

Aviz

asupra proiectului de Lege privind activitatea agenților imobiliari

Guvernul a examinat proiectul de Lege privind activitatea agenților imobiliari, înaintat cu titlu de inițiativa legislativă (nr. 90 din 21.03.2025) de către un grup de deputați în Parlament și comunică următoarele.

Inițiativa legislativă este înaintată în conformitate cu art. 73 din Constituția Republicii Moldova și art. 47 din Regulamentul Parlamentului, adoptat prin Legea nr. 797/1996.

Potrivit notei de fundamentare, prin proiectul de lege vizat, se instituie cadrul normativ pentru reglementarea activității agenților imobiliari, stabilind principiile de bază ale activității agenților imobiliari, procedura de certificare a agenților imobiliari, drepturile și obligațiile agenților imobiliari, regimul juridic al contractului de intermediere imobiliară, competențele entităților publice abilitate cu funcții de supraveghere și control al activității agenților imobiliari, precum și mecanismul de sancționare a agenților imobiliari, prin propuneri de completare a Codului contravențional al Republicii Moldova nr. 218/2008. Prin urmare, considerăm ca fiind de actualitate intervenția normativă privind reglementarea domeniului pieței imobiliare.

Astfel, în cele ce urmează vom prezenta unele observații și propuneri asupra inițiativei examinate, în vederea îmbunătățirii calității acesteia.

I. Propuneri și obiecții generale

Cu referire la nota de fundamentare, menționăm că aceasta nu conține informații suficiente privind impactul financiar asupra bugetului de stat, fiind reflectat doar un calcul al fondului de salariu necesar pentru 2 funcții suplimentare din „subdiviziunea responsabilă de evaluare” din cadrul Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru. Mai mult ca atât, în Notă nu se menționează expres dacă este vorba despre instituirea unei noi subdiviziuni interne sau despre delegarea acestor funcții către o subdiviziune existentă.

Drept urmare, în corespundere cu prevederile *Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative*, considerăm necesară completarea compartimentului 4.2. din nota de fundamentare, cu informații care descriu detaliat impactul financiar asupra bugetului, cu indicarea și argumentarea costurilor estimative ale punerii în aplicare a actului normativ în cauză, inclusiv costurile aferente creării subsistemului Modulul „Agenți imobiliari” în Registrul prețurilor bunurilor imobile.

În context, atragem atenția asupra faptului că, autorul proiectului nu a prevăzut la condițiile de încheiere a contractului între agentul imobiliar și client, care va fi comisionul maximal permis din valoarea contractului și care restricții pot fi stabilite în funcție de valoarea contractului. La fel, ce comision poate fi încasat de persoana juridică urmare a desfășurării activității de intermediere imobiliară.

În virtutea drepturilor agenților imobiliari la remunerație pentru serviciile prestate în cadrul intermediarii tranzacțiilor imobiliare, un aspect sensibil, ce necesită a fi revizuit este lipsa în proiect a unui mecanism previzibil privind remunerația (mărimea și modul de oferire a onorariului, actul normativ în care este stabilită retribuirea asistenței imobiliare prestate). Admiterea acestor lacune poate duce la încurajarea evaziunilor fiscale sau a fenomenului de speculație pe piața imobiliară.

În sprijinul acestei poziții, invocăm Hotărârea Curții de Justiție a Uniunii Europene în cauza C-674/23 (AEON NEPREMIČNINE) „<https://curia.europa.eu/juris/documents.jsf?num=C-674/23>”, conform căreia dreptul Uniunii nu se opune plafonării comisionului de intermediere la 4 %, în măsura în care aceasta este proporțională și justificată prin obiective legitime precum accesul la locuințe și protecția consumatorilor. Prin urmare, se recomandă completarea proiectului cu mecanisme de plafonare și criterii obiective de determinare a remunerației, pentru a asigura un cadru previzibil și echitabil, luând în considerare practica Uniunii Europene.

În altă ordine de idei, potrivit art. 23 alin. (1) lit. a) din proiect, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor este desemnat ca autoritate responsabilă pentru supravegherea activității agenților imobiliari, în special în ceea ce privește protecția consumatorilor și constatarea contravențiilor. Aceasta implică sarcini suplimentare semnificative: supraveghere, control în teren, investigarea petițiilor, constatarea și sancționarea încălcărilor, precum și reprezentarea în instanță pe dosare contravenționale, administrative și civile.

Actualmente, Inspectoratul are un efectiv-limită de doar 63 de unități și se confruntă cu un volum mare de muncă în domeniile sale de competență, în speță supravegherea pieței produselor nealimentare, a serviciilor turistice, metrologie, jocuri de noroc, controlul licențierii și examinarea a mii de petiții anual, etc.

Atribuirea de noi competențe în domeniul imobiliar, care este unul deosebit de complex, fără o suplinire corespunzătoare a personalului, riscă să afecteze grav capacitatea operațională a instituției și aplicarea eficientă a legii. Totodată, remarcăm că nota de fundamentare a proiectului nu include nicio referință la suplimentarea statelor de personal pentru inspectorat, deși sunt prevăzute costuri salariale pentru Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

Această omisiune este semnificativă, întrucât aplicarea legii depinde direct de capacitatea autorității de control de a exercita verificări efective și prompte. Având în vedere cele menționate, considerăm necesară completarea proiectului cu prevederi exprese privind alocarea de resurse umane suplimentare pentru inspectorat, proporțional cu volumul de atribuții noi conferite. Instruirea personalului existent nu poate substitui lipsa de resurse umane, întrucât supravegherea reală și eficientă necesită personal specializat și numeric suficient.

Proiectul de lege nu prevede posibilitatea agentului imobiliar de a primi, deține sau utiliza fonduri bănești ale clientului în legătură cu tranzacțiile intermediare. În practică, astfel de situații sunt frecvent întâlnite (ex. primirea de avansuri sau arvune), iar absența unei reglementări exprese riscă să plaseze aceste practici în afara cadrului legal.

În acest context, se impune analizarea oportunității reglementării acestui drept, inclusiv a condițiilor și limitelor în care poate fi exercitat, pentru a asigura securitatea juridică a părților implicate.

Totodată, proiectul nu reglementează obligația agenților imobiliari privind protecția secretului comercial, fiind necesară completarea art. 4 cu acest principiu, având în vedere natura economică a informațiilor gestionate. Totodată, se impune ajustarea întregului proiect în vederea corelării cu Legea nr. 384/2023 privind protecția secretelor comerciale.

II. Propuneri și obiecții pe text

În clauza de adoptare textul „**Art. I. -**” se va exclude, ca fiind excedent. În acest caz, modificările propuse la Art. II și III se vor încorpora la art. 28 la alineat distinct.

La Art. 1 „Domeniul de reglementare”:

În contextul intenției de a reglementa activitatea agenților imobiliari, apare necesară delimitarea clară a sferei de aplicare a legii, în scopul prevenirii interferențelor nejustificate cu alte profesii reglementate distinct prin acte normative speciale. În acest sens, se impune necesitatea precizării că sub incidența legii în cauză nu cad activitățile desfășurate de avocați. Or, deși în exercitarea profesiei sale, avocatul poate acorda asistență juridică în contextul unor tranzacții imobiliare – spre exemplu, prin redactarea contractelor, examinarea regimului juridic al imobilelor, participarea la negocieri ori reprezentarea clientului în fața notarului – aceste activități nu pot fi asimilate celor de intermediere imobiliară în sensul legii propuse.

Spre deosebire de agentul imobiliar, care acționează cu scop economic/comercial, în vederea încheierii unor tranzacții între terți în schimbul unui comision, avocatul nu urmărește realizarea tranzacției ca finalitate economică, ci are ca obiectiv asigurarea legalității și protejării intereselor clientului.

Prin urmare, art. 1 se va completa cu alin. (3) cu următorul cuprins: „(3) Prezenta lege nu se aplică activității desfășurate de avocați.”.

Cu referire la **art. 3**, agentul imobiliar este definit ca persoană fizică sau juridică, însă dispozițiile proiectului vizează exclusiv persoana fizică, iar agentul imobiliar se prezintă în relațiile juridice în această calitate (art. 6, 7). Neconcordanța între definiție și conținutul normativ generează incertitudine juridică și necesită clarificare, inclusiv prin eventuala separare a definițiilor pentru persoana fizică și persoana juridică. În același sens, urmează a fi revizuit art. 6 alin. (10) lit. b), întrucât menționarea „sediului” nu este aplicabilă în cazul agentului imobiliar persoană fizică.

Drept urmare, **la art. 3** sugerăm revizuirea noțiunilor:

- „**agent imobiliar**”, astfel încât această noțiune să se refere doar la persoanele fizice, dar nu și la persoanele juridice. Subsecvent, recomandăm includerea la art. 3 și utilizarea în raport cu persoanele juridice care desfășoară activitatea de intermediere imobiliară a noțiunii „agenție imobiliară”, cu utilizarea contextuală corespunzătoare a acestora în întreg proiectul de lege, cu atât mai mult că art. 1 alin. (2) din proiect prevede că „Prezenta lege se aplică persoanelor fizice și juridice, care desfășoară activități de intermediere imobiliară”;

- **„intermediere imobiliară”**, deoarece conține în text sintagma „contract de intermediere imobiliară”. În context, la definirea acestei noțiuni propunem a se lua în considerare atât perspectiva de activitate de mijlocire a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare sau de locațiune a imobilelor, cât și perspectiva de servicii imobiliare, prin care se desfășoară activități de promovare în vederea vânzării, cumpărării sau locațiunii imobilelor, consultanță în vederea vânzării, cumpărării sau locațiunii imobilelor, administrării imobilelor, precum și perspectiva de activitate propriu-zisă ce o desfășoară agenția imobiliară – ca operator economic (persoană juridică sau persoană fizică înregistrată în modul stabilit de lege), furnizor de servicii imobiliare, care acționează în numele și în interesul unor terți.

De asemenea, în ceea ce privește reglementarea raporturilor de intermediere imobiliară propunem a se lua în considerare prevederile capitolului XXI din Codul civil nr. 1107/2002 referitoare la „intermediere”, în special faptul că intermediarul nu poate conveni asupra unui avans din remunerația primită pentru intermediere și nici nu poate accepta un asemenea avans, în conformitate cu art. 1668 alin. (4) din Codul civil.

În același timp, sesizăm că proiectul de lege nu prevede norme referitoare la antecontract, înaintate de încheierea contractului definitiv, în sensul art. 999 – 1001 din Codul civil, ca act prin care o parte (promitent) se obligă față de cealaltă parte (beneficiar) să încheie în viitor un alt contract (contract definitiv) la cererea beneficiarului, această obligație fiind posibilă a fi asumată și de către ambele părți.

În speță, opinăm că, în faza precontractuală, în funcție de obiectul contractului definitiv sau natura serviciului prestat, clientul/consumatorul de servicii imobiliare urmează a fi informat în scris, corect, complet și precis referitor la situația juridică a imobilului și caracteristicile generale ale imobilului, care pot influența decizia de cumpărare, incluzând nivelul de finisare, dimensiuni, istoric, vechime și poziționare și/sau alte deficiențe/inconveniente cunoscute de agenția imobiliară sau care ar putea să le cunoască despre surse de zgomot, poluare, pericol de inundații sau surpări de teren, posibile dezavantaje ale vecinătăților, la nivelul maxim al comisionului datorat de consumator agenției imobiliare pentru contractul ce urmează să se încheie, precum și la nivelul estimativ al costurilor ce urmează a fi suportate de consumator pentru obținerea documentelor și întocmirea actelor necesare încheierii contractului etc.;

- **„lista agenților imobiliari”**, prin substituirea cuvântului „Lista” cu „Registrul” în vederea utilizării unei terminologii constante în domeniul reglementării unei activități profesionale. Cuvintele **„sistem public”** se vor substitui cu cuvintele „resursă informațională”, deoarece lista respectivă reprezintă o resursă informațională formată în cadrul Modulului „Agenți imobiliari” din cadrul Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”;

- excluderea noțiunilor **„exclusivitate”, „remunerație”**, care sunt noțiuni monosemantice, precum și a noțiunii **„conflict de interes”**, care este reglementată la art. 11 din proiect.

La **art. 4 lit. a)** din sintagma „legislației în vigoare”, cuvintele „în vigoare” se vor exclude”, ca fiind inutile. Regula generală este că referințele la actele normative

reprezintă referințe la legislația în vigoare și doar pentru excepțiile de la regulă se va specifica dacă este vorba despre legislația aplicabilă la un anumit moment.

Prin **art. 5 alin. (2)**, agentul imobiliar este obligat să urmeze o formare profesională inițială de 30 de credite și o perfecționare periodică de 10 credite, o dată la 4 ani. În nota de fundamentare nu este argumentat numărul acestor credite, frecvența perfecționării și corespondența lor cu competențele necesare exercitării profesiei. Având în vedere caracterul complex și dinamic al pieței imobiliare, ar putea fi necesar un volum mai consistent de formare inițială (ex. 40–60 de credite) și o perfecționare mai frecventă (ex. o dată la 2 ani), pentru a asigura menținerea standardelor profesionale și adaptarea continuă la modificările legislative.

Cu referire la art. 6, intitulat „Procedura de certificare a agenților imobiliari”:

Alin. (1) se va exclude, deoarece nu are caracter normativ, la respectivul fiind argumentată obligativitatea certificării agenților imobiliari.

La alin. (2) se va exclude lit. a), întrucât, potrivit cadrului normativ, nu există persoane fără capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu limitată. Conform art. 65 alin. (1) din Codul civil „Persoana fizică care a atins majoratul sau care a dobândit capacitate deplină de exercițiu pe altă cale legală și care, în urma unei boli mintale ori a unei deficiențe fizice, mintale sau psihologice, nu poate, în mod deplin, conștientiza acțiunile sale ori exprima voința poate beneficia de o măsură de ocrotire, instituită în funcție de starea sau situația sa.”. Totodată, alin. (3) din același articol stabilește că „Măsurile de ocrotire pot fi contractuale (contractul de asistență, mandatul de ocrotire în viitor) și judiciare (ocrotirea provizorie, curatela, tutela).”.

La alin. (2) lit. c) și alin. (3) lit. b), termenul utilizat „studii medii speciale” nu corespunde terminologiei utilizate de Codul educației nr. 152/2014 și nu reflectă clasificarea actuală a nivelurilor de învățământ. Pentru a asigura forma sistemică și coordonată a conținuturilor, la **alin. (2) lit. c)**, textul „are studii superioare sau medii speciale recunoscute conform legii”, se va substitui cu textul „are studii superioare sau profesional tehnice, recunoscute conform legii”.

La alin. (2) lit. d) și alin. (3) lit. c), se menționează un „certificat de competență profesională valabil”, însă nu este reglementat termenul de valabilitate al acestuia și nici condițiile de reînnoire.

La alin. (2) lit. e), cuvântul „nestinse” se va exclude, ținând cont de prevederile art. 110 din Codul penal, potrivit cărora „Antecedentele penale reprezintă o stare juridică a persoanei, ce apare din momentul rămânerii definitive a sentinței de condamnare, generând consecințe de drept nefavorabile pentru condamnat până la momentul stingerii antecedentelor penale sau reabilitării.”.

Subsecvent, prin prisma art. 6 alin. (1) din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, la **alin. (3)** propunem substituirea textului „Pentru eliberarea certificatului de agent imobiliar, solicitantul depune la Agenția de Geodezie, Cartografie și Cadastru o cerere în formă scrisă, însoțită de următoarele documente:” cu textul „Pentru eliberarea certificatului de agent imobiliar,

solicitantul depune la Agenția de Geodezie, Cartografie și Cadastru personal sau prin intermediul unui reprezentant împuternicit conform legii, direct la sediul autorității, fie prin scrisoare recomandată, sau prin intermediul sistemelor informaționale dedicate sau prin poștă electronică, cererea însoțită de următoarele documente:”.

Cu referire **la alin. (3) lit. a)**, care prevede că, pentru eliberarea certificatului de agent imobiliar, solicitantul va depune o cerere în formă scrisă, însoțită de copia actului de identitate, susținem că, practica condiționării obținerii copiei buletinului de identitate de la subiecții datelor cu caracter personal și atașarea acesteia, spre exemplu, la o cerere/un dosar în scop de a demonstra identitatea solicitantului – este o situație de fapt nefondată din punct de vedere al scopului pentru care se obține această copie.

Atragem atenția că, identificatorii consemnați în copiile de pe buletinul de identitate reprezintă un risc sporit din motiv că aceștia produc efecte juridice pe un termen nelimitat (în anumite situații chiar și după decesul titularului de drept), precum și faptul că de pe aceste copii, fără a putea fi dusă o evidență strictă, pot fi făcute alte copii, care ar putea fi utilizate cu totul în alte scopuri (ilegale) decât cele pentru care au fost colectate.

În aceste condiții, pornind de la dispozițiile art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal, potrivit căruia datele cu caracter personal care fac obiectul prelucrării trebuie să fie adecvate, pertinente și neexcesive în ceea ce privește scopul pentru care sunt colectate și/sau prelucrate ulterior, recomandăm excluderea colectării copiei actului de identitate, iar datele cu caracter personal strict necesare despre solicitant, din buletinul de identitate, spre exemplu: IDNP, numărul și data eliberării buletinului de identitate etc., să fie incluse în cererea depusă pentru eliberarea certificatului agentului imobiliar, prevăzută la art. 6 alin. (3) din proiect.

Reliefăm că, în caz de necesitate, comisia de certificare poate verifica corectitudinea datelor indicate în cerere, inclusiv accesând registrele informaționale de stat.

La alin. (3) lit. d), „declarația pe proprie răspundere privind lipsa antecedentelor penale”, ce urmează a fi anexată la cerere, se va substitui cu „cazierul judiciar”.

La alin. (4) se propune includerea unui termen pentru examinarea cererii privind eliberarea certificatului de agent imobiliar. În context, se propune următoarea redacție a alin. (4): „(4) Cererea de eliberare a certificatului de agent imobiliar se examinează în termen de 15 zile lucrătoare. În urma verificării documentelor și îndeplinirii condițiilor legale, după înregistrare în Modulul „Agenți imobiliari”, solicitantului i se eliberează certificatul de agent imobiliar. Stabilirea expresă a unui termen de examinare – 15 zile lucrătoare – este necesară pentru asigurarea transparenței și previzibilității procedurii administrative. În forma sa anterioară, dispoziția nu oferea un reper temporal clar, ceea ce putea genera incertitudine atât pentru solicitanți, cât și pentru autoritatea administrativă centrală. Totodată, se vor evita întârzierile nejustificate și se vor crea premisele unei practici unitare în soluționarea cererilor. Propunerea se corelează cu prevederile alin. (6) din același articol, care stabilește același termen pentru comunicarea

deciziei de respingere, realizându-se astfel un echilibru procedural între admiterea și respingerea cererii.

Totodată, ținând cont de art. 6 alin. (2²) din Legea nr. 160/2011, art. 6 poate fi completat, după alin. (4), cu un alineat nou cu următorul cuprins:

„(5) Certificatul de agent imobiliar și duplicatul acestuia se eliberează și, respectiv, eliberarea acestuia se respinge, se prelungește, se reperfectează, se suspendă și se retrage de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru prin intermediul SIA GEAP, acesta conținând elementele de identificare automată generate de sistem. Certificatul de agent imobiliar se eliberează în formă de document electronic trimis la adresa electronică indicată de solicitant sau eliberat prin intermediul serviciului guvernamental de notificări electronice.”.

La alin. (5) lit. b), proiectul prevede respingerea cererii de eliberare a certificatului în cazul în care documentele sunt incomplete, fără a oferi posibilitatea de completare. O astfel de soluție este excesivă, întrucât solicitantului ar trebui să i se acorde un termen rezonabil pentru remedierea neconformităților, dar nu să fie sancționat prin respingerea cererii.

La alin. (5) lit. c), formularea „există interdicții legale care împiedică desfășurarea activității de agent imobiliar” este prea generală și lipsită de claritate juridică. Nu sunt precizate tipurile de interdicții avute în vedere și nici modul în care acestea se constată sau se aplică. Acest termen este vag, ce afectează previzibilitatea procedurii de certificare.

În scopul evitării unor confuzii de interpretare a normei juridice și de asigurare a posibilității de remitere a deciziei de respingere a cererii prin diferite canale de comunicare, recomandăm completarea **alin. (6)** după cuvintele „în scris” cu textul „sau în formă de document electronic trimis la adresa electronică indicată de solicitant”. Tot aici, remarcăm că termenul de 15 zile lucrătoare pentru comunicarea deciziei curge de la data depunerii cererii, fără a ține cont de posibilitatea completării ulterioare a dosarului. Pentru a evita ambiguitățile și a asigura o aplicare coerentă, termenul ar trebui să curgă de la data completării dosarului cu toate actele necesare.

La alin. (7), proiectul prevede posibilitatea contestării deciziei de respingere a eliberării certificatului de agent imobiliar în termen de 30 de zile calendaristice, însă nu este indicată modalitatea de contestare. Pentru claritate și aplicare uniformă, ar fi oportună completarea prevederii cu o trimitere la procedura stabilită de Codul administrativ nr. 116/2018.

Alin. (10) și alin. (12), urmează a fi revizuite prin prisma identificării datelor care se suprapun (ex: indicarea numărului contractelor de intermediere imobiliară încheiate în „Lista agenților imobiliari” nu se consideră relevantă), fiind posibilă comasarea acestora și expunerea ca informații care vor fi afișate în Lista/Registrul agenților imobiliari care reprezintă o resursă informațională, dar nu în Modulul „Agenți imobiliari”, care reprezintă un subsistem informațional.

La aceleași norme, recomandăm autorului formarea și publicarea în cadrul Modulului „Agenți imobiliari” a două registre/liste: Registrul agenților imobiliare și Registrul agenților imobiliari.

În subsidiar, **la alin. (10):**

- **lit. a)** se va expune după cum urmează:

„a) numele, prenumele, forma juridică de organizare și numărul de identificare de stat (IDNO) al agentului imobiliar persoană fizică și/sau denumirea completă și numărul de identificare de stat (IDNO) al agenției imobiliare persoanei juridice;”

- potrivit prevederilor art. 38 alin. (1) din Codul civil, domiciliul persoanei fizice este locul unde aceasta își are reședința obișnuită. Se consideră că persoana își păstrează domiciliul atât timp cât nu și-a stabilit un altul. Totodată, în corespundere cu prevederile art. 41 (sediul profesional) din Codul civil, persoana fizică care practică o activitate de întreprinzător sau profesională își are domiciliul, în tot ceea ce privește acea activitate, și la sediul formei de exercitare a activității.

Art. 33 alin. (2) lit. a) al Legii nr. 220/2007 stipulează că, în Registrul de stat al întreprinzătorilor individuali se înscriu următoarele date despre persoana fizică întreprinzător individual: numele, prenumele, numărul de identificare personal, domiciliul, telefonul.

Astfel, **lit. b)** se va expune după cum urmează:

„b) domiciliul/sediul profesional al întreprinzătorului individual sau sediul persoanei juridice, după caz, și datele de contact: numărul de telefon și adresă electronică;”;

- propunerea de la **lit. f)** impune necesitatea asigurării unei transparențe exagerate a remunerației agentului imobiliar prin publicarea în Modulul „Agenți imobiliari” a informațiilor cu privire la remunerațiile percepute pentru serviciile prestate de agenții imobiliari din contractele de intermediere imobiliară încheiate, care conform art. 6 alin. (11) din proiect vor fi accesibile publicului.

În context, accesul publicului, implicit al agenților imobiliari la informațiile cu privire la contractele de intermediere imobiliară încheiate și remunerațiile percepute de către alți agenți imobiliari contravine obligației de păstrare a secretului profesional și ar putea facilita ca agenții imobiliari să nu adopte un comportament independent, ci să-și coordoneze pe viitor politicile sale comerciale prin stabilirea coordonată a prețului pe piață, fără a-și asuma riscurile incertitudinii pe care o generează concurența, în special prin preț.

Prin urmare, informația privind „contractele de intermediere imobiliară încheiate” și „remunerațiile percepute” de la art. 6 alin. (10) lit. f) din proiect și informația privind numărul contractelor de intermediere imobiliară încheiate care urmează să fie publice în Lista/Registrul agenților în temeiul art. 6 alin. (12) lit. d) din proiect, este oportun de a fi exclusă din categoria de informații publice. Aceste informații sunt informații sensibile din punct de vedere comercial și, prin urmare, ar putea fi deschise doar autorităților publice cu atribuții de supraveghere și asigurare a respectării legii date sau a altor legi.

Cât privește informația publică privind numărul contractelor de intermediere imobiliară încheiate din Lista/Registrul agenților imobiliari, aceasta ar putea duce la limitarea posibilității de concurență a agenților imobiliari din motiv că ar putea fi ca indicator al cotelor de piață al serviciilor prestate de agenții în cazul consultării Listei respective. De asemenea, această informație ar putea conferi un avantaj agenților imobiliari cu o vechime și cu un număr de contracte mai mare și dezavantaja noii agenți imobiliari, care doar au intrat pe piață.

Reieșind din îngrijorările concurențiale atestate supra ce vizează informațiile privind contractele de intermediere imobiliară încheiate din Modulul „Agenți imobiliari” și Lista/Registrul agenților imobiliari, în scopul asigurării unei libere concurențe, este necesară revizuirea art. 10 lit. h) și art. 18 alin. (2) lit. b) și e) din proiect, potrivit cărora agenții imobiliari sunt obligați să raporteze contractele de intermediere imobiliară, urmând a fi adusă claritate în privința informațiilor din contract care pot să fie accesibile publicului, astfel încât să nu aibă ca efect restrângerea, împiedicarea sau denaturarea concurenței.

La alin. (11), considerăm necesar să fie specificat care sunt informațiile clasificate conform *Legii nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal*, întrucât legea menționată nu reglementează clasificarea informațiilor cu caracter personal, acestea incluzând orice informație referitoare la o persoană fizică identificată sau identificabilă (subiect al datelor cu caracter personal).

La fel, menționăm că nu este clară prevederea instituită **la alin. (13)**, care indică că „Agenții imobiliari au obligația de a actualiza informațiile prevăzute la alin. (9) în Modulul Agenții imobiliari”. Astfel, presupunem că autorul a avut în vedere prevederea indicată la alin. (10) din același articol. Prin urmare, recomandăm verificarea textului cu ulterioara ajustare, conform scopului stabilit.

La alin. (14), se va specifica la care Registru face referință norma respectivă, prin substituirea cuvântului „Registrului” cu textul „Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile””, pentru mai multă claritate. În același timp, recomandăm excluderea alin. (14), deoarece aspectul referitor la sursele financiare necesare pentru crearea și ținerea Registrului prețurilor bunurilor imobile este prevăzut deja **la pct. 3** din *Hotărârea Guvernului nr. 145/2025 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”*.

La alin. (15), textul „conceptele sistemelor informaționale de stat și regulamentele resurselor informaționale de stat” se va substitui cu textul „cadrul normativ în domeniul informatizării, resurselor informaționale de stat și registre”.

La art. 7 „Obligația persoanelor juridice de a fi reprezentate prin agenți imobiliari titulari ai certificatului de agent imobiliar”, în lipsa unor delimitări exhaustive a obligațiilor persoanei juridice și agenților imobiliari intermediari, această normă se consideră lacunară. Or, nu se face claritate cine suportă consecințele nerespectării obligațiilor reglementate la art. 10 și 11 din proiect (persoana juridică angajator sau agentul imobiliar angajat).

Prin urmare, este necesar de venit cu completări în acest sens.

Cu referire la art. 8 intitulat „Suspendarea, reluarea și retragerea valabilității certificatului de agent imobiliar”:

La alin. (2), propunem a indica expres modalitatea notificării clienților în scris, eventual prin scrisoare recomandată sau prin poștă electronică, precum și confirmarea recepționării.

Cu referire la **alin. (3),** autorul proiectului investește autoritatea administrativă centrală cu dreptul de a suspenda valabilitatea certificatului agentului imobiliar, cu adresarea ulterioară în instanța de judecată în termen de 3 zile lucrătoare, în baza sesizării motivate a entităților nominalizate. Astfel, considerăm că termenul propus este unul insuficient, în interiorul căruia să fie constatate/stabilite toate circumstanțele pertinente sesizării, respectiv se propune extinderea acestui termen până la 10 zile lucrătoare, acesta fiind un termen mai rezonabil, fiind totodată respectat principiul legalității, imparțialității și transparenței, principii înserate în art. 4 din proiectul examinat. Mai mult, observăm că prin instituirea unui termen restrâns, agentul imobiliar va fi lipsit de dreptul de a prezenta dovezi/probe în vederea justificării acțiunilor sale. Termenul de 3 zile lucrătoare se regăsește și în alin. (6) al aceluiași articol, astfel atragem atenția autorului proiectului că acest termen nu este suficient pentru a stabili cu certitudine dauna esențială adusă clienților, urmare a prestării serviciilor de agent imobiliar.

Totodată, nu este clară necesitatea adresării în instanța de judecată ulterior suspendării valabilității certificatului agentului imobiliar. Or, suspendarea valabilității certificatului agentului imobiliar deja este o sancțiune. Pentru a evita dificultățile practice de apărare, ar fi necesar fie de exclus sintagma, fie de specificat care este scopul adresării în instanța de judecată.

La alin. (4) se prevede că suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar nu afectează drepturile și obligațiile ce decurg din contractele de intermediere deja încheiate, care vor continua conform termenilor stabiliți. Totuși, **la alin. (6) lit. c)** se stabilește că desfășurarea activității în perioada de suspendare constituie temei pentru retragerea certificatului. Această formulare generează un conflict normativ: dacă agentul imobiliar continuă executarea contractelor încheiate anterior suspendării, se poate interpreta că desfășoară activitate în perioada suspendării, fapt ce atrage sancțiunea de retragere a certificatului. Pe de altă parte, dacă se abține de la executare, riscă să încalce obligațiile contractuale care, potrivit alin. (4), rămân în vigoare și trebuie respectate.

Rezultă astfel o contradicție între dispozițiile privind menținerea în vigoare a contractelor încheiate anterior suspendării și interdicția de exercitare a activității pe durata suspendării, ceea ce impune clarificare privind limitele și natura activităților permise în această perioadă, pentru a preveni interpretările contradictorii și aplicarea neuniformă a sancțiunilor.

În context, considerăm oportună excluderea **alin. (4)** sau operarea modificărilor corespunzătoare pentru a asigura compatibilitatea cu celelalte dispoziții ale legii.

La alin. (6) lit. a), este necesară completarea sau definirea expresă a noțiunilor de „încălcare gravă” și „daune esențiale”, întrucât, în forma actuală a proiectului, acestea nu

sunt însoțite de criterii obiective sau repere de apreciere. Lipsa unei marje de apreciere clar conturate poate genera aplicare arbitrară sau neuniformă a sancțiunii de retragere a certificatului.

În privința formulării **la alin. (7)** din același articol, autorul a condiționat situația în care agentul imobiliar în cazul retragerii certificatului poate solicita eliberarea unui nou certificat doar după expirarea a unui termen de 12 luni de la data la care decizia de retragere a devenit definitivă și numai după obținerea unui nou certificat de competență profesională. Prevederea dată ridică mai multe întrebări și anume: nu este clar cum se va proceda în situația în care agentul imobiliar poate pretinde de mai multe ori la eliberarea unui alt certificat, precum și dacă se consideră reputația ireproșabilă a agentului imobiliar dacă el obține de fiecare dată un alt certificat după ce i-a fost retras de câteva ori.

Totodată, autorul proiectului a omis să indice de câte ori poate fi inițiată procedura de obținere a unui nou certificat de agent imobiliar (în cazul retragerii precedentului certificat), fapt prin care recomandăm să fie revizuit textul proiectului și sub acest aspect.

Se consideră inoportună stabilirea **la alin. (8)** a faptului că, decizia privind suspendarea sau retragerea certificatului de agent imobiliar poate fi contestată în instanța de judecată, în condițiile obligației prevăzute la alin. (6) al aceluiași articol, că autoritatea administrativă centrală retrage certificatul agentului imobiliar cu adresarea ulterioară în instanța de judecată. Or, anume această normă legală va permite titularului certificatului de agent imobiliar să-și apere presupusele drepturi lezate, în momentul înaintării în instanța de judecată, de către autoritatea administrativă centrală, a cererii privind retragerea certificatului agentului imobiliar. În caz contrar, menținerea acestei prevederi va crea premisele ca pe rolul instanțelor de judecată să fie două litigii simultane și cu același obiect, un dosar litigios – la cererea autorității administrative centrale privind retragerea certificatului de agent imobiliar (în vederea confirmării valabilității acestuia), astfel cum dictează și Legea nr. 235/2006 cu privire la principiile de bază de reglementare a activității de întreprinzător, și un dosar înaintat de agentul imobiliar căruia i s-a retras certificatul. Totodată, sintagma „în conformitate cu legislația” este una vagă. Având în vedere că este vorba despre o procedură de natură administrativă, se propune înlocuirea acesteia cu textul „în conformitate cu Codul administrativ nr. 116/2018”, pentru a asigura trimiterea expresă la cadrul procedural aplicabil.

Complementar, examinând conținutul art. 8 observăm că autorul proiectului a omis să includă condițiile și mecanismul procedurii de reluare a valabilității certificatului de agent imobiliar, reluarea regăsindu-se doar în denumirea articolului. Prin urmare, recomandăm autorului revizuirea în totalitate a acestui articol.

La fel, nu este clar în cazul în care contestă agentul imobiliar sancțiunea aplicată sau faptul retragerii certificatului în instanță de judecată, cine va suporta cheltuielile de judecată.

În context, menționăm că autorul proiectului la art. 8 alin. (1) propune ca suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar să fie efectuată în temeiurile prevăzute la art. 10 din *Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător*.

Conform principiilor instituite la art. 10 din *Legea nr. 160/2011*, temei pentru suspendarea valabilității actului permisiv în baza deciziei autorității emitente, fără adresarea în instanța de judecată, servește:

- a) cererea titularului privind suspendarea valabilității actului permisiv;
- b) neachitarea anuală sau neachitarea în termen a taxei pentru actul permisiv, prevăzută de lege.

Analizând textul proiectului propunem autorului să completeze proiectul cu prevederi clare referitoare la taxa care va fi percepută pentru obținerea actului permisiv, dar totodată să se facă trimitere la norma care reglementează un astfel de drept al autorității administrative centrale.

Tot în conținutul **art. 8** din proiect nu este clar stabilit termenul pentru suspendare, iar în cazul operațiunii de suspendare - care va fi mecanismul de preluare a actelor/arhivei activității, și cine va prelua actele/contractele în derulare.

Cu referire la art. 9 „Drepturile agenților imobiliari”:

Propunem uniformizarea pe parcursul textului a noțiunilor utilizate remunerație versus onorariu, utilizate la **art. 9 lit. b) și art. 11 lit. c)**.

La lit. c), care stabilește că agenții imobiliari beneficiază de dreptul de acces la informații relevante despre bunurile imobile și piața imobiliară, în limitele legii, se recomandă a indica expres care tipuri de informații se consideră relevante despre bunurile imobile, or, acestea ar putea conține și date cu caracter personal despre proprietarii acestor bunuri. De asemenea, se recomandă a reglementa procedura de acces la care se face referire, cu specificarea expresă a sistemului/registrului la care vor avea acces agenții imobiliari etc.

Mai mult, considerăm relevant ca în conținutul proiectului să fie indicate categoriile de date cu caracter personal care vor fi prelucrate în cadrul Modulului „Agenți Imobiliari”.

La lit. f), formularea privind „dreptul agentului imobiliar de a solicita sprijinul autorităților competente” este imprecisă și lipsită de aplicabilitate practică, întrucât nu definește natura sprijinului solicitat și nu indică autoritățile vizate. În lipsa unor elemente concrete, norma riscă să rămână formală și inaplicabilă. Se recomandă reformularea cu precizări exprese sau, după caz, excluderea acesteia.

Cu referire la art. 10 „Obligațiile agenților imobiliari”:

Formularea de la **lit. a)**, creează confuzie, atribuind agentului obligația de a fi „înregistrat” în Modulul „Agenți imobiliari”, deși, potrivit **art. 6 alin. (4)**, această înregistrare este realizată de autoritatea competentă la eliberarea certificatului. Obligația agentului este de a depune documentele necesare pentru certificare, nu de a se înregistra în sistem. Se impune corectarea acestei neconcordanțe pentru coerență logică și corespunderea tehnicii legislative.

De asemenea, la art. 10 se vor revizui prevederile contradictorii stabilite la **lit. c) și j)**, or, în redacția propusă nu este clar dacă agentul imobiliar are sau nu obligația de a reprezenta direct interesele clientului.

Potrivit **lit. e)**, agentul imobiliar are obligația „să obțină informațiile necesare de la client”, însă această formulare presupune o obligație unilaterală, deși furnizarea informațiilor depinde de cooperarea clientului. Or, obținerea informațiilor necesare de la client, nu poate fi stabilită ca obligație pentru agentul imobiliar. În realitate, este vorba de un drept al agentului de a solicita informații, corelativ obligației clientului de a le furniza (art.15 alin. (2) lit. a)). Pentru coerență juridică, formularea ar trebui ajustată astfel încât să reflecte caracterul bilateral al raportului contractual. În forma actuală, agentul imobiliar riscă aplicarea nejustificată a sancțiunilor în cazul refuzului de colaborare al clientului, ceea ce contravine principiului răspunderii personale. O formulare alternativă ar putea fi: „să solicite și să utilizeze, în măsura disponibilității acestora, informațiile furnizate de client, necesare pentru executarea obligațiilor contractuale”, ori includerea textului de la lit. e) în conținutul art. 9 „Drepturile agenților imobiliari”.

Adițional, având în vedere că, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (1) lit. h) din *Legea nr. 308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului*, printre multitudinea de entități raportoare se regăsesc și agenții imobiliari, se propune autorului proiectului revizuirea conținutului art. 10 din proiect și ajustarea la prevederile legii menționate, privind raportarea.

De asemenea, nu este prevăzută obligația de păstrare a documentelor și a evidenței contractelor, deși aceasta este menționată la art. 18 alin. (3).

Art. 11 reglementează conflictele de interese, însă textul prezintă lacune care afectează claritatea și eficiența aplicării sale.

Un aspect problematic identificat în cadrul analizei art. 11 vizează neclaritatea prevederilor lit. b) și c) ale alin. (2). Astfel, lit. b) instituie obligația agentului de a nu reprezenta simultan interesele mai multor clienți în cadrul aceleiași tranzacții imobiliare, decât în condițiile existenței unui acord scris expres al acestora. Prin această formulare, norma vizează un conflict de interese derivat din dublul raport juridic contractual al agentului, care poate afecta imparțialitatea și loialitatea față de fiecare dintre părți. În schimb, lit. c) sancționează situațiile în care agentul imobiliar obține beneficii financiare sau materiale din alte surse decât cele convenite cu clientul, fiind vizate, așadar, conflictele de natură patrimonială ce pot influența obiectivitatea agentului în exercitarea atribuțiilor sale.

Formulările celor două litere, deși aparent reglementează situații distincte, pot crea confuzie în practică fiind dificil de le distins. De exemplu, în cazul în care un agent imobiliar percepe comision atât de la vânzător, cât și de la cumpărător, fără să existe acordul expres și scris al acestora, situația poate fi încadrată atât ca o dublă reprezentare (lit. b)), cât și ca obținere de beneficii patrimoniale din alte surse decât cele convenite (lit. c)). Această suprapunere poate crea confuzie privind încadrarea juridică a faptei și poate afecta procedura sancționatorie.

În lipsa unei delimitări precise, pot apărea dificultăți în interpretarea unitară a normei și în asigurarea proporționalității măsurilor sancționatorii. Mai mult, această ambiguitate poate genera inegalități în aplicare, în funcție de abordarea subiectivă a autorităților competente. Prin urmare, se impune o revizuire a textului normativ pentru a distinge în mod clar între conflictul de interese de natură relațională (dublă reprezentare fără consimțământ) și cel de natură patrimonială (remunerație sau avantaje nedeclarate din surse terțe).

Adițional, la art. 11, se constată o neconcordanță între prevederile alin. (3) și (4), care reglementează măsurile pe care agentul imobiliar trebuie să le adopte în cazul apariției unui conflict de interese. Alin. (3) obligă agentul să informeze toate părțile implicate și să se abțină de la orice acțiune care ar putea compromite imparțialitatea sa, ceea ce poate fi interpretat ca o măsură temporară. În schimb, alin. (4) prevede că, dacă conflictul nu poate fi soluționat, agentul trebuie să renunțe la intermedierea tranzacției sau să recomande părților desemnarea unui alt agent. Totuși, textul nu oferă criterii clare care să distingă momentul în care abținerea devine insuficientă și impune renunțarea la intermedierea tranzacției, nici cine are competența să stabilească dacă conflictul a fost sau nu soluționat. Această lipsă de claritate generează incertitudini privind obligațiile agentului imobiliar.

Totodată, nerespectarea obligațiilor de informare și abținere nu este corelată cu un regim de sancțiune, nefiind prevăzut că aceste încălcări pot constitui temei pentru suspendarea sau retragerea certificatului de agent imobiliar, potrivit art. 8 din proiect.

În plus, norma nu precizează autoritatea competentă pentru constatarea și sancționarea situațiilor de încălcare a conflictelor de interese (observație valabilă și la **art. 24** ce nu prevede care este autoritatea responsabilă și competentă să examineze sesizările și reclamațiile referitoare la serviciile prestate de agentul imobiliar).

Cu referire la art. 12 „Contractul de intermediere imobiliară”:

Alin. (2), care prevede că, „Obiectul contractului constă în prestarea serviciilor de intermediere pentru vânzarea, cumpărarea, locațiunea sau schimbul unui bun imobil.” este restrictiv și nu reflectă întreaga sferă de acte juridice ce pot face obiectul activității unui agent imobiliar.

În practică, activitatea de intermediere vizează frecvent și alte raporturi juridice precum: constituirea dreptului de suprafață, arenda terenurilor, comodatul, fiduciarul imobiliar, antecontractele de vânzare-cumpărare și alte acte translativ sau constitutive de drepturi asupra bunurilor imobile. Limitarea expresă la doar patru tipuri de contracte riscă să genereze incertitudine juridică privind aplicabilitatea legii în celelalte cazuri și poate conduce la excluderea unor activități uzuale ale agenților imobiliari din sfera reglementării.

La alin. (3), autorul a indicat că dreptul agentului imobiliar la remunerație este condiționat de încheierea contractului cu terțul, dar pot fi situații în care nu întotdeauna acțiunea agentului imobiliar se va solda cu încheierea tranzacției, respectiv profesionistul rămâne neasigurat, ceea ce urmează să ia în considerare autorul proiectului. Spre exemplu, clientul nu a acceptat ofertele propuse și vizualizate sau a

refuzat serviciile. Agentul imobiliar poate presta servicii separat pentru căutare, negociere, identificare sau încheierea tranzacției.

Cu referire la **alin. (5)**, conform căruia „Clauzele contractuale care contravin dispozițiilor imperative prevăzute de Codul civil sunt nule.”, atestăm că norma reflectă un principiu general aplicabil tuturor contractelor reglementate de Codul civil nr. 1107/2002. Astfel, includerea acestei prevederi în textul legii constituie o tautologie juridică, ceea ce contravine art. 54 alin. (1) lit. g) al *Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative*.

În aceeași ordine de idei, la **art. 13 „Forma și conținutul contractului”**, propunem excluderea alin. (2), (3) și (4), întrucât reglementările privind forma și conținutul contractelor se regăsesc în Codul civil nr. 1107/2002 (observație valabilă și pentru art. 14 alin. (3) și (4) din proiect).

La art. 15 „Drepturile și obligațiile clientului”:

În alin. (1) lit. b), autorul a indicat că clientul are dreptul de a fi reprezentat de agentul imobiliar, conform standardelor și reglementărilor profesionale aplicabile, însă a omis să indice cine stabilește și aprobă aceste standarde/reglementări profesionale.

În alin. (1) lit. d) cuvintele „de acordul părților” se vor substitui cu cuvintele „de contract”.

Cu referire la art. 16 „Clauze speciale”, alin. (1) lit. b), care permite includerea penalităților în contractele de intermediere, nu prevede nicio limită maximă pentru acestea. Asemenea omisiune creează riscul ca agentul imobiliar să introducă penalități disproporționate, în detrimentul clientului, invocând dreptul conferit de lege. Lipsa unei reglementări exprese privind plafonul maxim sau condițiile de aplicare a penalităților poate genera un dezechilibru contractual, în care consumatorul (clientul), nefiind profesionist, este expus riscului acceptării unor clauze excesive și abuzive, din necunoaștere. Pentru a proteja partea vulnerabilă în raportul contractual, se recomandă stabilirea unor criterii clare și a unei limite rezonabile privind aplicarea penalităților.

La art. 18 „Raportarea și publicarea informațiilor”:

La alin. (1), care stabilește raportarea contractelor prin intermediul Modulului „Agenți imobiliari”, ar fi mai corect de a obliga agenții imobiliari să raporteze toate contractele de intermediere în termen de 15 zile lucrătoare de la încheierea contractului, or, în ipoteza înregistrării după încetare, pot fi create în mod artificial motive pentru prelungirea neîntemeiată a contractelor de intermediere. La alin. (4) al art. 263⁵ din *Codul contravențional* se propune aceeași modificare. Pentru a asigura evidența bunurilor tranzacționate prin intermediari, agenții imobiliari vor nota în Modulul „Agenți imobiliari” și încheierea contractului. În context, propunem substituirea cuvintelor „de la încetarea” cu cuvintele „de la încheierea” contractului. În acest sens, va deveni aplicabilă prevederea de la alin. (4) din același articol, care stabilește obligația agenților imobiliari de a raporta orice modificare în activitatea de intermediere în termen de 15 zile lucrătoare din momentul apariției acestora.

La alin. (2) lit. f), pentru interpretarea corectă a normei, se va indica după cuvântul „regulamentul” cuvântul „aprobat”, deoarece norma poate fi interpretată eronat

că informațiile urmează a fi stabilite în regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (a se vedea *Hotărârea Guvernului nr. 959/2023*).

Cu referire la **alin. (3)**, care prevede păstrarea în arhivă proprie a fiecărui contract pentru o perioadă de 4 ani, se consideră imperios necesar ca termenul de păstrarea a contractului de intermediere și a altor acte primare ce vizează activitatea agentului imobiliar să fie extins până la 6-10 ani de la expirarea perioadei de valabilitate a contractului. În context, ținem să menționăm că, în conformitate cu art. 82 alin. (4) din *Legea concurenței nr. 183/2012*, dreptul Consiliului Concurenței de a aplica sancțiuni pentru încălcarea legislației concurențiale este supus unui termen de prescripție care va expira cel târziu în ziua în care s-a scurs o perioadă egală cu dublul termenului de prescripție aplicabil pentru săvârșirea încălcării. Rezultă că investigația unei încălcări a *Legii concurenței* pe piața intermedierei imobiliare ar putea fi împiedicată, după caz, în lipsa documentelor ce vizează activitatea agentului imobiliar, în condițiile în care va avea obligația de păstrare a dosarelor numai pentru 4 ani. Totodată, art. 9 alin. (1) din *Legea nr. 308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului* prevede că „În dependență de metoda de identificare aplicată, entitățile raportoare păstrează, pe o perioadă de 5 ani de la încetarea relației de afaceri sau de la data efectuării unei tranzacții ocazionale, toate datele aferente tranzacțiilor naționale și internaționale în măsura în care să poată răspunde operativ solicitărilor Serviciului, organelor cu funcții de supraveghere a entităților raportoare și organelor de drept.”.

În lumina celor evocate, art. 18 alin. (3) nu este corelat cu prevederile *Legii concurenței nr. 183/2012*, *Legii nr. 308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului*, precum și cu art. 2 lit. c) din proiect și ar putea să împiedice entitățile menționate să își exercite atribuțiile sale legale.

La art. 20 „Controlul asupra fluxurilor financiare și măsuri de prevenire a spălării banilor”:

Cu referire la **alin. (1)**, care prevede obligația agenților imobiliari de a asigura că toate plățile pentru serviciile lor sunt efectuate prin mijloace de plată legale și transparente, remarcăm că, atât *Legea nr. 1232/1992 cu privire la bani* (art. 3), *Legea nr. 548/1995 cu privire la Banca Națională a Moldovei* (art. 56 alin. (2)), cât și *Codul civil al Republicii Moldova* (art. 479 alin. (1)) reglementează expres că leul moldovenesc este mijlocul legal de plată pe teritoriul Republicii Moldova. Totodată, plățile și transferurile în valută străină pot fi primite/efectuate pe teritoriul Republicii Moldova numai în cazurile și în modul stabilit de lege (art. 3 din *Legea nr. 1232/1992*, art. 479 alin. (2) din *Codul civil*). În acest sens, menționăm că nu este clar obiectivul urmărit de autor prin redacția propusă la art. 20 alin. (1) din proiectul de lege. Opinăm că textul „prin mijloace de plată legale și transparente” urmează a fi precizat.

La alin. (2), propunem inserarea unei trimiteri la actul normativ care stabilește modul și limitele de efectuare a decontărilor aferente operațiunilor de plată pe teritoriul Republicii Moldova (*Legea nr. 34/2024 privind efectuarea decontărilor în numerar și pentru modificarea unor acte normative*).

La art. 22 „Competența autorității administrative centrale în domeniul cadastrului și evaluării bunurilor imobile”:

Lit. b) se recomandă fi completată cu textul: „, înaintea propunerii de îmbunătățire a cadrului normativ în domeniul activității imobiliare”.

Lit. c) se propune în următoarea redacție: „c) asigură condițiile normative, financiare și organizatorice pentru crearea Modulului „Agenți imobiliari” în cadrul Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile””. Or, potrivit definiției, Modulul „Agenți imobiliari” constituie un subsistem integrat în Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, urmând ca sistemul informațional de bază să fie dezvoltat cu noi funcționalități de către autoritatea administrativă centrală.

La lit. e), ce vizează competența autorității administrative centrale în domeniul cadastrului și evaluării bunurilor de a revoca actul permisiv necesar pentru desfășurarea activității agentului imobiliar, menționăm că în proiect lipsesc criteriile și condițiile de revocare, fapt care nu asigură previzibilitate și claritate procedurii date și tratamentul egal tuturor agenților imobiliari. În context, propunem substituirea cuvântului „revocă” cu termenul „retrage”.

Cu referire la art. 23 „Entitățile publice abilitate cu funcții de supraveghere și control al activității agenților imobiliari”:

La alin. (1) lit. a) liniuța a treia, recomandăm substituirea termenului „investigarea” cu termenul „examinarea”, prin prisma prevederilor art. 85 din *Codul administrativ nr. 116/2018*.

La alin. (1) lit. b) liniuța a treia, ce vizează atribuțiile Serviciului Fiscal de Stat, propunem expunerea normei în următoarea redacție: „colaborarea cu alte autorități publice pentru prevenirea încălcărilor fiscale și sancționarea în sectorul imobiliar.”.

La alin. (1) lit. c), considerăm oportun de a exclude prevederea vizată, or, conform art. 19 alin. (1) din *Legea nr. 133/2011*, Centrul Național pentru Protecția Datelor cu Caracter Personal (CNPDCP) este organ de control al conformității prelucrării datelor cu caracter personal cu cerințele prezentei legi, acționând în condiții de imparțialitate și independență. Mai mult, competențele CNPDCP sunt stabilite prin *Legea nr. 133/2011* și *Legea nr. 182/2008 cu privire la aprobarea Regulamentului Centrului Național pentru Protecția Datelor cu Caracter Personal, structurii, personalului-limită și a modului de finanțare a Centrului Național pentru Protecția Datelor*. Or, asigurarea conformității securității datelor prelucrate sau activității agenților imobiliari o garantează fiecare agent imobiliar în parte, respectând prevederile legislației și, în special, normele vizate în proiect, iar investigarea utilizării necorespunzătoare a datelor cu caracter personal de către agenții imobiliari va fi efectuată de CNPDCP indiferent de faptul dacă este sau nu prevăzută o astfel de prerogativă în acest proiect.

În aceeași ordine de idei, se va exclude **lit. e) de la alin. (1)**, întrucât prevederile acesteia dublează prevederile *Legii concurenței nr. 183/2012*. În acord cu art. 2 alin. (6) din *Legea concurenței*, Consiliul Concurenței este autoritatea de concurență națională, competentă de punerea în aplicare a *Legii concurenței*, în conformitate cu atribuțiile stabilite de această lege în toate sectoarele economiei naționale. Atribuirea Consiliului

Concurenței a competențelor speciale de monitorizare a concurenței pe piața serviciilor de intermediere imobiliară, prevenirea și combaterea practicilor anticoncurențiale și investigarea petițiilor dublează prevederile *Legii concurenței*. Astfel, este important de specificat că, prevederile *Legii concurenței* nu vin să protejeze drepturile unor întreprinderi sau consumatori, dar concurența pe piețe, fără excepții, inclusiv pe piața de intermediere imobiliară.

La art. 24 „Sesizările și reclamațiile”:

Cu referire **la alin. (1)**, considerăm necesară revizuirea acestuia în vederea eliminării incertitudinilor în partea ce vizează identificarea autorității competente la care se face referire. Autorul a indicat că orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a depune sesizări sau reclamații la serviciile prestate de agentul imobiliar cu care are încheiat un contract de intermediere imobiliară, dar totodată, autorul a omis să indice unde poate fi depusă cererea/plângerea/sesizarea, cine este destinatarul. Totodată, nu sunt clare acțiunile ulterioare în caz de refuz în soluționarea sesizării/reclamației, va fi contestat refuzul autorității publice abilitate cu funcții de supraveghere și control al activității agenților imobiliari sau va fi acționat agentul imobiliar în instanța de judecată competentă.

La alin. (2) trimiterea la art. 24 alin. (1) este greșită, întrucât atribuțiile autorităților competente sunt prevăzute la art. 23 alin. (1) din proiect.

Denumirea **art. 25** se va revizui, întrucât acesta nu reglementează „**Mecanisme de prevenire a încălcărilor**”, dar se referă la procesul de formare și dezvoltare profesională a agenților imobiliari.

Cu referire la art. 27 „Răspunderea agenților imobiliari”:

La alin. (2) se va indica cine este competent de a aplica sancțiunea agenților imobiliari, precum și entitatea investită cu dreptul de a verifica executarea acestora.

La alin. (2) lit. a) liniuța a doua, se vor enumera încălcările minore ale obligațiilor profesionale, pentru a asigura deplinătatea reglementării.

În același alineat, propunem implementarea unui sistem treptat de aplicare a sancțiunilor agenților imobiliari pentru nerespectarea legii (avertisment, mustrare, amendă, suspendarea certificatului, retragerea certificatului). În context, se impune constituirea unei comisii de disciplină, membrii acestora fiind aleși din rândul asociațiilor profesionale ale agenților imobiliari, cu experiență în domeniu.

La alin. (4), în scopul evitării unor confuzii de interpretare a normei juridice și de asigurare a posibilității de remitere a deciziei de respingere a cererii prin diferite canale de comunicare, recomandăm completarea după cuvintele „în scris” cu textul „sau în formă de document electronic trimis la adresa electronică indicată de agentul imobiliar”.

Totodată, prin **alin. (4)** autorul a stabilit că deciziile autorității competente de aplicare a sancțiunii se comunică în scris agentului imobiliar în termen de 3 zile lucrătoare de la data emiterii, pe când în conținutul art. 8 alin. (3) autorul a instituit dreptul autorității administrative centrale de a suspenda valabilitatea certificatului agentului imobiliar în cazul încălcării legislației, cu adresarea în instanța de judecată în termen de 3 zile lucrătoare, fapt ce poate duce la 2 cauze examinate în instanța de

judecată, eventual de judecători diferiți. Prin urmare, se va revizui prevederea dată ținând cont inclusiv de observațiile expuse supra la același aspect.

Cu referire la capitolul VII „Dispoziții finale și tranzitorii”:

Prevederile **art. 28 și 29** nu asigură un termen rezonabil pentru punerea în aplicare a prevederilor legii, în condițiile în care activitatea de agent imobiliar poate fi desfășurată numai după obținerea certificatului de competență profesională în acord cu art. 5 alin. (1) din proiect, iar termenul de 6 luni de la publicarea legii ar putea fi insuficient pentru aprobarea programului de formare profesională inițială, desemnarea instituțiilor de învățământ eligibile care vor organiza programe de formare profesională și implicit, înscrierea și finalizarea acestor programe de către toți agenții imobiliari, care au desfășurat activități de intermediere imobiliară până la intrarea în vigoare a legii date și, nu în ultimul rând, parcurgerea procedurii de certificare a agenților imobiliari conform art. 6 din proiect.

Totodată, cu referire la intenția autorului de intrare în vigoare a legii în termen de 6 luni de la data publicării acesteia în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, atragem atenția cu privire la faptul că implementarea legii va necesita crearea într-un termen scurt a Modulului „Agenți imobiliari” din cadrul Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, sistem informațional care, în prezent, nu a fost încă dezvoltat și pus în exploatare și al cărui concept a fost aprobat recent, prin *Hotărârea Guvernului nr. 145/2025*.

În acest context, se propune suplinirea art. 29 cu alin. (3) cu următorul cuprins:

„(3) Până la data punerii în exploatare a Modulului „Agenți imobiliari”,:

a) autoritatea administrativă centrală efectuează înscrierile în Lista agenților imobiliari și în Lista agențiilor imobiliare, care sunt publicate pe site-ul web oficial al acesteia la un compartiment vizibil publicului;

b) agenții imobiliari vor raporta toate contractele de intermediere imobiliară în format electronic, în conformitate cu instrucțiunea elaborată și aprobată de autoritatea administrativă centrală.”.

Aceste dispoziții tranzitorii sunt necesare pentru a asigura aplicarea efectivă a noilor reglementări într-un context instituțional și tehnologic aflat în curs de dezvoltare.

Astfel, până la punerea în exploatare a Modulului „Agenți imobiliari”, autoritatea administrativă centrală va efectua înscrierile în Listele agenților imobiliari/agențiilor imobiliare printr-un mecanism provizoriu, disponibil pe site-ul web oficial. Această soluție temporară asigură inițierea procesului de înregistrare și conferă un cadru legal clar pentru exercitarea activității de intermediere imobiliară.

Totodată, până la operaționalizarea completă a modulului digital, agenții imobiliari vor raporta în format electronic toate contractele de intermediere imobiliară, conform instrucțiunilor stabilite de autoritatea administrativă centrală. Acest mecanism provizoriu de raportare digitală permite adaptarea treptată la cerințele digitale ce vor deveni obligatorii după intrarea în vigoare a sistemului.

La art. II (modificarea Codului contravențional nr. 218/2008):

La pct. 1, se propune completarea Codului contravențional cu art. 263⁵, care la alin. (3) prevede că „(3) Desfășurarea activității de agent imobiliar fără încheierea unui contract scris cu clientul, se sancționează cu amendă de la 200 la 400 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 400 la 800 de unități convenționale aplicată persoanei juridice, cu privarea de a desfășura activități în domeniul intermedierei imobiliare pe o perioadă de 6 luni până la 1 an.”. Totodată, conform pct. 2 din art. II constatarea și se examinarea respectivei contravenții se pune în sarcina Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor.

În acest context, remarcăm că, potrivit art. 53 alin. (3) din Codul contravențional, privarea de dreptul de a desfășura anumită activitate poate fi aplicată doar de instanța de judecată.

Astfel, prevederile din proiect necesită a fi revizuite. Totodată, se va ține cont că, în §57 din Hotărârea nr. 4/2018 privind excepția de neconstituționalitate a unor prevederi din art. 401 alin. (1) din Codul contravențional (competența Centrului Național Anticorupție la examinarea cauzelor contravenționale) (Sesizarea nr. 99g/2017), Curtea Constituțională a reținut că, atât timp cât competența de examinare a contravențiilor care prevăd sancțiunea „privarea de dreptul de a deține o anumită funcție sau de a desfășura o anumită activitate” aparține instanței de judecată, legislatorul nu poate atribui în mod paralel competența de a aplica sancțiunea principală – „amenda” – unei autorități administrative, care, respectiv, urmează să constate și vinovăția persoanei, iar competența de a aplica sancțiunea complementară obligatorie – „privarea de dreptul de a deține o anumită funcție sau de a desfășura o anumită activitate” - să o atribuie instanței de judecată. În astfel de situație, competențele instanței ar fi limitate, creându-se precondiții pentru încălcarea dreptului constituțional la un proces echitabil. Or, în cauza *Chevol c. Franței*, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reliefat că exercitarea deplinei jurisdicții de către o instanță presupune să nu renunțe la nici una din componentele funcției de a judeca. Aceasta trebuie să se bucure de plenitudine de jurisdicție, atât în ceea ce privește stabilirea faptelor, cât și în ceea ce privește aplicarea dreptului. Imposibilitatea de a se pronunța în mod independent asupra anumitor aspecte cruciale pentru soluționarea litigiului, cu care a fost sesizată, ar putea constitui o încălcare a art. 6 § 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Suplimentar, precizăm că, în acord cu prevederile art.35 din Codul contravențional denumirea corectă a pedepsei propuse a fi instituite în textul alin. (3) art. 263⁵ din Codul contravențional este „privarea de dreptul de a desfășura anumită activitate”. Corespunzător, este incorectă formula „privarea de a desfășura activități în domeniul intermedierei imobiliare” ca expresie a pedepsei pasibile de aplicat pentru fapta prejudiciabilă prevăzută în textul alin. (3) art. 263⁵ din Codul contravențional. Revine instanței de judecată rolul de a clarifica/aprecia domeniul activității în care ar putea fi privat făptuitorul pentru săvârșirea faptei ilicite.

În contextul celor evocate, Guvernul susține, de principiu, inițiativa legislativă, cu recomandarea de a avea în vedere observațiile și propunerile expuse în prezentul aviz, în scopul îmbunătățirii inițiativei privind reglementarea activității agenților imobiliari.