



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. 1283/19.02.2025

Biroul permanent al Senatului:

Bp. 21, 25.02.2025

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

Biroul permanent al Senatului

(b21/04.02.2025)

62, 17.03.2025

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 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)*.

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**:

- propunerea legislativă 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;

- dacă propunerile de modificare a Legii nr. 7/1996 ar fi implementate, modificarea Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activităților notariale, așa cum se menționează în propunerea legislativă, ar deveni inutilă;
- este necesară revizuirea definiției termenului „*dezvoltator imobiliar*” prin trimitere la Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, având în vedere că actul normativ la care se face trimitere definește doar termenul „*dezvoltator al ansamblului rezidențial*”;
- este necesară corelarea soluției legislative propuse privind obligativitatea notării în cartea funciară a promisiunii de vânzare cu prevederile incidente Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în speță art. 906 alin. (1), 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.*”;
- nu este clar conform căror legi administratorul contului cu destinație specială, deschis pe numele dezvoltatorului imobiliar, răspunde civil, penal sau contravențional, pentru fapta de a utiliza banii din cont în alt scop decât cel legat de realizarea construcției;

- este necesară introducerea unei mențiuni la art.3 alin.(2), în sensul că, dacă cumpărătorul nu dorește să fie asistat de un consilier juridic/ avocat, acest lucru să fie consemnat în scris de către notar, iar ulterior să nu poată solicita anularea actului. Nulitatea absoluta a promisiunii de vânzare-cumpărare la cererea beneficiarului pe motiv că nu a fost asistat la încheierea promisiunii de un consilier juridic/ avocat să poată fi admisă doar în situația în care notarul nu i-a adus la cunoștința că are dreptul să fie asistat;
- nu există un sistem sancționatoriu pentru utilizarea fondurilor pentru dezvoltarea ansamblurilor rezidențiale. În această privință, ar fi utilă reglementarea unui sistem sancționatoriu contravențional pentru încălcarea acestor obligații și interdicții și numirea unei autorități publice de control care să impună aceste sancțiuni (de exemplu, Inspectoratul de Stat în Construcții).

**Președinte,
Sterică FUDULEA**

FUDULEA STERICA



Semnat digital de
FUDULEA STERICA
Data: 2025.02.20
21:47:07 +02'00'

Propunere de modificare aferentă
propunerii legislative 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)

<i>Nr. crt.</i>	<i>Text inițial</i>	<i>Text propus</i>	<i>Motivare</i>
1.	<p><i>Art. 3</i> (1) ... (2) 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. Încălcarea acestei prevederi se sancționează cu nulitatea absolută a actului, numai la cererea beneficiarului promisiunii de vânzare.</p>	<p><i>Art. 3</i> (1) ... (2) Beneficiarul promisiunii vânzare are dreptul la asistență juridică, prin avocat sau consilier juridic, aceasta asistență fiind obligatoriu verificată de către notarul și menționată în cuprinsul actului în cazul în care acest drept a fost exersat.</p>	<p>Asistența juridică este un drept, nu are de ce să fie impusă, mai ales în condițiile în care implică cheltuieli.</p>