



## CONSILIUL LEGISLATIV

### AVIZ

#### **referitor la propunerea legislativă pentru completarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții**

**Analizând propunerea legislativă pentru completarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (b8/30.01.2025), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/579/03.02.2025 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D52/04.02.2025,**

### **CONSILIUL LEGISLATIV**

În temeiul art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 73/1993, republicată, și al art. 29 alin. (3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

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

**1. Propunerea legislativă are ca obiect, în fapt, modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât la încheierea promisiunii de vânzare, dezvoltatorul să poată solicita un avans de maximum 10% din prețul total al imobilului supus tranzacției, avansul putând fi mai mare, dar nu mai mult de 40% din prețul total al imobilului supus tranzacției, în situația în care dezvoltatorul are încheiat un contract de asigurare de pierderi financiare, conform articolului 2222 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu una dintre societățile de asigurare autorizate, în condițiile Legii nr. 237/2015 privind autorizarea și supravegherea activității de asigurare și reasigurare, cu modificările și completările ulterioare.**

Potrivit Expunerii de motive, soluțiile legislative sunt argumentate prin faptul că *„Piața imobiliară din România este într-o continuă expansiune, fiind unul dintre motoarele creșterii economice. Numai că aceasta prezintă și riscuri pentru cumpărători, în special în tranzacțiile privind imobile aflate în faza de construcție. Practicile curente permit dezvoltatorilor să solicite avansuri mari la semnarea promisiunilor de vânzare, fără a exista garanții adecvate în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dezvoltator. Această situație pune consumatorii într-o poziție vulnerabilă, creând riscuri semnificative, în special în cazurile de insolvență a dezvoltatorilor sau întârzieri în livrarea imobilului.*

*Prezenta inițiativă legislativă urmărește să reducă aceste riscuri prin limitarea sumelor pe care cumpărătorii le pot plăti drept avans la semnarea promisiunilor de vânzare, oferind totodată posibilitatea unor măsuri suplimentare de protecție prin intermediul polițelor de asigurare.”.*

2. Prin conținutul său normativ, proiectul face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea dispozițiilor art. 75 alin. (1) din Constituția României, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

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

4. Semnalăm că o altă propunere legislativă care are ca obiect reglementarea responsabilității contractuale și a răspunderii financiare în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari, (b1/16.01.2025), a fost transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/579/03.02.2025, concomitent cu prezenta propunere legislativă, fiind în curs de avizare.

Pentru o sistematizare unitară a legislației, recomandăm dezbateră concomitentă a propunerilor, în vederea adoptării unui singur act normativ.

5. Din punct de vedere al respectării normelor de tehnică legislativă, având în vedere faptul că intervenția legislativă vizează modificarea art. 22 în integralitatea sa, este necesară reformularea **titlului și a părții dispozitive a articolului unic**, astfel:

*„Lege pentru **modificarea** art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții”;*

*„Parlamentul României adoptă prezenta lege”;*

*„Articol unic. - **Articolul 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 765 din 30 septembrie 2016, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:**”.*

6. Referitor la soluția legislativă preconizată pentru partea introductivă a **art. 22 alin. (1)**, precizăm că, în actuala redactare, sintagma *„în sensul legii”*, este insuficient de clară, ceea ce afectează accesibilitatea și predictibilitatea normei.

Ca urmare, este necesară reformularea corespunzătoare a textului, astfel încât să se precizeze în mod expres normele vizate, făcându-se aplicare dispozițiilor art. 50 alin. (2) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia *„Dacă norma la care se face trimitere este cuprinsă în alt act normativ, este obligatorie indicarea titlului acestuia, a numărului și a celorlalte elemente de identificare.”*.

Totodată, pentru rigoare normativă, recomandăm ca în prezenta propunere legislativă să fie modificat și art. 6 alin. (2<sup>1</sup>) din actul de bază, astfel încât să fie vizată și ipoteza *„dezvoltatorilor”*, având în vedere faptul că respectivul termen nu se regăsește în definiția expresiei *„factorii implicați”*.

7. La **alin. (3)-(5)**, semnalăm că trebuie respectate prevederile art. 14 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora *„(1) Reglementările de același nivel și având același obiect se cuprind, de regulă, într-un singur act normativ.”*.

În acest sens, precizăm că, potrivit prevederilor art. 1 alin. (1) din **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„(1) Calitatea construcțiilor este rezultanta totalității performanțelor de comportare a acestora în exploatare, în scopul satisfacerii, pe întreaga durată de existență, a exigențelor utilizatorilor și colectivităților.”*, iar potrivit dispozițiilor

---

<sup>1</sup> *„(2) În sensul prezentei legi, factorii implicați prevăzuți la alin. (1) sunt: investitorii, proprietarii, administratorii, utilizatorii, executanții, consultanții, supervizorii, cercetătorii, proiectanții, verificatorii de proiecte atestați, experții tehnici atestați, auditorii energetici pentru clădiri atestați, responsabilii tehnici cu execuția autorizați, diriginții de șantier autorizați, producătorii/fabricanții de produse pentru construcții, reprezentanții legali ai acestora, importatorii, distribuitorii de produse pentru construcții, organismele de evaluare și verificare a constanței performanței produselor pentru construcții, organismele de evaluare tehnică europeană în construcții, organismele elaboratoare de agremente tehnice în construcții, laboratoarele de analize și încercări în construcții, universitățile tehnice și institutele de cercetare în domeniul construcțiilor și asociațiile profesionale de profil.”*

art. 2 alin. (1) din același act normativ, „(1) **Prevederile prezentei legi se aplică construcțiilor și instalațiilor aferente acestora, denumite în continuare construcții, în etapele de proiectare, de verificare tehnică a proiectelor, execuție și recepție a construcțiilor, precum și în etapele de exploatare, expertizare tehnică și intervenții la construcțiile existente și de postutilizare a acestora, indiferent de forma de proprietate, destinație, categorie și clasă de importanță sau sursă de finanțare, în scopul protejării vieții oamenilor, a bunurilor acestora, a societății și a mediului înconjurător.**”.

În respectivul act normativ sunt reglementate obligațiile și răspunderile investitorilor.

*De lege lata*, promisiunile de vânzare, de cumpărare, respectiv cele bilaterale de vânzare-cumpărare, sunt reglementate de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât, pentru respectarea principiului unicității reglementării în materie, recomandăm ca soluțiile legislative preconizate la **alin. (3)-(5)** să facă obiectul unor intervenții de modificare sau completare, după caz, a acestui act normativ.

**8.** La actualul **alin. (3)**, este necesară corelarea soluției legislative preconizate cu textul *de lege lata* al art. 906 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia „(1) **Promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta se poate nota în cartea funciară, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii, iar antecontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul. Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui.**”.

Totodată, precizăm că, potrivit prevederilor art. 7 alin. (23<sup>3</sup>) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „(23<sup>3</sup>) **După comunicarea autorizației de construire, dar înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul are obligația, pe propria cheltuială, să noteze în cartea funciară a imobilului, precum și într-un ziar de**

*largă răspândire informațiile prevăzute la alin. (23<sup>1</sup>) lit. a)<sup>2</sup> și b)<sup>3</sup>, precum și să amplaseze în șantier, la loc vizibil, panoul de identificare a investiției.”.*

**9.** La actualul **alin. (4)**, este de reflectat dacă momentul la care se raportează solicitarea notării în cartea funciară a promisiunii de vânzare/promisiunii de cumpărare/promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare este cel al întocmirii acesteia sau cel de la care promisiunea este purtătoare a sigiliului și semnăturii notarului public.

În acest sens, precizăm că, potrivit prevederilor art. 7 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„Actul îndeplinit de notarul public, purtând sigiliul și semnătura acestuia, este de autoritate publică și are forța probantă și, după caz, forța executorie prevăzute de lege.”.*

**10.** La actualul **alin. (5)**, semnalăm că este improprie stilului normativ sistematizarea soluției legislative preconizate în două litere. Dacă se apreciază că decurg, în mod organic, mai multe ipoteze juridice, acestea vor fi prezentate în alineate distincte, asigurându-se articolului o succesiune logică a ideilor și o coerență a reglementării.

La actuala **lit. a)**, semnalăm că sintagma *„Avansul poate fi mai mare”* este insuficient de clară, deoarece fiind vorba de un termen de comparație, este necesar să fie prevăzut la ce anume se referă. În ipoteza în care este vorba de o comparație cu avansul de maximum 10% din prețul total al imobilului supus tranzacției, pe care dezvoltatorul îl poate solicita, recomandăm ca acest aspect să fie prevăzut în mod expres.

Totodată, pentru o exprimare specifică stilului normativ, este necesară înlocuirea sintagmei *„conform articolului 2222 din Legea 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare. cu una dintre societățile de asigurare autorizate, în condițiile legii 237/2015, cu modificările și completările ulterioare”* trebuie înlocuită cu sintagma *„conform **prevederilor** articolului 2222 din Legea nr. 287/2009 **privind Codul civil**, republicată, cu modificările și completările ulterioare. cu una dintre societățile de asigurare autorizate, în condițiile **Legii nr. 237/2015 privind autorizarea și***

---

<sup>2</sup> „a) numărul autorizației de construire și data emiterii acesteia;”.

<sup>3</sup> „b) titlul/descrierea proiectului;”.

*supravegherea activității de asigurare și reasigurare, cu modificările și completările ulterioare”.*

La actuala **lit. b)**, semnalăm că sintagmele „*cont bancar distinct al dezvoltatorului, dedicat edificării proiectului pentru care s-a plătit avansul*” și „*pot fi cheltuite*” sunt insuficient de clare, fiind contrare stilului normativ, astfel încât este necesară reformularea acestora, în concordanță cu intenția de legiferare.

**11.** Menționăm că, potrivit prevederilor art. 24 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „(1) *Soluțiile legislative preconizate prin proiectul de act normativ trebuie să acopere întreaga problematică a relațiilor sociale ce reprezintă obiectul de reglementare pentru a se evita lacunele legislative.*”.

În acest sens, pe de o parte, pentru a se asigura eficiența soluțiilor legislative preconizate, recomandăm să fie prevăzute în mod expres sancțiuni în ipoteza în care acestea nu sunt respectate.

**12.** În aplicarea dispozițiilor art. 26 din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, recomandăm ca proiectul de act normativ să cuprindă soluții legislative pentru situații tranzitorii, în cazul în care prin noua reglementare sunt afectate raporturi sau situații juridice născute sub vechea reglementare, dar care nu și-au produs în întregime efectele până la data intrării în vigoare a noii reglementări.

**PREȘEDINTE**  
  
**Florin IORDACHE**

București  
Nr. 45/10.02.2025