



**AVIZ**  
**referitor la proiectul de Lege privind contractele care se referă  
direct sau indirect la dobândirea unui drept real sau a  
oricărui alt drept privind folosința unuia sau mai  
multor bunuri imobile pe timp limitat**

**Analizând proiectul de Lege privind contractele care se referă direct sau indirect la dobândirea unui drept real sau a oricărui alt drept privind folosința unuia sau mai multor bunuri imobile pe timp limitat, transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.49 din 31.03.2004,**

**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 lege, cu următoarele observații și propuneri:**

**1. Proiectul de lege are ca obiect reglementarea contractelor privind dobândirea unui drept real sau a oricărui alt drept privind folosința unuia sau mai multor bunuri imobile pe timp limitat.**

**Prin conținut și obiectul reglementării, proiectul face parte din categoria legilor ordinare.**

**2. Semnalăm că această construcție juridică o întâlnim și în proiectul Codului civil, care se află deja în procedură de legiferare. Astfel, potrivit proiectului Codului civil, acest tip de proprietate se regăsește „ori de câte ori mai multe persoane exercită succesiv prerogativele dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate, egale sau inegale.” Proprietatea periodică se naște în temeiul unui act juridic, dispozițiile**

în materie de carte funciară aplicându-se în mod corespunzător. Orice proprietar poate încheia, în condițiile legii, acte precum închirierea, vânzarea, ipotecarea și altele asemenea.

Propunem armonizarea dispozițiilor celor două proiecte.

3. Semnalăm că proiectul de lege transpune în legislația românească Directiva 94/47/CEE din data de 26 octombrie 1994 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe timp parțial a unor bunuri imobiliare. Această directivă are vocația să constituie o bază comună pentru amenajarea unei mai bune protecții a consumatorului, mai presus de prevederile contractuale, în diferitele state membre ale Uniunii Europene.

Principiile directivei au fost preluate din dreptul consumatorilor, tinzând să reacționeze împotriva practicilor dubioase constatate, în scopul armonizării legislațiilor naționale, a reducerii dezacordurilor dintre ele precum și pentru a preveni riscul apariției unei concurențe patologice. Această din urmă preocupare tinde să remedieze dezechilibrele constatate: astfel, un studiu comparativ al situației în Franța și Spania a relevat că între anii 1992 și 1994, Spania, care nu dispunea de nici o reglementare privind tranzacțiile sau protecția consumatorilor și nu a primit în această perioadă decât 45 de milioane de turiști, a realizat o cifră de afaceri în domeniu de douăzeci de ori mai mare decât cea înregistrată în Franța, care în aceeași perioadă a primit mai bine de 60 de milioane de turiști.

Directiva stabilește un cadru contractual, și anume contractul de achiziție de drepturi de utilizare pe o perioadă determinată a unuia sau mai multor bunuri imobile, încheiat între un profesionist - vânzătorul, în cadrul activității sale profesionale - și un consumator, al cărui statut este definit într-o manieră suficient de generală pentru a cuprinde toate formele juridice utilizate. Scopul este de a proteja consumatorul și de a-i oferi în prealabil, în momentul ofertei, o informare detaliată și un termen de gândire necesar exprimării consimțământului.

Totodată, a fost creat un document complementar care trebuie să fie pus la dispoziția tuturor persoanelor interesate, conținând informațiile care vor fi integrate în contract în situația acceptării ofertei. Toate formele de publicitate trebuie să specifice explicit posibilitatea de a obține acest document precum și locul de unde poate fi procurat. Contractul poate să conțină și alte informații decât cele prevăzute în documentul precitat.

Dreptul la informare are ca sancțiune un drept de reziliere a contractului într-un termen de trei luni de la încheierea sa. Dacă informațiile legale lipsesc din contract:

- fie vânzătorul transmite informațiile care lipsesc și, în această perioadă, consumatorul beneficiază de un termen de denunțare unilaterală a contractului de 10 zile;

- fie informațiile lipsă nu sunt transmise iar termenul de denunțare unilaterală a contractului curge de la expirarea termenului de trei luni, perioadă în care consumatorul are un drept de reziliere.

Directiva instaurează, prin urmare, o posibilitate de denunțare unilaterală a contractului, fără a fi necesară motivarea deciziei. Posibilitatea plății anticipate, înaintea expirării acestui termen, este interzisă.

În caz de reziliere sau de denunțare unilaterală a contractului, pentru toate contractele în care prețul este în întregime sau parțial acoperit printr-un credit acordat de vânzător sau de către un terț pe baza unui acord încheiat între acest terț și vânzător, rezilierea creditului se produce automat, fără nici o penalitate.

De asemenea, directiva reglementează limba în care va fi redactat contractul și conține o dispoziție de drept internațional privat având ca scop să îi asigure aplicarea, precum și legea aplicabilă contractului, pentru situația în care bunul la care se referă este situat pe teritoriul unui stat membru.

Se lasă la îndemâna statelor membre posibilitatea de stabilire a sancțiunilor aplicabile în cazul nerespectării normelor imperative adoptate pentru transpunerea directivei, precum și posibilitatea de a prevedea reguli de protecție a dobânditorului mult mai ferme.

Potrivit principiului subsidiarității, directiva acordă competență statelor membre pentru reglementarea altor aspecte ale contractelor, în special asupra naturii juridice a dreptului care da vocație la folosința bunului.

În sfârșit, directiva acorda statelor membre un termen de trei luni de la publicarea sa în JOCE pentru adoptarea dispozițiilor legislative necesare transpunerii sale.

Până în septembrie 1999, toate statele membre ale Uniunii Europene au transpus directiva în dreptul național, cu excepția câtorva state care aveau deja o legislație privind acest sector. Acestea din urmă au încorporat condițiile necesare suplimentare. În fiecare stat membru, legislatorii au interpretat directiva europeană într-o manieră

relativ diferită. Cele mai mari diferențe consistă în interpretarea interdicției de plată în avans înăuntrul termenului de denunțare unilaterală a contractului.

Din analiza comparativă efectuată asupra proiectului de lege, în raport de prevederile Directivei nr.94/47/CE, rezultă că inițiatorul a realizat o **transpunere fidelă** a dispozițiilor acestui act juridic comunitar, printr-o **preluare integrală a acestor norme europene**, adaptându-le specificităților naționale, așa după cum rezultă și din examinarea Tabelului de Concordanță anexat. Au fost astfel preluate, atât dispozițiile cu **caracter terminologic** - prin definirea contractului, a bunului imobiliar, a părților contractului, cât și cele privitoare la **aspectele de fond** ce reglementează, în principal, obligațiile de informare asupra elementelor constitutive ale contractului, modalitățile concrete de transmitere a acestor informații, precum și procedurile și modalitățile de anulare, reziliere sau de denunțare unilaterală a contractului, ca de altfel și prevederile comunitare în materia stabilirii răspunderii juridice corespunzătoare. De asemenea, au fost transpuse, în aceeași manieră riguroasă și completă, dispozițiile conținute în anexa Directivei nr.94/47/CE, ce se regăsesc în anexa proiectului și care fac referire la elementele **obligatorii minimale ale contractelor** prin care se dobândesc drepturi de folosință pe timp limitat a bunurilor imobiliare.

Considerăm așadar că prezentul demers normativ, transpunând dispozițiile europene în domeniul „protecției dobânditorilor unor asemenea drepturi de folosință a unor imobile, pe timp determinat”, constituie un pas important în preluarea *acquis*-ului comunitar în domeniul protecției consumatorilor, concurând la realizarea obiectivelor Uniunii, stabilite prin Tratatul asupra Uniunii Europene, de protecție a sănătății oamenilor și a intereselor consumatorilor din spațiul european.

4. La titlu, semnalăm că denumirea contractelor reglementate de proiectul de lege, și anume a contractelor privind dobândirea unui drept real sau a oricărui alt drept privind folosința unuia sau mai multor bunuri imobile pe timp limitat nu corespunde denumirii utilizate de Directiva 94/47/CE.

Întrucât exprimarea obiectului de reglementare nu este suficient de clară, este necesară reformularea titlului, pentru exprimarea sintetică a obiectului reglementării, astfel:

„Lege privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe timp parțial a unor bunuri imobiliare”.

În considerarea celor expuse mai sus, recomandăm reformularea denumirii contractului în tot cuprinsul proiectului.

5. Potrivit categoriei de act normativ ce urmează a fi adoptat, este necesară introducerea după titlul proiectului a **formulei introductive** prevăzută la art.39 alin.(2) din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările ulterioare, în următoarea redactare:

„Parlamentul României adoptă prezenta lege”.

6. Pentru o marcă specifică stilului normativ a articolelor din cuprinsul actelor normative, este necesar ca abrevierea „Art.” urmată de cifra arabă corespunzătoare să fie plasate pe același aliniament cu textele respective.

7. La art.1 și în tot cuprinsul proiectului, cuvântul „Lege” urmează a fi redat cu literă mică.

Totodată, având în vedere că legea nu reglementează respectivele contracte, ci protecția dobânditorilor de drepturi prin aceste contracte, recomandăm reformularea textului, astfel:

„Prezenta lege reglementează protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe timp parțial a unor bunuri imobiliare”.

8. La art.2 alin.(1) pentru rigoarea normativă a exprimării părții introductive, sugerăm următoarea redactare :

“(1) Dispozițiile prezentei legi reglementează următoarele:”.

9. Pentru o mai bună exprimare, sugerăm ca partea introductivă de la art.3 să fie reformulată, astfel:

“Art.3. În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile folosite au următoarea semnificație :”

Totodată, enumerările subsecvente părții introductive de la acest articol trebuie marcate prin literele a) - d), marcarea prin liniuțe fiind improprie stilului normativ.

În textul celei de-a doua enumerări care, urmare a propunerii formulate mai sus, se va identifica drept lit.b), pentru unitate terminologică cu titlul proiectului, prepunem înlocuirea sintagmei „bun imobil” cu „bun **imobiliar**”. Propunerea este valabilă pentru toate situațiile similare din proiect.

În ceea ce privește textul ultimei enumerări, pentru o exprimare specifică stilului normativ și pentru unitate terminologică cu Directiva 94/47/CE, recomandăm reformularea, astfel:

“dobânditor – orice persoană fizică acționând în scopuri ce pot fi considerate a nu intra în sfera activității sale profesionale, căreia îi este transferat dreptul care face obiectul contractului sau în beneficiul căruia este constituit acest drept”.

**10.** La art.4 alin.(1), pentru o mai bună exprimare a trimiterii din text, trebuie înlocuită sintagma „menționate de lit.a) - g), i) și ( 1 ) din Anexa” prin „prevăzute la lit.a) - g), i) și 1) din anexă”. Totodată, pentru unitate terminologică cu Directiva 94/47/CE, recomandăm înlocuirea termenului „suplimentare” prin „complementare”.

La alin.(2), sugerăm eliminarea expresiei „al prezentului articol”, ca de prisos, propunere valabilă și pentru art.5 alin.(3).

La alin.(5), pentru o exprimare adecvată limbajului normativ, expresia „menționat în” urmează a se înlocui prin „prevăzut la”.

**11.** La art.5 alin.(1), pentru o mai bună exprimare, sugerăm înlocuirea expresiei „în scris” prin expresia „în formă scrisă” și a sintagmei „enumerate în Anexa care face parte integrantă din prezenta lege” se va înlocui prin formularea „prevăzute în anexă”, având în vedere că precizarea respectivă se regăsește la art.4 alin.(1).

La alin.(2), cifra 1 postpusă abrevierii „alin.” trebuie cuprinsă între paranteze, corespunzător marcării textului la care se face trimitere.

La alin.(3), pentru un plus de rigoare normativă, propunem reformularea sintagmei „în baza alineatului 2 al prezentului articol” sub forma „potrivit prevederilor alin. (2)”.

**12.** Referitor la art.6, precizăm că textul marcat cu lit.c) ca enumerare în cuprinsul alin.(1), trebuie să constituie, potrivit conținutului, alin.(2) al acestui articol, iar actualele alin.(2) - (4) trebuie să fie renumerotate ca alin.(3) - (5).

La alin.(1) lit.b), pentru o completă trimitere în teza întâi, mențiunea „lit.a), b), c) d) pct.1 și pct.2, h), i), k), l) și m) din Anexa” necesită a fi înlocuită prin „lit.a), b) și c), lit.d) pct.1 și 2, lit.h), i), k),l) și m) din anexă”. Propunerea este valabilă și pentru textul de la lit.c) care urmează să devină alin.(2) unde, pentru suplețea exprimării, propunem înlocuirea sintagmei din finalul textului „intervalul prevăzut de art.6 alin.1 lit. b)” prin formularea „termenul respectiv”.

În teza a doua de la alin.(1) lit.b), este suficient ca trimiterea să se refere la lit.a), mențiunea „art.6 alin.(1)” fiind de prisos.

La alin.(3),care potrivit propunerii de mai sus, devine alin.(4), propunem eliminarea, ca de prisos, a mențiunii „art.6” și înlocuirea prepoziției „de” postpusă cuvântului „prevăzut” din primul rând prin prepoziția „la”, precum și înlocuirea în rândul 6 a sintagmei „prevăzut de art.6 alin.(1) lit.a)” prin cuvântul „respectiv”. Prima propunere este valabilă și pentru alin.(4) care devine alin.(5).

**13.** La art.12, pentru un plus de rigoare normativă, este necesară menționarea legilor respective în ordine cronologică și inserarea abrevierii „nr.” înaintea numărului sub care au fost adoptate.

Totodată, pentru o corectă identificare a Ordonanței Guvernului nr.107/1999, sintagma „cu modificările și completările ulterioare” se va înlocui prin formularea „aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.631/2001”.

De asemenea, pentru menționarea completă a datelor de identificare a Legii nr.193/2000, trebuie introdusă, după titlul acesteia, sintagma „cu modificările ulterioare”, propunere valabilă și pentru Legea nr.148/2000 unde, potrivit intervențiilor legislative care au avut loc în existența actului normativ, se va introduce sintagma „cu modificările și completările ulterioare”.

**14.** La art.13, având în vedere că alin.(1) este o normă de principiu, având caracter preventiv, care evocă mai multe genuri de răspundere juridică, apreciem că acesta nu poate figura în articolul care contravenționalizează săvârșirea unor fapte. Prin urmare, propunem ca textul alin.(1) să constituie un articol distinct. Această propunere implică faptul ca celelalte alineate să fie renumerotate în consecință.

La alin.(3), pentru rigoare normativă, propunem reformularea sintagmei „limitele minime și maxime ale amenzilor se dublează” sub forma „amenda este de la 30.000.000 lei la 150.000.000 lei”. Totodată, trebuie eliminată expresia „prevăzute la alin.(2)”, deoarece este de prisos, fiind evident că textul nu s-ar putea referi la alte sancțiuni.

La alin.(4), pentru o redactare specifică stilului normativ, recomandăm reformularea textului, astfel:

“Contravențiilor prevăzute la alin.(1) le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea

nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare. Dispozițiile art.28 și art.29 nu sunt aplicabile.”

La alin.(5), pentru o mai bună redactare, propunem înlocuirea termenului „reprezentanți” cu sintagma „persoane cu funcții de control anume împuternicite din cadrul Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor”.

15. La art.14, pentru o redactare uzuală în actele normative, abrevierea „Art” se va scrie cu literă mică, se va reda titlul Ordonanței Guvernului nr.107/1999 și se vor elimina, ca de prisos, mențiunile „din 30 iulie” și „din 16 noiembrie”.

16. La art.15, semnalăm că textul nu reprezintă traducerea exactă a titlului Directivei 94/47/CE. Ca urmare, propunem reformularea textului, astfel:

“Prezenta lege transpune Directiva 94/47/CE privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe timp parțial a unor bunuri imobiliare, publicată în Jurnalul Oficial al Comunităților Europene (JOCE) nr.L280 din 29.10.1994”.

17. La art.16, pentru precizarea exactă a datei de intrare în vigoare a legii, este necesară folosirea prepoziției „la” în locul expresiei „în termen de” și eliminarea locuțiunii „Partea I”, care este de prisos, art.5 din Legea nr.202/1998 privind organizarea Monitorului Oficial al României, prevăzând “Partea” din oficialul respectiv în care se publică legea adoptate de Parlament.

PREȘEDINTE  
  
Dragoș ILIESCU



București  
Nr.623/8.04.2004