

EXPUNERE DE MOTIVE

În cadrul procesului de armonizare a legislației naționale cu prevederile comunitare, în scopul îndeplinirii angajamentelor luate pentru aderarea la Uniunea Europeană se prevede transpunerea în legislația românească a Directivei 94/47/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 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.

Aceasta directivă, stabilește câteva principii în domeniu, spre a fi adoptate în diferitele sisteme juridice naționale și care să fie aplicabile în cazul în care, în contractele referitoare la dobândirea unui drept real sau a oricărui alt drept privind folosința pe timp limitat a bunurilor imobiliare, nu au fost prevăzute clauze minime de protecție pentru consumator.

Prin proiectul de lege, se urmărește creșterea nivelului de protecție a consumatorilor la încheierea unor astfel de contracte, prin asigurarea completă și corectă a informațiilor ce sunt oferite consumatorilor de către agenții economici, înainte și după momentul semnării contractului.

La Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor a fost înregistrat un număr semnificativ de reclamații privind încălcarea drepturilor consumatorilor de către agenții economici care ofereau consumatorilor spre semnare, contracte cu clauze neclare, ambigue sau defavorabile intereselor lor, conducând în acest mod la dobândirea de către unii dintre agenții economici, în mod nejustificat, de beneficii, prin folosirea unor mijloace înșelătoare de promovare a serviciilor prestate.

Necesitatea unei informări corecte și concise a consumatorilor privind drepturile pe care aceștia le au înainte și după semnarea unui contract în vederea dobândirii unui drept real sau a oricărui alt drept privind folosință pe timp limitat a unui sau mai multor bunuri imobile, este reglementată în mod expres în acest proiect de act normativ.

Informațiile oferite consumatorilor, indiferent de modul de prezentare devin parte integrantă a contractului, ele fiind fundamentate pe dreptul acestora la informare privind:

- redactarea contractului și a documentelor în legătură cu contractul să fie făcută în limba română, fără a se exclude posibilitatea traducerii contractului și în alte limbi ca opțiune a consumatorului;
- descrierea generală a bunului imobil contractat;
- datele de identificare și domiciliul/sediul părților contractante, inclusiv informații specifice referitoare la calitatea pe care vânzătorul o are la momentul încheierii contractului și identitatea și domiciliul proprietarului imobilului respectiv;
- natura exactă a dreptului care reprezintă obiectul contractului și o clauză prin care se stabilesc actele normative care reglementează exercitarea aceluși drept pe teritoriul statului în care proprietatea sau proprietățile în cauză fac referire sau sunt situate și dacă respectivele condiții au fost îndeplinite;
- descrierea exactă și localizarea bunului imobil respectiv;
- serviciile la care consumatorul are sau va avea acces și condițiile în care îi sunt permise (iluminat, apă, întreținere, salubritate)
- indicarea facilităților comune cum sunt: bazine de înot, saună etc., la care consumatorul are sau va avea acces și, după caz, în ce condiții îi sunt permise;
- termenul exact în care drepturile rezultate din contract pot fi exercitate, și, după caz, durata acesteia, respectiv data la care consumatorul poate începe să își exercite drepturile contractuale;
- prețul ce va fi plătit de consumator pentru exercitarea drepturilor contractuale;
- reglementarea faptului că din achiziționarea/administrarea imobilului nu vor rezulta alte costuri, taxe sau obligații decât cele specificate în contract;

- posibilitatea retragerii din contract a consumatorului, fără necesitatea invocării vreunui motiv, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării lui de ambele părți contractante sau de la data la care părțile au semnat un precontract, după caz.

Având în vedere că, în reclamațiile înaintate de consumatori se regăsește un aspect comun privind existența unei clauze prin care erau solicitate consumatorului plata în avans de sume nejustificate, este necesară introducerea în proiectul de lege a precizării că, solicitarea de către vânzător a unor astfel de sume, înainte de sfârșitul termenului în care consumatorul își poate exercita dreptul de denunțare unilaterală a contractului, este nulă de drept.

De asemenea, dreptul consumatorului de denunțare unilaterală a contractului nu poate fi anulat de nici o clauză contractuală sau înțelegere între părți, aceasta fiind considerată nulă de drept.

O noutate în sistemul juridic românesc, vânzarea unui drept real sau a oricărui alt drept de folosință pe o durată de timp limitat, o reprezintă permisiunea ca drepturile și obligațiile rezultate din contractele încheiate în temeiul acestei reglementări, să poată fi înstrăinate către terți, în condițiile legii.

Protejarea consumatorilor români la semnarea de astfel de contracte, prin transpunerea în legislația românească a dispozițiilor comunitare în domeniu, va conduce la diversificarea modului de comercializare a serviciilor turistice, dar și la deschiderea României spre noi piețe de produse și servicii, în care cetățenii Uniunii Europene au, pe teritoriul României, aceleași drepturi pe care le au în statele din care provin.

În condițiile în care consumatorii se vor simți mai protejați față de situațiile neplăcute care pot apărea în timpul derulării unor astfel de contracte, încrederea lor în sistemele de vânzare a unui drept de utilizare pe timp limitat a bunurilor imobiliare situate atât în țară cât și în străinătate, dar și în vânzători va crește, dezvoltându-se în acest fel o relație cu efecte benefice asupra evoluției pieței.

Astfel, prin proiectul de lege sunt reglementate contractele încheiate în vederea achiziționării unui drept de folosință în indiviziune pe timp limitat a unui bun imobil, contracte care, în fapt, reprezintă legea părților.

Față de cele arătate, a fost elaborat proiectul de Lege alăturat privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe timp parțial a unor bunuri imobiliare, pe care îl supunem Parlamentului, spre adoptare, cu procedura de urgență prevăzută la art.76 alin.(3) din Constituție, republicată.




PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE