



## CONSILIUL LEGISLATIV

### AVIZ

#### **referitor la amendamentele La Propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară (L162/2024)**

Analizând amendamentele la propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară (L162/2024), transmise de Președintele Comisiei juridice, de numiri, disciplină, imunități și validări a Senatului cu adresa nr. XIX/95/09.04.2024 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D408/10.04.2024,

### CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art. 2 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 73/1993, republicată, cu completările ulterioare, și al art. 33 alin. (3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ, cu modificările ulterioare,

**Avizează favorabil amendamentele la propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:**

1. Amendamentele supuse analizei vizează **propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară** (b130/6.03.2024), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/1281/12.03.2024 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D270/12.03.2024, pentru care a fost emis avizul favorabil cu observații și propuneri nr. 259/18.03.2024.

Precizăm că prezentele amendamente au avut în vedere o parte dintre observațiile și propunerile formulate în avizul nr. 259/18.03.2024.

2. Prin conținutul lor normativ, amendamentele propuse fac parte din categoria legilor ordinare, prima Cameră sesizată fiind Senatul, în conformitate cu dispozițiile art. 75 alin. (1) din Constituția României, republicată.

3. Precizăm că, prin avizul pe care îl emite, Consiliul Legislativ nu se pronunță asupra oportunității soluțiilor legislative preconizate.

#### 4. Ca **observații generale**, semnalăm următoarele:

**4.1. Potrivit art. 2 alin. (1) pct. 1**, propus la **nr. crt. 2**, agentul imobiliar este o persoană fizică ce a dobândit competențe profesionale specifice, prin parcurgerea unui program organizat de către un furnizor de formare profesională, care a absolvit examenul pentru dobândirea calității de intermediar imobiliar, organizat de către **Colegiul Național al Intermediarilor Imobiliari (CNII)**.

Deși art. 2 este consacrat definițiilor, remarcăm faptul că acest articol nu definește această entitate, cu excepția faptului că se menționează doar că organizează examenul pentru dobândirea calității de intermediar imobiliar.

Totodată, potrivit **art. 6 alin. (3)**, propus la **nr. crt. 6**, CNII organizează, coordonează, autorizează, reglementează și supraveghează desfășurarea activității intermediarilor imobiliari din România. Semnalăm că, deși denumirea marginală a art. 6 este „**Desemnarea autorității competente**”, articolul nu precizează **cine anume o desemnează** și care este **natura juridică** a acestei entități.

În conformitate cu **art. 8<sup>1</sup> alin. (2)**, propus la **nr. crt. 7**, colegiile teritoriale ale intermediarilor imobiliari au personalitate juridică, patrimoniu și bugete proprii, iar potrivit **art. 8<sup>2</sup>**, preconizat la **nr. crt. 7**, au și organe de conducere, acestea fiind: adunarea generală, consiliul, biroul consiliului și președintele. Totodată, din economia textelor, nu rezultă cum anume aceste colegii teritoriale dobândesc personalitate juridică.

De asemenea, amendamentul mai precizează faptul că respectivele colegii teritoriale sunt formate din toți intermediarii imobiliari înscriși (**art. 8<sup>1</sup> alin. (1)**, propus la **nr. crt. 7**).

Din analiza normelor proiectului, rezultă **natura juridică incertă a CNII și a colegiilor teritoriale**. Mai mult decât atât, remarcăm că nu reiese faptul că ar fi vorba despre o instituție publică, întrucât instituțiile publice acționează în regim de putere publică și intră în sfera largă a organelor care realizează activitatea specifică funcției executive a statului, de punere în aplicare a legilor<sup>1</sup>. De asemenea, precizăm că unele instituții publice sunt de *interes național*, iar alte instituții publice sunt de *interes local*, după cum serviciul public pe care-l prestează servește colectivitatea națională sau o colectivitate locală<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Dana Apostol Tofan, *Codul administrativ - Comentariu pe articole*, vol. I (partea I-II/art. 1-74), Editura C.H. Beck, București, 2023, p. 62.

<sup>2</sup> Emil Bălan, citat de Dana Apostol Tofan - *op. cit.*, 2023, p. 63.

În concluzie, sugerăm revederea soluției legislative preconizate cu privire la Colegiul Național al Intermediarilor Imobiliari, precum și la colegiile teritoriale ale acestuia, astfel încât să reiasă cu claritate și fără echivoc *care este natura juridică a acestor entități*, în funcție de intenția de reglementare.

**4.2.** La amendamentele propuse prin care sunt eliminate sau adăugate norme la textul propunerii legislative, în cazul admiterii lor, fiind vorba de un act de sine stătător, pentru ca normele propunerii să fie cursive, este necesară revederea acestora în sensul renumerotării în mod corespunzător a elementelor de structură conform noilor forme, fără a se folosi indici, iar identificarea articolelor, alineatelor și a enumerărilor se va face în ordine numeric corespunzătoare.

De asemenea, în cazul normelor de trimitere la elementele de structură care, ca urmare a amendamentelor admise, vor avea o nouă numerotare, este necesar să se aibă în vedere acest aspect.

**4.3.** În situația în care în textul amendamentelor propuse se regăsesc formulări de genul „observație valabilă pt. toate cazurile similare din proiect” (a se vedea, cu titlu de exemplu, normele de la **nr. crt. 25 și 29**) sau „observația privind art. 36 alin. (1) e valabilă pt. toate cazurile asemănătoare din cadrul propunerii” (a se vedea, cu titlu de exemplu, norma de la **nr. crt. 34**), este necesar să se intervină în mod expres asupra tuturor normelor care conțin observațiile avute în vedere și să se redea forma dorită și pentru acestea.

Ca urmare a reformulării tuturor acestor norme, respectivele formulări sus-menționate se vor elimina din cadrul amendamentelor propuse.

**4.4.** Dat fiind că utilizarea parantezelor pentru redarea unor explicații suplimentare în cadrul unui act normativ contravine exigențelor de tehnică legislativă, sugerăm să se renunțe la folosirea acestui procedeu.

**4.5.** Redactarea termenilor din denumirea unor instituții trebuie realizată cu inițială mare - a se vedea, cu titlu de exemplu, denumirile „Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației” și „Ministerului justiției” din norma propusă la **nr. crt. 7** pentru **art. 8<sup>14</sup> alin. (1)**, unde doar primul termen este redat cu majusculă.

**5.** La **nr. crt. 1**, la textul propus pentru **art. 2 alin. (1) pct. 1**, propunem revederea și reformularea sintagmei „competențele profesionale specifice cu nivel de calificare CNC 4”, având în vedere că la amendamentul de la **nr. crt. 5**, referitor la **art. 5 alin. (2)**, a fost

eliminată sintagma „constă în standardul ocupațional aplicabil acestei ocupații de nivel CNC 4”. Observația este valabilă și pentru **art. 9 pct. 4**, referitor la sintagma „nivel CNC 4”.

Totodată, referitor la sintagma „putând desfășura **activității** de intermediere imobiliară limitate, **de natura celor prevăzute la art. 3 alin. (4)**”, semnalăm că activitățile care compun o profesie trebuie stabilite clar în cuprinsul legii care reglementează respectiva profesie și nu pot fi „de natura” altor activități.

Observația este valabilă și pentru **pct. 5**, referitor la sintagma „putând desfășura activități de intermediere imobiliară de natura celor prevăzute la art. 3 alin. (3)”.

**6.** La **nr. crt. 5**, la textul propus pentru **art. 5 alin. (1)**, este necesară indicarea actelor normative vizate de sintagma „în condițiile legislației privind formarea profesională a adulților”. Observația este valabilă și pentru **alin. (2)**, referitor la sintagma „cadrul legal în vigoare”.

**7.** La **nr. crt. 6**, la textul propus pentru **art. 8 alin. (1) pct. 7**, pentru redarea corectă a titlului Legii nr. 200/2004, sintagma „în România” va fi înlocuită cu sintagma „**din** România”.

Totodată, pentru o informare completă asupra Legii nr. 200/2004, după titlul acesteia se va introduce sintagma „**cu modificările și completările ulterioare**”.

De asemenea, la referirile ulterioare la această lege nu se va mai reda titlul său, ci doar vor fi menționate intervențiile legislative suferite, astfel cum sunt menționate mai sus.

Reiterăm această observație pentru toate situațiile similare din amendamente, titlul unui act normativ fiind menționat doar la prima sa referire, ulterior fiind precizate doar intervențiile legislative suferite de respectivul act.

La **pct. 16**, care stabilește atribuția Colegiului Național al Intermediarilor Imobiliari (CNII) de a constata și sancționa contravențiile prevăzute de prezenta lege, precum și la **art. 58 alin. (3)**, propus la **nr. crt. 34**, potrivit căruia constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către personalul împuternicit din cadrul CNII, precizăm că soluția legislativă ar putea fi adoptată numai în măsura în care CNII ar avea natura juridică a unei autorități administrative.

În acest sens, așa cum a subliniat Înalta Curte de Casație și Justiție în Decizia nr. 8/2018, pronunțată în recurs în interesul legii,

*„procesul-verbal de contravenție este un act administrativ, întocmit de un agent constatator ca reprezentant al autorității administrative, investit cu autoritate statală pentru constatarea și sancționarea unor fapte care contravin ordinii sociale, după o procedură specială prevăzută de lege, act ce se bucură de prezumția de legalitate și se execută din oficiu”.*

Această natură juridică a autorității din care poate face parte agentul constatator rezultă, de altfel, și din dispozițiile art. 16 alin. (1) și ale art. 39 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul contravențiilor, în doctrină subliniindu-se că actul normativ-cadru în materia contravențiilor leagă calitatea de agent constatator de apartenența la o **instituție**.<sup>3</sup>

Din analiza normelor referitoare la CNII, propuse prin amendamentele de la **nr. crt. 7** (în special dispoziția din cuprinsul **art. 8<sup>7</sup>**), rezultă doar faptul că acesta este o persoană juridică și că este format din toți intermediarii imobiliari înscriși în colegiile teritoriale.

Prin urmare, în forma propusă prin amendamente, CNII nu reprezintă o „instituție” în sensul Ordonanței Guvernului nr. 2/2001, întrucât nu are natura juridică a unei autorități administrative.

Din acest motiv, CNII nu poate avea atribuția de a constata contravenții și aplica sancțiuni și nu poate împuternici, în acest scop, personalul din cadrul său, așa cum se prevede la **art. 8 alin. (1) pct. 16**, propus la **nr. crt. 6**, și la **art. 58 alin. (3)**, propus la **nr. crt. 34**.

**8. La nr. crt. 7**, semnalăm următoarele:

**8.1. La art. 8<sup>1</sup> alin. (2) teza I**, având în vedere textul propus la alin. (1), potrivit căruia „se organizează câte un **colegiu al intermediarilor imobiliari (...) denumit în continuare colegiul teritorial**”, sintagma „Colegiile teritoriale ale intermediarilor imobiliari au personalitate juridică” se va înlocui cu sintagma „**Colegiile teritoriale au personalitate juridică**”.

La **teza a II-a**, pentru precizia normei, este necesară indicarea actelor normative vizate de sintagma „în condițiile legii”.

Cele două observații sunt valabile pentru toate situațiile similare din amendamente.

La **alin. (4)**, întrucât anterior, la **art. 2 alin. (1) pct. 1**, propus la **nr. crt. 2**, este făcută mențiunea „**Colegiul Național al Intermediarilor Imobiliari, denumit, în continuare, CNII**”, sintagma „**Colegiului**

---

<sup>3</sup> Antonie Iorgovan, *Tratat de drept administrativ*, vol. II, Ediția a 4-a, Ed. All Beck, București, 2005, p. 427.

Național al Intermediarilor Imobiliari, denumit, în continuare, CNII” se va înlocui cu acronimul „CNII”.

**8.2.** La **art. 8<sup>3</sup>**, referitor la norma propusă la **alin. (3)**, ce descrie atribuțiile *Adunării generale a colegiului teritorial*, prin prisma conținutului ei, pentru a asigura o sistematizare armonioasă și o succesiune logică a soluțiilor legislative preconizate, recomandăm ca aceasta să fie constituită într-un articol distinct, marcat în mod corespunzător.

Soluția legislativă propusă este susținută cu atât mai mult cu cât dispozițiile **alin. (4)** au legătură tematică cu cele prevăzute la **alin. (2)**.

La **lit. b)**, remarcăm utilizarea titlaturii „Adunarea generală națională”, iar în alte prevederi aceasta este redactată sub forma „Adunarea/adunarea generală”. Pentru unitate redacțională, propunem alegerea unei singure variante.

Reiterăm această observație și pentru alte cazuri asemănătoare.

La **lit. c)**, pentru consecvență terminologică cu restul prevederilor, propunem inserarea cuvântului „**teritorial**”, după substantivul „colegiului”.

**8.3.** La **art. 8<sup>5</sup>**, semnalăm că sintagma „exercită atribuțiile prevăzute de lege” nu asigură predictibilitate normei, fiind necesară indicarea actului normativ care prevede acele atribuții.

**8.4.** La **art. 8<sup>6</sup> alin. (1)**, pentru o corectă exprimare, sintagma „în termen de maximum 5 zile” se va înlocui cu sintagma „**în termen de 5 zile**”.

**8.5.** La **art. 8<sup>9</sup> alin. (1)**, pentru precizia trimiterii, este necesară indicarea actului normativ din care face parte art. 426.

**8.6.** La **art. 8<sup>11</sup> alin. (2)**, pentru claritatea normei, este necesară reformularea sintagmei impropriei „o altă ședință (...) care va putea adopta hotărâri”, întrucât nu se înțelege cine va putea adopta hotărâri.

La **alin. (3) teza I**, pentru o exprimare adecvată și corectă în context, este necesară reformularea sintagmei „**Adunarea generală națională se desfășoară**”, deoarece adunarea generală națională, care, potrivit **art. 8<sup>8</sup> și 8<sup>9</sup> alin. (1)**, este unul din organele de conducere la nivel național ale CNII și este alcătuită din membrii Consiliului național al CNII și din reprezentanții fiecărui colegiu teritorial, nu se poate desfășura, ci activitatea acesteia se poate desfășura. Observația este valabilă, în mod corespunzător, și pentru **art. 8<sup>14</sup> alin. (3)**.

**8.7.** La **art. 8<sup>14</sup> alin. (3)**, pentru o exprimare specifică stilului normativ, în locul sintagmei „stabiliți la alin. (1)” se va scrie sintagma „**prevăzuți** la alin. (1)”.

**8.8.** La **art. 8<sup>16</sup> lit. b)**, pentru o exprimare corectă și adecvată în context, propunem reformularea textului astfel: „**b) stabilește** cotizația care **trebuie plătită** de către **intermediarul** imobiliar colegiului teritorial;”.

La **lit. f)**, sintagma „condițiile de autorizare în calitate de intermediar imobiliar, incluzând examenul de intrare în profesie” este neclară, neînțelegându-se la ce se referă aceste condiții de autorizare și cine trebuie să le îndeplinească.

În cazul în care sintagma respectivă se referă la condițiile care trebuie îndeplinite de persoanele care susțin examenul de autorizare în profesie, acestea fiind condiții care trebuie îndeplinite pentru accesul în profesie, respectiv pentru exercitarea profesiei, nu pot fi stabilite decât printr-un act normativ de rangul legii, respectiv prin legea care face obiectul propunerii legislative vizate de prezentele amendamente. Observația este valabilă și pentru **art. 27 alin. (5)**, propus la **nr. crt. 21**, referitor la condițiile pentru reînnoirea autorizației și reînscrisura în RENII.

**9.** La **nr. crt. 9**, la textul prevăzut pentru **art. 11**, semnalăm că nu sunt respectate prevederile art. 49 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora enumerările trebuie identificate prin utilizarea literelor alfabetului românesc, și nu ca alineate.

**10.** La **nr. crt. 11**, la textul propus pentru **art. 13 alin. (9)**, semnalăm că, din modul în care este formulat textul, nu este clar dacă a fost avută în vedere elaborarea unor norme de punere în aplicare.

Observația este valabilă și pentru **art. 27 alin. (5)**, propus la **pct. 21**.

Totodată, reiterăm observația de la pct. 8.8, potrivit căreia condițiile de autorizare în profesie trebuie stabilite la nivel de lege.

**11.** La **nr. crt. 12**, la textul propus pentru **art. 14 alin. (1) pct. 2 teza I**, potrivit căruia administratorul/administratorii și/sau directorul/directorii societății sunt persoane fizice și/sau persoane juridice, semnalăm că acesta nu se corelează cu **teza a II-a**, potrivit căreia administrator sau director al societății nu poate fi decât o persoană fizică. În consecință, pentru claritatea și predictibilitatea normei, este necesară revederea textelor.

12. La **nr. crt. 21**, la textul propus pentru **art. 27 alin. (4) pct. 2**, este necesară revederea trimiterii la „art. 14 pct. 1-5”, având în vedere că articolul la care se face trimitere este structurat în mai multe alineate

La **alin. (5)**, semnalăm că textul „???????????????? - a se vedea obs.de la art. 13 alin. (9), că aceste condiții trebuie stabilite prin lege, nu prin act normativ infralegal” are natura de observație, și nu de parte a unei norme. Prin urmare trebuie eliminat.

13. La **nr. crt. 22**, la textul propus pentru **art. 28 alin. (4)**, este necesară înlocuirea termenului „salarizați” cu „salariați”.

14. La **nr. crt. 24**, la textul propus pentru **art. 34 alin. (5) lit. a)**, pentru fluenta normei, propunem eliminarea cuvântului „**obligația**”, din debut, întrucât acesta se regăsește și în finalul **părții introductive**.

Reiterăm observația pentru toate cazurile similare din cuprinsul amendamentelor.

15. La **nr. crt. 29**, la textul propus pentru **art. 46 alin. (2)**, pentru precizia normei sintagma „**Aceleași prevederi**” trebuie înlocuită cu prevederile avute în vedere.

16. La **nr. crt. 30**, la textul propus pentru **art. 51 alin. (2)**, la **partea introductivă**, întrucât expresia „în plus față de elementele menționate la alin. (1)” nu este specifică limbajului juridic normativ, sugerăm reformularea acesteia.

Observația este valabilă și pentru **alin. (3)**.

La **lit. a)**, pentru precizia normei, sintagma „prevăzute la art. 36 pct. 1-7” se va înlocui cu sintagma „prevăzute la art. 36 **alin. (1)**”, ținând cont de faptul că alin. (1) are în structura sa cele 7 puncte.

La **alin. (3) lit. a)**, având în vedere că **alin. (3) al art. 37**, din norma de trimitere, are în structura sa numai nouă puncte, sintagma „pct. 1-9” se va elimina.

17. La **nr. crt. 34**, la textul propus pentru **art. 58 alin. (2)**, semnalăm că norma se referă la „A.N.C.P.I.”, acronim care, în textul inițial al proiectului, viza Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Întrucât, potrivit amendamentelor, această Agenție nu mai are competențe în domeniul activității de intermediere imobiliară, iar potrivit observației de la **nr. crt. 2**, „în tot cuprinsul legii «A.N.C.P.I.» se va înlocui cu «CNII»”, rezultă, prin urmare, că norma ar fi trebuit să se refere la CNII și, respectiv, la ordinul președintelui CNII.

Având în vedere observațiile de la pct. 4.1 și 7, referitoare la natura juridică incertă a CNII, precum și faptul că, potrivit art. 1 din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001, contravențiile sunt faptele stabilite și



sanționate prin lege, ordonanță, hotărâre a Guvernului sau prin hotărâri ale autorităților administrației publice locale, precizăm că nu poate fi prevăzută posibilitatea actualizării limitelor amenzilor contravenționale printr-un act al președintelui CNII pe baza indicilor de inflație stabiliți de Institutul Național de Statistică.

Menționăm că reglementarea-cadru în materia contravențiilor nu prevede, ca regulă generală, posibilitatea actualizării limitelor amenzilor contravenționale, în funcție de anumite criterii, prin acte normative cu forță juridică inferioară celor prin care sunt stabilite și sancționate contravențiile.

În legislația contravențională există însă acte normative speciale cu putere de lege care prevăd posibilitatea unei astfel de actualizări a limitelor amenzilor, de regulă în funcție de rata inflației. În toate situațiile însă, actualizarea se realizează prin hotărâre a Guvernului, și nu prin acte ale conducătorilor unor autorități.

Având în vedere aceste aspecte, apreciem că **art. 58 alin. (2)**, propus la **nr. crt. 34**, ar trebui să prevadă că actualizarea limitelor amenzilor pe baza indicilor de inflație stabiliți de Institutul Național de Statistică se face prin hotărâre a Guvernului.

**18.** La **nr. crt. 42**, la textul propus pentru **art. 65 alin. (3)**, întrucât Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 a fost republicată, sintagma „aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 11/1994” va fi eliminată, ca inadecvată.

PREȘEDINTE  
Florin IORDACHE



București  
Nr. 380/11.04.2024