



AVIZ
**referitor la proiectul de Ordonanță privind
organizarea activității agenților imobiliari**

Analizând proiectul de Ordonanță privind organizarea
activității agenților imobiliari, transmis de Secretariatul General al
Guvernului cu adresa nr.3 din 06.01.2000,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a din Legea nr.73/1993 și art.48(2) din
Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil proiectul de ordonanță, cu următoarele
observații și propuneri:

I. Observații generale

1. Prezentul proiect de ordonanță are ca obiect de reglementare activitatea agenților imobiliari, în scopul completării cadrului normativ care urmărește garantarea siguranței circuitului civil și înlăturarea abuzurilor de natură a prejudicia persoanele fizice și juridice participante. Proiectul de ordonanță cuprinde norme privind activitatea agenților imobiliari, condițiile pe care trebuie să le îndeplinească agenții imobiliari, persoane fizice sau societăți comerciale. De asemenea, proiectul conține prevederi referitoare la dobândirea calității de agent imobiliar.

Proiectul prevede înființarea Uniunii Naționale a Agenților Imobiliari, ale cărei organe de conducere vor fi congresul, comitetul de conducere și președintele.

2. Deși în Nota de fundamentare proiectul de ordonanță este justificat de "necesitatea asigurării unor servicii de un înalt nivel calitativ... și înlăturarea abuzurilor de natură a prejudicia persoanele fizice și juridice", semnalăm că textul ordonanței omite a reglementa

minimal relația agentului imobiliar cu beneficiarul serviciului prestat în scopul protejării acestuia. De asemenea, semnalăm că în Nota de fundamentare se precizează că proiectul conține dispoziții referitoare la răspunderea civilă, penală și administrativă a agenților imobiliari, însă aceste dispoziții nu se regăsesc în proiectul de ordonanță, fiind prevăzute doar sancțiunile disciplinare care se vor aplica agentului imobiliar.

3. Cu privire la temeiul emiterii ordonanței, semnalăm că, potrivit art.1 lit. S pct.1 din Legea nr.206/1999 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe, domeniul de abilitare privește "organizarea și funcționarea **agențiilor imobiliare**" și nu a "**agenților imobiliari**", cum este prevăzut în prezentul proiect. În acest context, reglementările de la art.1 și 2, care prevăd posibilitatea exercitării acestei activități de către persoane fizice, în calitate de agenți individuali, pare a fi în contradicție cu domeniul abilitat care este circumstanțiat numai la "agenții imobiliare", în sens de comercianți - persoane juridice. Având în vedere acest aspect, sugerăm a reflecta dacă, pentru a nu depăși cadrul abilitării, nu este cazul reamenajării textului pe această singură coordonată.

II. Observații și propuneri de îmbunătățire la unele texte ale proiectului ordonanței

1. La art.2 lit.a, pentru a sublinia că este vorba de "agenți imobiliari individuali" înmatriculați la Registrul Comerțului, deci, comercianți, sugerăm completarea textului cu formularea "..., în calitate de comercianți".

De asemenea, apreciem că este necesar să se definească mai riguros formele în care își pot desfășura activitatea agenții imobiliari, deoarece prevederile de la lit.b) par a se confunda cu cele de la lit.c) cu atât mai mult cu cât nu rezultă suficient de clar ce semnificație are, în context, expresia "în interiorul activității", din finalul prevederilor de la lit.c).

2. La art.5 alin.(2), se face referire la persoane "alese" de Comitetul de Conducere din afara Uniunii". Formularea textului este deficitară, deoarece, pe de o parte nu rezultă procedura de alegere a acestora, iar, pe de altă parte, ar rezulta că este vorba de un Comitet de Conducere "din afara Uniunii", și nu de "persoane din afara Uniunii".

3. La art.7 alin.(3), sugerăm să se reanalizeze dacă "neprezentarea, fără motive întemeiate la examenul de reatestare" nu ar trebui să atragă pierderea calității de agent imobiliar, nu doar suspendarea acesteia, cum se prevede.

4. La art.10 alin(2), pentru evitarea unor posibile confuzii, propunem completarea sintagmei "vicii ascunse cunoscute" cu formularea "de către aceștia", respectiv titularii drepturilor asupra imobilului. De asemenea, la teza a doua a aceluiași alineat, pentru un plus de rigoare, sugerăm următoarea redactare :

"Agenții imobiliari răspund solidar cu aceștia, dacă nu au comunicat persoanei interesate viciile ascunse menționate în contractul de intermediere."

5. La art.11 alin.(1), pentru a circumstanția condițiile în care intervine conduita cerută de respectiva normă, propunem completarea formulării "la cererea expresă a notarului public" cu formularea "care autentifică actul", rezultând "...la cererea expresă a notarului public care autentifică actul ...".

6. La art.12 alin.(1) lit.c), este necesar să se precizeze mai bine noțiunea de "sanțiuni pecuniare", fie chiar și prin stabilirea unui procent (ex.10-20%) din remunerația convenită, pe o anumită perioadă.

De asemenea, sugerăm să se analizeze dacă nu ar fi bine să se prevadă în mod distinct sancțiunea "pierderea calității de agent imobiliar" (de pildă, pentru că nu s-a prezentat la examenul de reatestare, dar care i-ar da dreptul să se prezinte la examenul următor), de cea a "excluderii **definitive**" din Uniune, care nu i-ar mai da un asemenea drept.

7. La art.13, apreciem că este necesar să se precizeze sediul Uniunii, ca persoană juridică, prin indicarea străzii și a numărului, nefiind suficient a se prevedea numai municipiul București, cu atât mai mult cu cât, în cauză, este vorba și de "reorganizarea Asociației Române a Agențiilor Imobiliare", care, probabil, are deja un sediu, în care va funcționa noua persoană juridică.

8. La art.14 alin.(1), pentru o exprimare juridică adecvată, propunem înlocuirea expresiei "în reședințele de județ", prin expresia "în municipiile reședință de județ".

9. La art.17 alin.(2), propunem eliminarea cuvântului "ordinare", din expresia "instanțele ordinare de contencios administrativ", întrucât aceasta nu este conformă cu prevederile Legii nr.29/1990 privind contenciosul administrativ.

Aceeași propunere este valabilă și pentru art.24 alin.(1) lit.g); art.27 alin.(2).

10. La art.24 alin.(1) lit.a), propunem înlocuirea expresiei "stabilește coordonatele de bază ...", care nu corespunde rigorilor normative, cu alta mai potrivită, în funcție de intenția inițiatorului.

11. La art.25 lit.i), propunem ca textul să fie eliminat, deoarece nu are fundament juridic, neexistând motive de a se propune modificarea ordonanței, atâta timp cât ea încă nu a fost emisă.

Propunem ca și textul de la lit.j) a acestui articol, să fie eliminat deoarece susținerea proiectelor de legi în ședințele Parlamentului este reglementată prin normele procedurii legislative.

De asemenea, semnalăm că ultimele două litere au fost marcate greșit prin lit.l) și m), și nu prin lit.k) și l).

12. La art.26 alin.(6), propunem eliminarea cuvintelor "proximul" și "proxima", acestea nefiind necesare, ori, eventual înlocuirea lor cu altele care să exprime mai bine intenția inițiatorului.

13. La art.32 alin.(1), se prevede că agenții imobiliari, existenți la data intrării în vigoare a ordonanței, vor putea să-și continue activitatea "fără susținerea examenului prevăzut la art.5".

Propunem să se reanalizeze această normă, în sensul de a se prevedea ca și aceștia să susțină examenul într-o anumită perioadă (care poate fi 6 luni sau un an), deoarece nici ei nu au o calitate atestată, potrivit cerințelor noii reglementări.

PRESEDINTE

Valer Dorneanu
Valer DORNEANU



București

Nr. 32 / 11.01.2000