



AVIZ

referitor la propunerea legislativă privind protejarea persoanelor care au cumpărat un imobil dar nu au intrat în posesia lui

Analizând propunerea legislativă privind protejarea persoanelor care au cumpărat un imobil dar nu au intrat în posesia lui, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B430 din 08.09.2010,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect protejarea persoanelor care au cumpărat un imobil de la un dezvoltator imobiliar, dar nu au intrat în posesia lui, întrucât dezvoltatorul nu mai poate continua proiectul; inițiatorii preconizează ca finalizarea lucrării să fie realizată de către Autoritatea Națională pentru Locuințe, urmând ca dezvoltatorul imobiliar să își recupereze investiția după finalizarea lucrării și vânzarea tuturor locuințelor prevăzute în proiect.

Propunerea legislativă se încadrează în categoria legilor ordinare, prima Cameră sesizată fiind Senatul, în conformitate cu prevederile art.75 alin.(1) din Constituție, republicată.

2. Fără a ne pronunța asupra oportunității promovării acestui demers legislativ, semnalăm că finalitatea pe care și-au propus-o inițiatorii nu va fi atinsă în întregime, întrucât se poate vorbi despre vânzare imobiliară și, implicit despre cumpărare, doar în situația în care materialele necesare executării lucrării sunt procurate de

dezvoltatorul imobiliar ca element esențial al contractului, iar executarea lucrărilor de construcții nu se face pe terenul beneficiarului. În cazul în care **procurarea materialelor** nu constituie decât o clauză accesorie a contractului, al cărui obiect principal este **executarea lucrării**, privită ca rezultat, sau în cazul în care executarea lucrărilor de construcții se face pe terenul beneficiarului (chiar cu materialele dezvoltatorului), ne aflăm în prezența unui **contract de antrepriză**, nu a unui contract de vânzare-cumpărare.

3. Din perspectiva fondului reglementării, menționăm că, potrivit Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, construirea de locuințe se realizează de către Agenția Națională pentru Locuințe **în cadrul unor programe**, aspect care nu se regăsește în prezenta propunere legislativă.

Propunerea legislativă, care se dorește a se constitui într-o reglementare cu caracter special, nu stabilește nici mecanismul preluării de către A.N.L. a construcției respective în vederea finalizării lucrărilor, raporturile dintre client și A.N.L., dintre client și dezvoltatorul imobiliar, precum și dintre dezvoltatorul imobiliar și A.N.L., fiind confuze.

În același timp, considerăm că ar fi fost indicat să se prevadă și procedura adresării clientului către Agenția Națională pentru Locuințe.

În altă ordine de idei, stabilirea, pentru această instituție, a unui obiectiv suplimentar față de cele prevăzute de legea sus-menționată reclamă și prevederea surselor de finanțare (printre care se pot regăsi alocații de la bugetul de stat).

Considerăm, de aceea, necesar completarea proiectului cu toate aceste aspecte fără de care aplicarea sa ar fi discutabilă.

4. Față de forma prezentată a propunerii legislative, formulăm următoarele observații de tehnică legislativă:

a) Pentru evidențierea faptului că este vorba despre cumpărarea unui imobil de la un dezvoltator imobiliar și pentru ca ipoteza avută în vedere de inițiatori să nu se confunde cu situația în care acesta refuză în mod culpabil să-și execute obligația de predare a imobilului, recomandăm circumstanțierea **titlului**, astfel:

„LEGE privind protejarea persoanelor care au cumpărat un imobil de la dezvoltatori imobiliari, dar nu au intrat în posesia lui **din cauza imposibilității acestora de a continua executarea lucrărilor sau de a le finaliza**”.

b) La **art.3**, întrucât nu este vorba de două ipoteze juridice juxtapuse (pe de o parte, clientul care nu a intrat în posesia imobilului pentru care a plătit un avans sau întreaga sumă, iar pe de altă parte, imposibilitatea continuării proiectului de către dezvoltatorul imobiliar), ci de un efect (clientul nu a intrat în posesia imobilului și o cauză (imposibilitatea continuării proiectului de către dezvoltatorul imobiliar), propunem reformularea textului, astfel:

„**Art.3. - Clientul care nu a intrat în posesia imobilului pentru care a plătit un avans sau întreaga sumă de bani, întrucât dezvoltatorul imobiliar se află în imposibilitatea continuării sau finalizării proiectului, se poate adresa Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finalizării lucrărilor**”.

Menționăm că denumirea corectă a instituției la care se referă textul este **Agencia** Națională pentru Locuințe, nu Autoritatea Națională pentru Locuințe.

Formulăm această observație și pentru **art.4**, unde urmează a se face corectura de rigoare.

c) La **art.4**, pentru îmbunătățirea redactării, propunem înlocuirea sintagmei „investiția după finalizarea lucrării” prin formularea „**suma de bani investită după finalizarea lucrărilor**”.

PRESEDINTE

dr. Dragoș IONESCU


București

Nr. 1182/5.10. 2010.