



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

3144
22.11.2007



Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată *Lege privind reglementarea activității agenților imobiliari și a societăților de intermediere imobiliară din care fac parte aceștia*, inițiată de domnii senatori Mircea Mereuță și Viorel Duca Senior din Grupul parlamentar al PNL (Bp. 562/2007).

I. Principalele reglementări

Conform *Expunerii de motive*, prin această inițiativă legislativă parlamentară se încearcă adaptarea și reglementarea activității agenților imobiliari și a societăților imobiliare conform legislației existente în Uniunea Europeană, din necesitatea de a diminua explozia pe piața imobiliară românească a celor câteva zeci de mii de agenții imobiliare și agenți imobiliari autorizați care nu au nici o reglementare de specialitate care să specifice cadrul legal al desfășurării activității lor.

Totodată, se precizează că propunerea legislativă are în vedere stabilirea unor norme care, împreună cu reglementările interioare ale asociațiilor sau uniunii de care aparțin agenții imobiliari, să aibă în vedere intrarea în legalitate a unor proceduri uzate de intermediarii imobiliari acreditați.

II. Propuneri și observații

1. Făcând parte din categoria serviciilor prestate atât întreprinderilor, cât și consumatorilor, serviciile imobiliare și activitatea agențiilor imobiliare sunt servicii reglementate de *Directiva nr. 2006/123/EC a Parlamentului European și a Consiliului din 12.12.2006, privind serviciile în Piața Internă (Directiva Servicii)*.

Directiva constată că eliminarea barierelor în calea dezvoltării activităților de servicii dintre statele membre este esențială în vederea consolidării integrării popoarelor Europei și promovării unui progres economic și social echilibrat și durabil. În eliminarea acestor bariere este esențial să se asigure că dezvoltarea activităților de servicii contribuie la îndeplinirea misiunii menționate la *art. 2 din Tratatul de instituire a Comunității Europene* și anume de a promova în întreaga Comunitate o dezvoltare armonioasă, echilibrată și durabilă a activităților economice, un nivel ridicat de ocupare a forței de muncă și de protecție socială, egalitatea între bărbați și femei, o creștere durabilă și neinflaționistă, un grad ridicat de competitivitate și de convergență, a performanțelor economice, un nivel ridicat de protecție și de ameliorare a calității mediului, creșterea nivelului calității vieții și coeziunea economică și socială și solidaritatea între statele membre.

Adoptarea *Directivei Servicii* reprezintă un pas esențial pentru dezvoltarea celui mai important sector al economiei europene, beneficiarii fiind atât mediul de afaceri, cât și consumatorii. Prin consolidarea Pieței Interne a serviciilor se realizează potențialul de creștere economică și a numărului locurilor de muncă în acest sector. În aceeași măsură această consolidare contribuie direct la îndeplinirea obiectivelor *Strategiei Lisabona Relansate*. Mai mult, realizarea simplificării administrative sprijină în mod direct obiectivele *agendei pentru o mai bună reglementare („better regulation”)*.

În acest context, aplicarea *Directivei* presupune ca România să adopte o serie de măsuri legislative și non-legislative (*transpunerea în legislația națională trebuie finalizată până la data de 27.12.2009, dată la care România, ca stat membru, trebuie să poată garanta aplicarea corespunzătoare a tuturor dispozițiilor acestui important act comunitar*).

Directiva este un instrument orizontal, având impact asupra unei sfere foarte largi de servicii și, implicit, asupra unui număr semnificativ de acte normative naționale. În consecință transpunerea presupune crearea unui cadru normativ general „*orizontal*”, dar și adoptarea unor măsuri legislative specifice noi și amendarea unor acte deja existente.

Din această perspectivă, la nivel național vor fi angajate toate instituțiile a căror activitate are impact asupra activităților de servicii.

2. Potrivit inițiatorilor, dobândirea calității de agent imobiliar, indiferent dacă această activitate se desfășoară individual sau în cadrul unei societăți comerciale ce are ca obiect de activitate tranzacțiile imobiliare, se face pe baza unui examen ale cărui condiții de desfășurare nu sunt prevăzute în propunerea legislativă, ci vor fi stabilite în Statutul Uniunii Naționale a Agențiilor Imobiliare (UNIM) și în documentele Asociației Române a Agențiilor Imobiliare (ARAI), precum și în hotărârile forurilor de conducere ale celor două organisme care ăi reprezintă pe agenții imobiliari.

De asemenea, cursurile de specializare obligatorii în vederea reatestării periodice a agenților imobiliari se fac de către comisii stabilite de către UNIM și ARAI, fără a se menționa în ce condiții au dobândit cele două asociații profesionale dreptul de a elibera atestări profesionale și de a gira, prin încheierea unor protocoale, organizarea de cursuri de specializare cu diferite instituții educaționale.

Sancțiunile disciplinare aplicate agentului imobiliar, fără a se preciza cine și în ce condiții le aplică, constau, printre altele, în sancțiuni pecuniare care se fac venit la UNIM sau în excluderea din UNIM, fără a se preciza cum este posibil ca cel sancționat să fie exclus din UNIM, dar să rămână membru ARAI și de ce banii proveniți din aplicarea sancțiunilor se fac venit doar la bugetul UNIM.

3. Această inițiativă legislativă se dorește a fi o lege - cadru care să profesionalizeze activitatea agenților imobiliari, scop care nu este îndeplinit, deoarece reglementarea propusă nu este unitară, nu instituie reguli necesare, suficiente și posibile care să conducă la reglementarea eficientă a activității agenților imobiliari.

De altfel, se urmărește instituirea unui monopol al celor două asociații profesionale, constituite pe baze contractuale, care prin atribuțiile și prerogativele conferite devin singurele reprezentante ale agenților imobiliari cu atribuții în ceea ce privește admiterea în acest corp profesional, atestarea agenților imobiliari, formarea profesională și aplicarea sancțiunilor disciplinare.

Mai mult decât atât, dincolo de aspectul privind reprezentativitatea acestor două asociații în raport cu restul asociațiilor agenților imobiliari din țară, prin această propunere legislativă cele două asociații ar fi obligate să efectueze activitatea de organizare a profesiei potrivit

dispozițiilor acestei inițiative, deși ele au fost constituite în temeiul dreptului la asociere al membrilor săi, care au convenit asupra scopului asociației lor prin statutul lor.

Așadar, textul propus conduce la modificarea, printr-un act al puterii legislative, a atribuțiilor și scopului acestor asociații, constituite pe baze contractuale, prin *încălcarea principiului libertății de asociere al membrilor săi*, impunându-se prin lege modificarea activității și atribuțiilor lor.

De altfel, Curtea Constituțională a admis excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor *art. 13-32 din Ordonanța Guvernului nr. 3/2000 privind organizarea activității agenților imobiliari*, sesizând faptul că cele două asociații erau obligate prin lege să fuzioneze într-o asociație unică, deși astfel de uniuni se pot crea pe baze exclusiv contractuale.

Propunerea legislativă reia dispozițiilor *Ordonanței Guvernului nr. 3/2000*, rămase după declararea neconstituționalității *art. 13-32*, ordonanță care, de altfel, a fost respinsă prin *Legea nr. 581/2003 pentru respingerea Ordonanței Guvernului nr. 3/2000 privind organizarea activității agenților imobiliari*, fără însă a propune o soluție juridică viabilă, coerentă și constituțională de reglementare a activității agenților imobiliari.

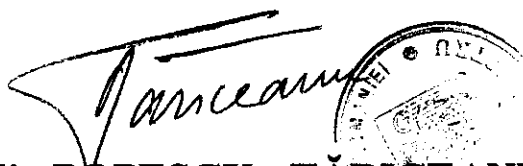
4. La redactarea textului inițiativei legislative trebuiau avute în vedere și dispozițiile *Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată*. De exemplu, la **art. 8**, se folosesc formulări nejuridice de genul: „...*legislativa legală...*”, „...*au obligativitatea ca...*”, „...*onorariul bănesc...*”, „...*notar public partener sau colaborator...*” etc. precum și formulări ambigue de genul: „...*în momentul încheierii unui contract de intermediere sau prestări servicii imobiliare cu clienții...*” sau „...*în momentul încheierii contractului de prestări servicii imobiliare, chiar și de intermediere, ...a agentului imobiliar autorizat de a se ocupa și de înscrierea în cartea funciară a proprietății..., de intabularea bunului cumpărat de clientul său precum și autentificarea actului de vânzare-cumpărare de către un notar public cu care agenția sau agentul imobiliar autorizat încheie un protocol de colaborare*”.

Semnalăm faptul că, potrivit legislației în vigoare, notarii publici nu au atribuția de a aviza actele juridice încheiate cu clienții de către agenții imobiliari, persoane fizice autorizate sau societăți comerciale cu statut de agenții imobiliare.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative în forma prezentată.**

Cu stimă,


Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului