



22 octombrie 2024

**UNNPR întreprinde acțiuni concrete
pentru protecția cumpărătorilor în tranzacțiile imobiliare**

UNNPR a propus Camerei Deputaților adoptarea unui set de amendamente la proiectul de lege pentru completarea Legii nr.10 din 18.01.1995 privind calitatea în construcții și a Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7 din 13.03.1996. Inițiativa notarilor publici urmărește minimizarea vulnerabilității și a expunerii la risc a promitenților cumpărători în faza precontractuală a cumpărării de locuințe.

Piața imobiliară, în principal pe segmentul vânzărilor și cumpărărilor de locuințe, implică, prin specificul său unic, un grad ridicat de încărcătură afectivă. Pentru majoritatea persoanelor, achiziționarea unei locuințe reprezintă nu doar cea mai importantă tranzacție financiară în care sunt implicate pe parcursul vieții, ci și realizarea visului de a deține în proprietate căminul familial, loc de tihnă, confort și siguranță. Pe de altă parte, sectorul imobiliar constituie un motor important al creșterii economice, pe acest segment făcându-și simțită prezența, alături de consumatori, și investitorii. Aceștia reprezintă componenta dinamică atât a cererii (prin plasamente în vederea realizării de profituri), cât și a ofertei de imobile (este vorba despre dezvoltatori imobiliari, cât și despre amatori de câștiguri rapide prin plasamente pe termen scurt).

Notarilor publici le revine misiunea securizării echilibrului contractual dintre participanții la tranzacțiile imobiliare, cu protejarea deopotrivă a intereselor cumpărătorilor și vânzătorilor de imobile. Notarii publici reprezintă adevărați trezoreri ai încrederii publice, având rolul prevenirii unor eventuale acțiuni iresponsabile ale participanților la piața imobiliară, de natură să determine pierderea încrederii tuturor părților, în special a consumatorilor, cu consecințe sociale și economice grave.

Din această perspectivă și în lumina recentelor evenimente care au evidențiat vulnerabilitatea poziției cumpărătorilor, în special în tranzacțiile privind imobile aflate în faza de construcție, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, cu consultarea unor specialiști în publicitate imobiliară, a formulat a serie de propuneri, venind astfel în întâmpinarea unor demersuri legislative de natură să prevină pe viitor repetarea unor situații regretabile similare.

Propunerile UNNPR de completare a proiectului de lege pentru completarea Legii nr.10 din 18.01.1995 privind calitatea în construcții și a Legii cadastrului publicității imobiliare nr.7 din 13.03.1996 urmăresc, în principal:

- Evitarea litigiilor și prejudiciilor cauzate de încheierea de promisiuni de vânzare succesive de către același dezvoltator cu mai multe persoane, fără ca acestea din urmă să aibă cunoștință

despre promisiunile încheiate anterior. Concret, este vorba despre introducerea obligatorie a notării în cartea funciară a promisiunilor de vânzare care vizează bunuri viitoare, situate în construcții în curs de edificare.

- Crearea unui flux de lucru prin deschiderea unei cărți funciare pentru fiecare apartament înscris în autorizația de construcție, aspect care va permite evidențierea în mod clar în cartea funciară a tuturor apartamentelor componente ale unui proiect imobiliar, astfel încât să nu mai poată fi promise mai multor persoane, fără ca acestea din urmă să aibă cunoștință despre promisiunile anterior încheiate.
- Instituirea unor norme legale care să condiționeze vânzarea acestor tipuri de imobile de finalizarea construcției, sens în care dezvoltatorii vor fi obligați să prezinte procesul verbal de recepție finală și certificatul de edificare a construcției, documente fără de care să nu se poată realiza operațiunea de apartamentare și implicit vânzarea.
- Adoptarea unor norme legislative tranzitorii la implementarea de către ANCPI a fluxului de lucru anterior menționat.

Acțiunile mai sus-enumerate, întreprinse cu celeritate de către UNNPR, denotă preocuparea activă a notarilor publici pentru îmbunătățirea cadrului legal care reglementează tranzacțiile imobiliare, cu acordarea unei atenții speciale protejării intereselor promitenților cumpărători, concomitent cu asigurarea echilibrului contractual și crearea premiselor stabilității și încrederii în piața imobiliară.

Cadrul legislativ în vigoare nu oferă suport suficient notarilor publici în vederea garantării siguranței depline a tranzacției, existând situații, de exemplu, în care părțile solicită în mod expres notarului public ca promisiunile de vânzare să nu fie notate în cartea funciară, fapt care duce la imposibilitatea verificării existenței acestor promisiuni și, implicit, la stoparea încheierii de promisiuni de vânzare multiple care vizează același apartament. Menționăm, totodată, că marea majoritate a dezvoltatorilor imobiliari apelează la alți specialiști ai dreptului decât notarii publici în vederea redactării antecontractelor de vânzare. Acești specialiști ai dreptului redactează și pun la dispoziția dezvoltatorilor antecontracte tip, în fața notarului public părțile insistând să semneze aceste documente fără nicio modificare.

Colportarea în spațiul public a teoriei conform căreia ar fi necesară instituirea asistenței juridice obligatorii pentru persoanele fizice în faza precontractuală a actelor de vânzare-cumpărare a imobilelor nu este de natură să contribuie la consolidarea încrederii cumpărătorilor, la crearea unui climat non-conflictual și de cooperare între părți. Aceasta cu atât mai mult cu cât în unele dintre scandalurile imobiliare recente au fost implicați și membrii profesiei care se autopropune să asigure această asistență juridică obligatorie, total neconstituțională și care ar duce la creșterea nejustificată a costurilor actelor ce urmează a fi încheiate. În fața unei inițiative atât de discutabile, ne punem întrebarea retorică: dacă un promitent cumpărător sau dobânditor ar fi un magistrat, sau un alt specialist al dreptului, obligativitatea asistenței juridice în discuție i s-ar impune și acestuia?

Biroul Comunicare

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România