.

5.7. La actualul art. 4 alin. (1), semnalăm că soluția legislativă potrivit căreia „*este interzisă încheierea altor promisiuni de vânzare sau contracte referitoare la același imobil dintr-un condominiu sau ansamblu rezidențial, până la încetarea sau desființarea în mod valabil a promisiunii de vânzare inițiale*” este susceptibilă a limita exercițiul dreptului de proprietate, încălcând astfel dispozițiile art. 44 alin. (1) din Constituția României, republicată.

Semnalăm că limitarea exercițiului dreptului de proprietate se poate face doar în condițiile stabilite de art. 53 din Constituția României, respectiv prin lege și numai dacă se impune, după caz, pentru: apărarea securității naționale, a ordinii, a sănătății ori a moralei publice, a drepturilor și a libertăților cetățenilor; desfășurarea instrucției penale; prevenirea consecințelor unei calamități naturale, ale unui dezastru ori ale unui sinistru deosebit de grav.

Totodată, semnalăm că sintagma „*în condițiile legii*”, prin gradul mare de generalitate, este improprie stilului normativ.

Ca urmare, este necesară aplicarea prevederilor art. 50 alin. (2) din Legea nr. 24/2000, potrivit căroră, *dacă norma la care se face trimitere este cuprinsă în alt act normativ, este obligatorie indicarea titlului acestuia, a numărului și a celorlalte elemente de identificare, astfel încât să fie identificate în mod expres actele normative vizate.*

Formulăm prezenta observație și pentru sintagma „conform legii” de la art. 8.

5.8. La actualul art. 5, pentru precizia normei, precum și pentru corelare cu soluția legislativă preconizată la art. II pentru art. 164 alin. (1) lit. h), sintagma „prevăzut în Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale” trebuie înlocuită cu sintagma „prevăzut de art. 164 alin. (1) lit. h) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare”.

5.9. La actualul art. 6, pentru rigoarea exprimării, este necesară reformularea sintagmei „în condițiile prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil privitoare la avansul pretins din prețul convenit”, astfel încât să fie prevăzute în mod expres normele vizate. În acest sens, precizăm că, potrivit prevederilor art. 1670 din actul normativ menționat, „În lipsă de stipulație contrară, sumele plătite în temeiul unei promisiuni de vânzare reprezintă un avans din prețul convenit.”.

Totodată, din punct de vedere al respectării normelor de tehnică legislativă, sintagma „Legea nr. 287/2009 privind Codul civil” trebuie înlocuită cu sintagma „Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare”.

5.10. Pentru o mai bună sistematizare a propunerii legislative, recomandăm comasarea actualelor art. 6-8, respectiv art. 9 și 10 în două articole, având în vedere faptul că ipotezele juridice ale acestora decurg, în mod organic, din aceleași dispoziții normative primare.

Ca urmare a însușirii prezentei recomandări, articolele subsecvente se renumerează.

5.11. La actualul art. 7, semnalăm că, prin gradul mare de generalitate, sintagmele „cont bancar cu destinație specială” și „pot fi utilizate exclusiv în scopul dezvoltării și construirii respectivului proiect” sunt insuficient de clare, fiind contrare stilului normativ, astfel încât este necesară reformularea acestora, în concordanță cu intenția de legiferare.

5.12. La actualul art. 9, semnalăm că, prin gradul mare de generalitate, sintagma „Administratorul contului” este insuficient de clară, deoarece nu se înțelege dacă este vorba de reprezentantul

societății bancare care gestionează contul sau de reprezentantul dezvoltatorului imobiliar, fiind necesară revederea acesteia.

5.13. Pentru unitate terminologică, este necesară revederea sintagmelor „*Administratorul contului este responsabil*” și „*Administratorul contului răspunde*” de la actualele art. 10 și 11, urmând să se opteze pentru aceeași redactare.

5.14. La actualul art. 11, semnalăm că, din actuala redactare, nu rezultă faptul că soluția legislativă dispune numai pentru viitor, fiind astfel susceptibilă a afecta principiul neretroactivității legii, prevăzut de art. 15 alin. (2) teza întâi din Constituție, potrivit căreia „*Legea dispune numai pentru viitor [...]*”.

Totodată, sunt încălcate dispozițiile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

„(2) *Actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor.*”.

5.15. La actualul art. 13, semnalăm că sintagma „*procedurile specifice pentru încheierea contractului de asigurare pentru dezvoltatori imobiliari*” este insuficient de clară, deoarece nu se înțelege dacă ipoteza juridică vizează încheierea valabilă a contractului de asigurare, cu îndeplinirea condițiilor esențiale pentru validitatea unui contract, astfel cum sunt prevăzute de art. 1179 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Ca urmare, este necesară revederea normei cu privire la acest aspect.

5.16. La actualul art. 13, semnalăm că, prin gradul mare de generalitate, expresia „*procedurile specifice pentru încheierea contractului de asigurare pentru dezvoltatori imobiliari, deschiderea conturilor bancare cu destinație specială și obligațiile administratorilor acestor conturi*” este improprie stilului normativ, fiind necesară reformularea acesteia, astfel încât să fie prevăzute în mod expres criterii și elemente suficient de precise ca, prin act emis în aplicarea și executarea prezentei legi, să fie adoptate normele metodologice.

5.17. Menționăm că, potrivit prevederilor art. 24 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „(1) *Soluțiile legislative preconizate prin proiectul de act*

normativ trebuie să acopere întreaga problematică a relațiilor sociale ce reprezintă obiectul de reglementare pentru a se evita lacunele legislative.”

În acest sens, pe de o parte, pentru a se asigura eficiența soluțiilor legislative preconizate, recomandăm să fie prevăzute în mod expres sancțiuni în ipoteza în care acestea nu sunt respectate.

Semnalăm că, la art. 8, se preconizează interzicerea utilizării sumelor achitate de către promitentul-cumpărător, cu titlu de avans, în cadrul promisiunii de vânzare, în alte scopuri decât cele prevăzute în proiectul de dezvoltare și construire, fără ca în conținutul propunerii legislative să fie prevăzută sancțiuni pentru nerespectarea acestei obligații.

5.18. În aplicarea dispozițiilor art. 26 din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, recomandăm ca proiectul de act normativ să cuprindă soluții legislative pentru situații tranzitorii, în cazul în care prin noua reglementare sunt afectate raporturi sau situații juridice născute sub vechea reglementare, dar care nu și-au produs în întregime efectele până la data intrării în vigoare a noii reglementări.

5.19. La art. II, pentru o exprimare specifică stilului normativ, este necesară reformularea părții dispozitive, astfel:

„Art. II. - La articolul 164 alineatul din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 237 din 19 martie 2018, cu modificările ulterioare, după litera g) se introduce o nouă literă, lit. h), cu următorul cuprins:”

Ca urmare a însușirii prezentei observații, expresia *„După litera g) a articolului 164 alineatul (1) se introduce o nouă literă, litera h), cu următorul cuprins:”* trebuie eliminată.

PREȘEDINTE
Florin IORDACHE

București
Nr. 100/04.03.2025

L. nr. 287/2009

M. Of. nr. 511/24 iul. 2009

Lege privind Codul civil

(v. D.I.C.C.J. nr. 4/2013 - M. Of. nr. 226/19 apr. 2013 (art. 396 - 404); D.I.C.C.J. nr. 1/2014 - M. Of. nr. 283/17 apr. 2014; D.I.C.C.J. nr. 2/2014 - M. Of. nr. 411/3 iun. 2014; Decizia I.C.C.J. nr. 12/2015 - M. Of. nr. 678/7 sep. 2015 (art. 1279 alin. (3) teza I și art. 1669 alin. (1))

- | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--|
| 1. republicare cu renumerotare | M. Of. nr. 505/15 iul. 2011 | Lege privind Codul civil |
| 2. modificări prin | L. nr. 60/2012 | M. Of. nr. 255/17 apr. 2012
Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil <i>modifică art. 658</i> |
| 3. referit în | Decizia nr. 4/2013 | M. Of. nr. 226/19 apr. 2013
Decizia din 4 martie 2013 <i>art. 396 - 404</i> |
| 4. rectificare | | M. Of. nr. 246/29 apr. 2013
RECTIFICARE <i>rectifică art. 297 alin. (2) teza a doua</i> |
| 5. referit în | Decizia nr. 2/2014 | M. Of. nr. 411/3 iun. 2014
Decizia nr. 2 din 17 februarie 2014 <i>art. 1.531 alin. (1), alin. (2) teza I și art. 1.535 alin. (1)</i> |
| 6. modificări prin | L. nr. 138/2014 | M. Of. nr. 753/16 oct. 2014
Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe <i>modifică art. 1112, art. 2445 alin. (1), art. 2504 alin. (1)</i> |
| 7. referit în | Decizia nr. 12/2015 | M. Of. nr. 678/7 sep. 2015
Decizia nr. 12 din 8 iunie 2015 <i>art. 1279 alin. (3) teza I și art. 1669 alin. (1)</i> |
| 8. referit în | Decizia nr. 14/2015 | M. Of. nr. 728/29 sep. 2015
Decizia nr. 14 din 22 iunie 2015 <i>art. 1535</i> |

9. referit în Decizia nr. 21/2015 M. Of. nr. 743/5 oct. 2015
Decizia nr. 21 din 22 iunie 2015 art. 1523 alin. (2)
10. referit în Decizia nr. 21/2015 M. Of. nr. 743/5 oct. 2015
Decizia nr. 21 din 22 iunie 2015 art. 1535
11. referit în Decizia nr. 21/2015 M. Of. nr. 943/21 dec. 2015
Decizia nr. 21 din 19 octombrie 2015 art. 527 alin. (2) și art. 529 alin. (1) și (2)
12. modificări prin O.U.G. nr. 1/2016 M. Of. nr. 85/4 feb. 2016
Ordonanță de urgență pentru modificarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și a unor acte normative conexe modifică art. 2445 alin. (1)
aprobată cu modificări și L. nr. 17/2017 M. Of. nr. 196/21 mar. 2017
completări prin
13. referit în Decizia nr. 12/2016 M. Of. nr. 498/4 iul. 2016
Decizia nr. 12 din 16 mai 2016 art. 1391 alin. (1), art. 1371 alin. (1)
14. referit în Decizia nr. 13/2016 M. Of. nr. 763/29 sep. 2016
Decizia nr. 13 din 13 iunie 2016 art. 222
15. modificări prin L. nr. 17/2017 M. Of. nr. 196/21 mar. 2017
Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 1/2016 pentru modificarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și a unor acte normative conexe modifică art. 2445 alin. (1)
16. referit în Decizia nr. 23/2017 M. Of. nr. 365/17 mai 2017
Decizia nr. 23 din 3 aprilie 2017 art. 1.279 alin. (3) teza întâi și art. 1.669 alin. (1)
17. referit în Decizia nr. 60/2017 M. Of. nr. 928/24 nov. 2017
Decizia nr. 60 din 18 septembrie 2017 art. 2.431 raportat la art. 632 din Codul de procedură civilă
18. referit în Decizia nr. 28/2017 M. Of. nr. 128/9 feb. 2018
Decizia nr. 28 din 4 decembrie 2017 art. 107

19.	admisă excepție de neconst. prin	D.C.C. nr. 534/2018	M. Of. nr. 842/3 oct. 2018	Decizia nr. 534 din 18 iulie 2018 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 277 alin. (2) și (4) din Codul civil	art. 277 alin. (2) și (4) sunt constituționale în măsura în care permit acordarea dreptului de ședere pe teritoriul statului român, în condițiile stipulate de dreptul european, soșilor- cetățeni ai statelor membre ale Uniunii Europene și/sau cetățeni ai statelor terțe - din căsătoriile dintre persoane de același sex, încheiate sau contractate într-un stat membru al Uniunii Europene
20.	referit în	Decizia nr. 6/2019	M. Of. nr. 197/12 mar. 2019	Decizia nr. 6 din 11 februarie 2019	art. 1.616—1.618 lit. c) raportat la art. 499, art. 514 alin. (1) și (3), art. 515, art. 525 alin. (1), art. 529—531
21.	referit în	Decizia nr. 13/2019	M. Of. nr. 440/3 iun. 2019	Decizia nr. 13 din 8 aprilie 2019	art. 579 alin. (1), art. 577 alin. (2)
22.	referit în	Decizia nr. 19/2019	M. Of. nr. 860/24 oct. 2019	Decizia nr. 19 din 3 iunie 2019	art. 2.526
23.	admisă excepție de neconst. prin	D.C.C. nr. 601/2020	M. Of. nr. 88/27 ian. 2021	Decizia nr. 601 din 16 iulie 2020 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 164 alin. (1) din Codul civil	art. 164 alin. (1)
24.	modificări prin	D.C.C. nr. 601/2020	M. Of. nr. 88/27 ian. 2021	Decizia nr. 601 din 16 iulie 2020 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 164 alin. (1) din Codul civil	suspendă pentru 45 de zile dispozițiile art. 164 alin. (1) (termenul se împlinește la 12 martie 2021) după care operează prevederile art. 147 din Constituție
25.	referit în	Decizia nr. 74/2020	M. Of. nr. 183/24 feb. 2021	Decizia nr. 74 din 16 noiembrie 2020	art. 2.517 și urm.
26.	referit în	Decizia nr. 28/2021	M. Of. nr. 95/31 ian. 2022	Decizia nr. 28 din 6 decembrie 2021	
27.	referit în	Decizia nr. 6/2022	M. Of. nr. 337/6 apr. 2022	Decizia nr. 6 din 7 martie 2022	art. 670 alin. (2)

28. modificări prin	L. nr. 140/2022	M. Of. nr. 500/20 mai 2022	
	Lege privind unele măsuri de ocrotire pentru persoanele cu dizabilități intelectuale și psihosociale și modificarea și completarea unor acte normative		<p><i>modifică art. 41 alin. (2) și (3), art. 42 denumirea marginală, art. 43 alin. (1) lit. b și alin. (2)-(4), art. 44, art. 46, art. 48, art. 80 alin. (1), art. 92 denumirea marginală și alin. (4), art. 104 denumirea marginală, art. 106 alin. (2), art. 110, art. 111 lit. d), art. 113 alin. (1) lit. a), art. 114, art. 119 alin. (1), art. 146 alin. (3), cartea I titlul III titlul cap. III, art. 164, art. 165, art. 166, art. 167, art. 168, art. 169, art. 170, art. 171, art. 172, art. 173, art. 174, art. 175, art. 176, art. 177, art. 180 alin. (2), art. 185, art. 211 alin. (1), art. 275, art. 276, art. 293 alin. (1), art. 296, art. 299, art. 300, art. 337 denumirea marginală și alin. (1), art. 371 alin. (2), art. 375 alin. (3), art. 429 alin. (3), art. 430 alin. (2), art. 437 alin. (2), art. 463 alin. (1) lit. a), art. 507, art. 846 lit. f) și g), art. 848 denumirea marginală și alin. (1), art. 902 alin. (2) pct. 1, art. 1080 alin. (1) lit. a), art. 1085 lit. d), art. 1144 alin. (2), art. 1205, art. 1263 alin. (3) și (4), art. 1366, art. 1372 denumirea marginală și alin. (1), art. 1925, art. 1938 lit. a), art. 2009, art. 2016 alin. (2), art. 2030, art. 2035, art. 2063 și art. 2109; introduce alin. (1¹) la art. 41, alin. (3) la art. 42, alin. (3)-(5) la art. 104, alin. (2) la art. 118, alin. (4) la art. 182, alin. (2) la art. 286, alin. (1¹) la art. 370, alin. (1¹) la art. 503, par. 3¹ la cartea a V-a titlul IX cap. IX secf. a 2-a cu art. 2029¹-2029¹⁰ și alin. (4) la art. 2031; abrogă art. 374 alin. (2)</i></p>
	Dispune republicarea cu renumerotare		
	Dispozițiile art. 118 alin. (2) și ale art. 170 alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, astfel cum au fost reglementate, respectiv modificate prin prezenta lege, vor intra în vigoare la data care va fi prevăzută de legea specială privind reprezentantul personal.		
29. referit în	Decizia nr. 1/2023	M. Of. nr. 337/21 apr. 2023	
	Decizia nr. 1 din 13 martie 2023 (Completul pentru soluționarea recursului în interesul legii)		<i>art. 253 alin. (1) lit. c)</i>
30. referit în	Decizia nr. 7/2024	M. Of. nr. 186/7 mar. 2024	
	Decizia nr. 7 din 5 februarie 2024		<i>art. 324 alin. (1) și (4)</i>
31. completat prin	L. nr. 116/2024	M. Of. nr. 406/30 apr. 2024	
	Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 104/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, precum și de completare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil		<i>introduce alin. (5) la art. 1952</i>
32. completat prin	L. nr. 122/2024	M. Of. nr. 414/7 mai 2024	

Lege pentru introducerea, modificarea sau completarea mențiunii privind transpunerea normelor Uniunii Europene în cuprinsul unor acte normative, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 302/2004 privind cooperarea judiciară internațională în materie penală și a Legii nr. 135/2010 privind Codul de procedură penală *introduce mențiunea privind transpunerea normelor Uniunii Europene după art. 2664*

33. admisă excepție de D.C.C. nr. 342/2024 M. Of. nr. 1000/7 oct. 2024
neconst. prin
Decizia nr. 342 din 9 iulie 2024 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 1.391 alin. (1) din Codul civil *dispozițiile art. 1.391 alin. (1), în măsura în care limitează posibilitatea victimelor indirecte de a fi despăgubite pentru restrângerea posibilităților lor de viață familială și socială ca urmare a vătămării integrității corporale ori a sănătății victimei directe*
34. referit în Decizia nr. 39/2024 M. Of. nr. 1047/18 oct. 2024
Decizia nr. 39 din 16 septembrie 2024 (Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept) *art. 74 și 75*
35. referit în Decizia nr. 49/2024 M. Of. nr. 1102/5 nov. 2024
Decizia nr. 49 din 7 octombrie 2024 (Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept în materie penală) *art. 1370*
36. referit în Decizia nr. 58/2024 M. Of. nr. 1128/12 nov. 2024
Decizia nr. 58 din 21 octombrie 2024 *art. 1.108 alin. (2), art. 43 alin. (3), art. 41 alin. (3) și art. 144*
37. referit în Decizia nr. 50/2024 M. Of. nr. 1188/29 nov. 2024
Decizia nr. 50 din 21 octombrie 2024 *art. 1.535*

L. nr. 196/2018

M. Of. nr. 660/30 iul. 2018

Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

1. promulgată prin D. nr. 588/2018 M. Of. nr. 660/30 iul. 2018
Decret pentru promulgarea Legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor
2. modificări prin O.G. nr. 21/2019 M. Of. nr. 708/28 aug. 2019
Ordonanță pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor *termenul prevăzut la art. 106 se prorogă până la data de 1 ianuarie 2021*
aprobată cu modificări prin L. nr. 294/2020 M. Of. nr. 1266/21 dec. 2020
3. modificări prin L. nr. 294/2020 M. Of. nr. 1266/21 dec. 2020
Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 21/2019 pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor *termenul prevăzut la art. 106 se prorogă până la data de 1 ianuarie 2022*

L. nr. 36/1995

M. Of. nr. 92/16 mai 1995

Legea notarilor publici și a activității notariale

(v. D.C.C. nr. 44/1995 (art. 16 lit. b - M. Of. nr. 92/16 mai 1995)

1. republicare cu renumerotare M. Of. nr. 237/19 mar. 2018

Legea notarilor publici și a activității notariale

2. modificări prin L. nr. 71/2019 - M. Of. nr. 323/24 apr. 2019

Lege privind societățile mutuale de asigurare și pentru modificarea și completarea unor acte normative

În tot cuprinsul Legii nr. 36/1995, republicată, sintagma „Casa de asigurări a notarilor publici” se înlocuiește cu sintagma „Casa de răspundere civilă a notarilor publici”, sintagma „asigurare de răspundere civilă” se înlocuiește cu sintagma „contract de răspundere civilă”, sintagma „contract de asigurare” se înlocuiește cu sintagma „contract de răspundere civilă”, sintagma „limita minimă a valorii de asigurare” se înlocuiește cu sintagma „limita minimă a valorii garantate de răspundere civilă”, sintagma „primă de asigurare” se înlocuiește cu sintagma „contribuție de răspundere civilă”, iar sintagma „nivelul primei de asigurare” se înlocuiește cu sintagma „nivelul cuantumului contribuției”

Dispune republicarea

3. admisă excepție de D.C.C. nr. 591/2019 neconst. prin M. Of. nr. 53/28 ian. 2020

Decizia nr. 591 din 8 octombrie 2019 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 62 alin. (1), (2) și (3) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, în forma anterioară modificării operate prin Legea nr. 206/2016, precum și a dispozițiilor art. 63 alin. (1) și (4) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, în forma republicată ca urmare a modificării operate prin Legea nr. 206/2016

suspendă pentru 45 de zile dispozițiile art. 63 alin. (1) și (4), în forma republicată ca urmare a modificării operate prin Legea nr. 206/2016 (termenul se împlinește la 12 martie 2020), după care operează prevederile art. 147 din Constituție

4. admisă excepție de D.C.C. nr. 591/2019 neconst. prin M. Of. nr. 53/28 ian. 2020

Decizia nr. 591 din 8 octombrie 2019 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 62 alin. (1), (2) și (3) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, în forma anterioară modificării operate prin Legea nr. 206/2016, precum și a dispozițiilor art. 63 alin. (1) și (4) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, în forma republicată ca urmare a modificării operate prin Legea nr. 206/2016

art. 62 alin. (1) și (3), în forma anterioară modificării operate prin Legea nr. 206/2016

5. modificări prin	L. nr. 38/2020	M. Of. nr. 280/3 apr. 2020	
	Lege pentru modificarea Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995		<i>modifică art. 63 alin. (1) și (4)</i>
6. modificări prin	L. nr. 140/2022	M. Of. nr. 500/20 mai 2022	
	Lege privind unele măsuri de ocrotire pentru persoanele cu dizabilități intelectuale și psihosociale și modificarea și completarea unor acte normative		<i>modifică art. 106 alin. (5) și art. 164 alin. (5); introduce lit. s¹) la art. 12, lit. f¹) la art. 15, alin. (4¹) la art. 80, secț. a 7¹-a cu art. 138¹-138⁵ la cap. V după art. 138, lit. g) la art. 164 alin. (1) și alin. (6) la art. 164</i>
Dispozițiile art. 118 alin. (2) și ale art. 170 alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, astfel cum au fost reglementate, respectiv modificate prin prezenta lege, vor intra în vigoare la data care va fi prevăzută de legea specială privind reprezentantul personal.			
7. completat prin	L. nr. 216/2022	M. Of. nr. 709/14 iul. 2022	
	Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și a altor acte normative		<i>introduce alin. (1¹) la art. 3</i>
8. admisă excepție de D.C.C. nr. 291/2022 neconst. prin		M. Of. nr. 1028/21 oct. 2022	
	Decizia nr. 291 din 17 mai 2022 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 75 alin. (11) teza a treia din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995		<i>dispozițiile art. 75 alin. (11) teza a treia sunt constituționale doar în măsura în care se interpretează în sensul că „recursul” prevăzut de acestea este o cale devolutivă de atac împotriva hotărârilor Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România prin care se soluționează contestația pronunțată în materie disciplinară</i>
9. modificări prin	L. nr. 301/2024	M. Of. nr. 1212/3 dec. 2024	
	Lege privind modificarea și completarea Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995		<i>modifică art. 4 alin. (2) și (3), art. 15 lit. a) și b), art. 36 alin. (1), art. 42 alin. (1) lit. d), art. 103 alin. (3); introduce alin. (1¹) la art. 20, lit. d¹) la art. 42 alin. (1), lit. ș) la art. 58 alin. (6); abrogă art. 74 lit. i)</i>

Dispune republicarea cu renumerotare