

Proiect de lege: Asistența juridică prin avocat a beneficiarului promisiunii de vânzare a unui imobil devine obligatorie la încheierea convenției

Marti, 4 februarie 2025 a fost înregistrată la Senat, ca prima camera sesizată, [propunerea legislativă privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în promisiunile de vânzare încheiate cu dezvoltatori imobiliari și pentru modificarea și completarea Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale.](#)

Potrivit art 3, alin (2) din proiectul de lege, (2) „Asistența juridică, prin avocat sau consilier juridic, a beneficiarului promisiunii de vânzare la încheierea convenției este obligatorie și va fi verificată de notarul public, care va menționa aceasta în cuprinsul actului. Încalcarea acestei prevederi se sancționează cu nulitatea absolută a actului, numai la cererea beneficiarului promisiunii de vânzare”.

„Această inițiativă legislativă răspunde necesității de a reglementa mai strict această sferă de activitate, în scopul protejării drepturilor cumpărătorilor și al asigurării unui cadru contractual echitabil și previzibil. În prezent, lipsa transparenței și insuficiența garanțiilor oferite cumpărătorilor în cadrul promisiunilor de vânzare au condus la situații de abuz, prejudicii financiare și litigii judiciare”, a declarat senatorul **Cristian Tâgârlaş**, inițiator al acestei inițiative alături de senatorul **Daniel Fenechiu**.

În contextul practicilor deficitare în materia promisiunii de vânzare imobiliară, care au dus la multiplicarea abuzurilor unor dezvoltatori imobiliari, Uniunea Națională a Barourilor din România (UNBR) a trimis autorităților, încă din luna octombrie 2024, un memoriu cu propunerea instituirii pe cale legislativă a obligativității asistenței juridice a persoanelor fizice în tranzacțiile imobiliare încă din faza negocierilor. Acest memoriu a urmărit protejarea persoanelor fizice la semnarea unor acte care vor produce consecințe semnificative asupra patrimoniului. O astfel de reglementare ar determina eliminarea timpurie a clauzelor profund dezechilibrate sub aspectul drepturilor și obligațiilor asumate.

„Actualmente, din cazuistica actuală, atât de abundentă în mass-media, observăm că, de regulă, dezvoltatorul impune un contract tipizat și abuziv, care diminuează considerabil șansele de reușită în cazul unei eventuale dispute generate de nemulțumiri ale beneficiarului promisiunii de vânzare. Astfel, reiese necesitatea introducerii unei garanții suplimentare care să reinstitue echilibrul contractual dintre profesionistul-dezvoltator imobiliar și consumatorul-persoana fizică (în spiritul Directivei 2011/83), a declarat **Daniel Fenechiu**, vicepreședinte UNBR.

UNBR considera că cea mai eficientă cale de asigurare a protecției părții vulnerabile este cunoașterea și înțelegerea deplină de către aceasta a mecanismelor promisiunii de vânzare, iar acest lucru se poate realiza numai cu ajutorul unui profesionist, care să o consilieze.