Promisiunea de a contracta privind bunul imobil viitor

între dreptul comun al antecontractului și disciplina contractuală instituită prin Legea nr. 207/2025

doi.org/10.24193/SUBBiur.71(2026).2.367-412↗ · publicat la: 21 nov. 2026

Cornelia Munteanu*, Raluca Ștefania Lazăr**

Rezumat. Prezenta cercetare analizează regimul juridic al promisiunii de a contracta un bun imobil viitor, reevaluat prin prisma disciplinei normative instituite de Legea nr. 207/2025. Importanța temei rezidă în demontarea funcției pur preparatorii a antecontractului, transformat adesea în practică într-un vehicul de finanțare ce expune consumatorul unor riscuri comerciale majore. În acest sens, demersul debutează cu analiza fizionomiei juridice a antecontractului, evaluând ulterior situația specială a bunului viitor, a prețului și a avansului dintr-o perspectivă intradisciplinară. Mai departe, explorarea patologiei clauzelor abuzive sub egida jurisprudenței de referință a CJUE vine să demonstreze că antecontractul încheiat cu dezvoltatorul imobiliar este structural susceptibil de a fi

* Cornelia Munteanu: Facultatea de Drept a Universității „Lucian Blaga" din Sibiu; e-mail: cornelia.muntean@ulbsibiu.ro↗; orcid: 0009-0005-4801-0034↗.

** Raluca Ștefania Lazăr: Facultatea de Drept a Universității „Lucian Blaga" din Sibiu; e-mail: raluca.lazar@ulbsibiu.ro↗; orcid: 0009-0007-1594-4548↗.

Toate drepturile de autor asupra operei rămân autorilor Cornelia Munteanu și Raluca Ștefania Lazăr, care o pun la dispoziția publicului sub licența cc by-nc-nd 4.0, creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0↗.

dezechilibrat. În final, lucrarea relevă că noul cadru normativ impune o disciplină contractuală sporită prin instituirea unor mecanisme stricte de responsabilizare a profesionistului și garantează trasabilitatea promisiunii, care poate fi acum notată în cartea funciară încă dintr-o fază incipientă a proiectului, un atare instrument timpuriu de publicitate imobiliară avantajând în mod direct promitentul-cumpărător.

Cuvinte-cheie: promisiune de a contracta, antecontract, dezvoltator, bun imobil viitor, consumator, preapartamentare

The Promise to Contract for Future Immovable Property

between the general law of the preliminary contract and the contractual discipline established by Law No. 207/2025

Abstract. This study analyzes the legal framework governing the promise to contract for a future immovable property, re-examined in light of the regulatory framework established by Law No. 207/2025. The importance of the topic lies in dismantling the purely preparatory function of the preliminary contract, which in practice is often transformed into a financing vehicle that exposes the consumer to major commercial risks. In this regard, the study begins with an analysis of the legal nature of the preliminary contract, subsequently evaluating the specific situation of the future property, the price, and the down payment from an interdisciplinary perspective. Furthermore, an examination of the issues surrounding unfair terms under the guidance of the CJEU's relevant case law demonstrates that the preliminary contract concluded with the real estate developer is structurally prone to being unbalanced. Finally, the paper reveals that the new regulatory framework imposes increased contractual discipline by establishing strict mechanisms to hold the professional accountable and guarantees the traceability of the promise, which can now be recorded in the land registry as early as the initial phase of the project; such an early instrument of real estate publicity directly benefits the promisor-buyer.

Keywords: promise to contract, preliminary contract, developer, future real estate, consumer, pre-construction

Cuprins

I Preliminarii 370
II Fizionomia antecontractului: natură juridică, efecte și remedii 373
III Antecontractul privind bunul imobil viitor încheiat cu dezvoltatorul: particularități și riscuri .. 381
IV Patologia clauzelor abuzive în antecontractul încheiat cu dezvoltatorul imobiliar 390
V Legea nr. 207/2025 și reconfigurarea disciplinei contractuale a promisiunilor privind bunuri imobile viitoare 399
Concluzii 406
Bibliografie 408

I Preliminarii

Expresia potrivit căreia „*promettre et tenir sont deux*" surprinde, cu o simplitate remarcabilă, una dintre tensiunile fundamentale ale eticii, falia între „*a zice*" și „*a face*". Atât introspectiv, cât și extrospectiv se poate observa cu ușurință, pe de o parte, că cele două verbe/vorbe nu au același înțeles și, pe de altă parte, de ce *promisiunea*[1] ocupă un loc atât de important în judecata noastră morală, puține exigențe fiind mai intuitive și mai larg împărtășite decât aceea că *promisiunea* trebuie respectată.

Evoluția raportului dintre *promisiune*, contract și reglementarea legală are rădăcini vechi și structuri complexe, în centrul teoriei contractului aflându-se întrebarea dacă și în ce măsură obligația asumată prin contract coincide cu obligația promisă. Răspunsurile au variat în funcție de tradițiile juridice și de premisele filosofice adoptate.

Pentru prezentul studiu, un reper deosebit de relevant îl constituie lucrarea lui Charles Fried, *Contract as Promise* (1981), care a reactivat, în teoria contemporană a contractului, „*principiul promisiunii*" ca principiu moral organizator al obligației contractuale. În viziunea sa, persoana creează, prin propria voință, obligații acolo unde anterior nu existau, iar

1 Aici în sensul de „*angajament*", „*juruire*", „*făgăduință*", iar nu în sensul tehnic, juridic, de promisiune (unilaterală sau bilaterală), act juridic. Această intuiție morală universală stă la baza adagiului clasic „*pacta sunt servanda*". Există o tensiune evidentă între cele două noțiuni ca urmare a faptului că nu orice promisiune dobândește semnificația unui contract și nu orice datorie morală de fidelitate poate justifica, prin ea însăși, intervenția forței coercitive a statului.

contractul devine astfel expresia juridică a autonomiei, a încrederii reciproce și a responsabilității asumate.[2]

În această logică, *promisiunea* nu se confundă cu o simplă declarație de intenție, pentru că aceasta din urmă poate fi abandonată, fără prejudicierea celuilalt. În schimb, cea dintâi obligă pentru că invită încrederea celeilalte părți și transformă o opțiune încă deschisă într-o conduită datorată. Astfel, dacă obligația se naște din promisiunea însăși, atunci remediul juridic firesc al neexecutării acesteia este acela de a pune creditorul în situația în care s-ar afla dacă ea ar fi fost executată. Importanța juridică a acestui principiu rezidă în faptul că prestația viitoare este, într-un anumit sens, pusă încă din prezent la dispoziția celeilalte părți, sub forma unei așteptări legitime protejate de drept.[3]

Deși dotat cu o remarcabilă forță explicativă, „*principiul promisiunii*" nu a fost ferit de rezerve critice, Fried însuși recunoscând limitele aplicabilității sale exhaustive în ipoteze precum viciile de consimțământ sau imposibilitatea de executare. Ulterior, doctrina a evidențiat două vulnerabilități structurale majore. Pe de o parte, imperativul unui standard obiectiv cu care operează dreptul contractelor face ca promisiunea morală să rămână insuficientă pentru a fundamenta, singură, întreaga arhitectură a obligației asumate[4]. Pe de altă parte, teoria se dovedește deficitară în materia contractelor lacunare, acolo unde

2 Charles Fried, *Contract as promise: a theory of contractual obligation,* second edition, Oxford University Press, New York, 2015, p. 12.

3 C. Fried, op.cit., p. 18. În dreptul intern, acest principiu argumentează, din perspectivă morală, mecanismul prin care una dintre părțile unei promisiuni – aici în sensul de *act juridic* – poate cere instanței, atunci când și-a executat propriile obligații contractuale, să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare în temeiul art. 1279 alin. (3) și art. 1669 alin. (1) C.civ.

4 Randy E. Barnett, „Contract is not Promise; Contract Is Consent", în: *Suffolk University Law Review,* vol. 45, 2012, pp. 647–665, online: https://scholarship.law.georgetown.edu/facpub/615↗.

instanțele sunt nevoite să suplinească voința inițială a părților prin recurgerea la norme și standarde supletive.[5]

În acest orizont ideatic, promisiunea bilaterală (sinalagmatică) de vânzare-cumpărare a unui bun viitor, încheiată cu un *dezvoltator*[6] și circumscrisă generic sub denumirea de „*antecontract*", transcende condiția unei simple convenții preliminare, pretins neutre axiologic și lipsite de autonomie juridică. Dimpotrivă, sub ecranul unui provizorat pur formal, această figură contractuală condensează tensiunile nodale ale întregului raport juridic, măsura în care prerogativele libertății contractuale pot coexista cu exigențele stringente de protecție generate de specificul relației dintre dezvoltator și cumpărător.

5 Astfel ar exista riscul ca instanța să se transforme într-un arbitru al vieții private ceea ce ar putea produce două posibile efecte simetrice, dar problematice: fie o „sub-executare", atunci când judecătorul este tentat să admită că promitentul are o justificare morală pentru a nu-și ține angajamentul, fie o „supra-executare", atunci când promisiuni care nu sunt contractuale ar putea fi tratate ca și cum ar fi fost concepute să producă efecte juridice. În fond, critica centrală a „*principiului promisiunii*" este că suprapune două planuri distincte: morala privată a fidelității și ținerii cuvântului dat și dreptul, norma juridică care reglementează condițiile în care statul poate recurge prin forța sa coercitivă la executarea obligației contractuale. Astfel, contractul nu se explică prin obligația asumată, ci prin consimțământ, manifestarea de voință de a crea un raport juridic și consecințele juridice ale neexecutării lui. Pentru detalii Randy E. Barnett, „Some problems with contract as promise", în: *Cornell Law Review,* vol. 77, nr. 5, 1992, p. 1025, online: https://scholarship.law.cornell.edu/clr/vol77/iss5/18/↗.

6 În sensul prevăzut de art. I al Legii nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (publicată în M.Of. nr. 1133 din 8 decembrie 2025) „*dezvoltatorii"* sunt incluși în categoria „*investitorilor",* putând fi „[…] persoane fizice sau juridice […] care dezvoltă proiecte imobiliare de tip condominii sau locuințe individuale în vederea înstrăinării […]".

Fizionomia antecontractului: natură juridică, efecte și remedii

II

În arhitectura Codului civil, promisiunea de a contracta beneficiază de o reglementare-cadru în cuprinsul art. 1279 al acestuia, text care normează regimul general și efectele acestei instituții, circumscrise în principal nașterii unei obligații de „a face”[7], fixând totodată remediile neexecutării și delimitarea sa de alte figuri juridice contingente[8]. Valențele sale speciale sunt ilustrate în materia vânzării de art. 1669 alin. (1) C.civ., resort legislativ care conferă părții îndreptățite remediul specific al acțiunii în pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract, ca reacție la refuzul nejustificat al cocontractantului de a-și onora angajamentul. Atunci când operațiunea juridică proiectată poartă asupra unui bun imobil, acest edificiu normativ este complinit de normele de publicitate imobiliară prevăzute de art. 906 alin. (1) C.civ., notarea

7 Pentru detalii, v. Liviu Pop, Ionuț-Florin Popa, Stelian Ioan Vidu, *Curs de Drept civil. Obligațiile,* Ed. Universul Juridic, București, 2015, pp. 63–65; Paul Vasilescu, *Drept civil. Obligații în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, pp. 282–289; pentru ofertă și antecontract v. C ălina Jugastru, *Drept civil. Obligațiile,* ed. a II-a, Ed. Hamangiu, București, 2026, pp. 41–42.

8 Potrivit art. 1279 C.civ., „(1) Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea. (2) În caz de neexecutare a promisiunii, partea îndreptățită poate pretinde daune-interese. (3) De asemenea, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța judecătorească poate să pronunțe, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite și cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite. Prevederile prezentului alineat nu se aplică în cazul promisiunii de a încheia un contract real, dacă prin lege nu se prevede altfel. (4) Convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta”.

promisiunii în cartea funciară constituind mecanismul preformat de salvgardare a opozabilității acesteia[9].

Din perspectivă diacronică, fizionomia acestei tipologii de act juridic a fost profund amprentată de mutațiile legislative dictate de succesiunea regimurilor politice, în special prin prisma controlului etatic exercitat asupra circuitului civil al proprietăților imobiliare[10].

Astfel, promisiunea bilaterală de vânzare nu s-a cristalizat ca o instituție autonomă pentru a duplica redundant vânzarea, ci ca răspuns la o stringentă necesitate practică: aceea de a conserva acordul de voințe al părților într-un moment în care perfectarea vânzării propriu-zise era obstaculată temporar, deși rămânea perfect realizabilă în viitor. Astfel, în urma unei îndelungate evoluții doctrinare, de sorginte preeminent franceză[11], a fost

9 Conform art. 906 alin. (1) C.civ.: „(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."

10 Limitările s-au produs *etapizat*, fie prin impunerea formei autentice și a autorizării administrative pentru înstrăinarea unor anumite categorii de terenuri, fie chiar prin indisponibilizarea acestora. Pentru detalii v. Dan Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vânzarea și schimbul*, vol. I, ediția a 3-a, Ed. Hamangiu, București, 2023, pp. 225–226; *idem,* „Consecințele modificării legislative post-revoluționare asupra circulației imobilelor proprietate particulară"*, în: Dreptul* nr. 6/1991, p. 22 și urm.

11 În doctrina franceză se vorbește în acest sens despre o familie largă și eterogenă de convenții rezultate din situații și nevoi juridice diferite, pornind de la simpla negociere a contractului și terminând cu încheierea acestuia. Trăsătura comună constă în funcția lor de a pregăti încheierea contractului final, raportul dintre contractele preparatorii și actul juridic „final" rămânând fluid. Astfel, în concepția restrânsă, numai promisiunea sinalagmatică ar constitui un veritabil contract preparatoriu. *Per a contrario,* în această categorie sunt incluse orice convenție obligatorie, dar provizorie cu aport

fundamentată și sistematizată teoria contractelor preparatorii[12], ca instrumente de structurare a procesului contractual.

la formarea progresivă a contractului. În concepția intermediară, în această familie se regăsește și promisiunea unilaterală și pactul de preferință. Pentru detalii v. Philippe Malaurie, Laurent Aynès, Pierre-Yves Gautier, *Droit des contrats spéciaux*: ed. a 8-a, LGDJ/Lextenso, Paris, 2016, pp. 76–77. S-a observat, în mod justificat, că vânzările importante – în special cele de imobile – sunt frecvent precedate de asemenea convenții care însoțesc formarea progresivă a contractului, făcându-se distincție între: simplele proceduri informale de negociere, negocierea propriu-zisă care organizează tratativele privind eventualele clauze de confidențialitate, exclusivitate sau chiar fixarea perioadei de negociere și, mai aproape de vânzarea finală, promisiunile de vânzare și pactul de preferință, care au deja funcția de a pregăti în mod direct contractul. Mai mult, toate acestea nu realizează transferul specific vânzării, ci pregătesc, ordonează sau asigură încheierea ulterioară a acesteia. Pentru detalii v. Daniel Mainguy, *Contrats spéciaux*, ed. a 9-a, Dalloz, Paris, 2014, pp. 64–66. În dreptul latino-american, contractul preparatoriu sau preliminar este un contract veritabil, nu o simplă etapă factuală a negocierii: el este un acord de voință generator de obligații, având funcția proprie de a obliga una sau ambele părți să încheie ulterior un alt contract, determinat în elementele sale esențiale. Contractul viitor devine astfel un act datorat, iar părțile nu mai sunt libere să contracteze sau nu, deoarece s-au angajat deja să o facă. Promisiunea bilaterală, „*contrato de promesa*", este prezentată ca figura centrală a contractelor preparatorii, fiind un „*contract – mijloc", „un pod"* între etapa negocierilor și cea a încheierii contractului. Pentru detalii v. Fernando Hinestrosa, „Contratos preparatorios. El contrato de promesa"*, în: Revista de Derecho privado*, nr. 11/2006, pp. 33–34.

12 În legătură cu sistematizarea contractelor preparatorii și cu ierarhizarea lor în funcție de intensitatea implicării consimțământului în formarea contractului final, v. Juanita Goicovici, *Formarea progresivă a contractului*, Ed. Wolters Kluwer, București, 2009, p. 31 și urm., p. 86 și urm. Pentru detalii privind încadrarea promisiunilor de contract în sfera contractelor preparatorii și pentru clasificarea acestora în funcție de obiectul obligației asumate — negociere, preferință, respectiv obligația de a contracta v. Ionuț-Florin Popa, „Promisiunile de contract – privire specială asupra promisiunilor de înstrăinare imobiliară", în: *Revista Română de Drept Privat*, nr. 5/2012, pp. 115–116. În sensul că promisiunile – unilaterale sau bilaterale – de a contracta și pactele de preferință (numite și antecontracte) sunt acte provizorii (preliminare) anticipatorii v. Marian Nicolae, *Drept civil. Teorie*

Instrument născut din practică, antecontractul servește situațiilor în care părțile au luat deja decizia de a contracta, dar trebuie[13] sau vor să amâne momentul propriu-zis al încheierii contractului definitiv, asigurându-se totodată de realizarea acestuia. Apoi, trebuie subliniată ideea că utilitatea sa reală a existat numai în măsura în care au fost reglementate remedii eficiente împotriva neexecutării obligațiilor asumate de către cocontractanți[14] și, pe de altă parte, că aceasta nu va

generală. Teoria drepturilor subiective civile, vol. II, Ed. Solomon, București, 2018, pp. 331–332.

13 Un exemplu în acest sens au fost situațiile în care promisiunea a fost folosită pentru a neutraliza, în plan practic, efectele unei inalienabilități legale concepute pentru a împiedica re-vânzarea speculativă a locuințelor dobândite în condiții mai avantajoase pentru dobânditori, cum au fost cele prevăzute de Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit art. 9 alin. (1) și alin. (8) din actul normativ, „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, […], pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului". În continuare, se prevede că „apartamentele astfel dobândite nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării, nerespectarea acestei ultime dispoziții fiind sancționată cu nulitatea absolută a vânzării." [Alin. (8) al art. 9 a fost abrogat de lit. ț) a art. 230 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil].

14 Evoluția mecanismelor de protecție a creditorului promisiunii de vânzare reflectă tranziția de la primatul dezdăunării la cel al executării în natură. Inițial, sub imperiul vechiului Cod civil (art. 1075), protecția era limitată: nerespectarea obligației de a face se convertea cvasi-automat în daune-interese, fundamentată pe principiul *„nemo potest praecise cogi ad factum*" (nimeni nu poate fi constrâns silit la îndeplinirea unei obligații de „a face"). Această abordare ignora însă funcția economică a antecontractului, anume garantarea transferului viitor al proprietății. Remediul a venit treptat prin intervenții legislative punctuale — precum art. 12 alin. (1) din Decretul nr. 144/1958, potrivit căruia: „în cazul în care s-a încheiat un înscris, din care rezultă ca proprietarul unui teren cu sau fără construcții s-a obligat să-l înstrăineze cu titlu oneros și s-au respectat modalitățile de plată a prețului prevăzute în înscris, iar în termen de 3 luni de la eliberarea autorizației

putea produce efecte indiferent de regimul juridic al vânzării proiectate, hotărârea care ține loc de contract putând suplini numai refuzul nejustificat de a contracta, nu și lipsa condițiilor juridice ale înstrăinării.[15]

Promisiunea sinalagmatică de vânzare a fost calificată în doctrină[16] drept un *contract preparator, comutativ și numit,* cu *executare uno ictu,* al cărui caracter consensual se reflectă și

prevăzută în art. 11 una din părți sau succesorii acesteia nu se prezintă, din orice motive, la notariat pentru autentificarea actului de înstrăinare, instanța judecătorească va putea da o hotărâre care să țină loc de act autentic de înstrăinare" sau, ulterior, art. 5 alin. (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005, potrivit căruia: „în situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract" — care au permis instanțelor să pronunțe hotărâri care să țină loc de act autentic, oferind astfel o protecție reală și specifică dreptului de creanță al promitentului-cumpărător. Pentru detalii privind evoluția istorică a modalităților de executare a promisiunii v. Ioana Ionescu, *Antecontractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Hamangiu, București, 2012, pp. 311–321.

15 Spre exemplu, în Decizia nr. 12/2015 (M.Of. nr. 678 din 7 septembrie 2015) ÎCCJ, soluționând recursul în interesul legii, arată că: „în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1073 și art. 1077 din Codul civil de la 1864, art. 5 alin. (2) din titlul X al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, art. 1.279 alin. (3) teza I și art. 1.669 alin. (1) din Codul civil, în situația în care promitentul-vânzător a promis vânzarea întregului imobil, deși nu are calitatea de proprietar exclusiv al acestuia, promisiunea de vânzare nu poate fi executată în natură sub forma pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare pentru întregul bun, în lipsa acordului celorlalți coproprietari".

16 Pentru o definiție a promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare și pentru delimitarea acesteia de alte instituții juridice cu care are unele elemente comune (promisiunea unilaterală de a vinde-cumpăra, pactul de preferință, acordul de principiu, promisiunea de porte-fort) v. Dan Chirică, „Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare ca formă autonomă de contract", în: Dan Chirică, *Studii de drept privat*, Ed. Universul Juridic, București, 2010, p. 281 și pp. 290–295.

în jurisprudența instanței supreme[17]. Prin intermediul său se fixează elementele structurale ale vânzării proiectate — respectiv bunul și prețul —, textul antecontractului putând îngloba clauze accesorii (precum clauza penală, arvuna sau clauza de dezicere) ori chiar stipulații ale căror efecte devansează momentul contractului definitiv, vânzării, cum sunt predarea anticipată a bunului ori plata parțială a prețului. Prin urmare, promisiunea nu este, prin ea însăși, translativă de drepturi, ci dă naștere exclusiv unei obligații de „a face", pentru desăvârșirea transferului de proprietate fiind indispensabil un „nou" consimțământ, exprimat concurent momentului perfectării contractului final[18].

Subsecvent, executarea voluntară și conformă a îndatoririlor izvorâte din antecontract excede simplei reiterații a consimțământului în fața notarului public. În materie imobiliară, această dinamică reclamă un complex de operațiuni logistice și juridice menite să aducă imobilul în starea de a putea fi valabil înstrăinat: de la procurarea documentației tehnice și îndeplinirea formalităților preliminare de publicitate, până la clarificarea definitivă a situației juridice a bunului și, după caz, achitarea integrală sau a diferenței de preț dinainte stabilite.

Într-un alt registru, atunci când una dintre părți refuză nejustificat executarea obligației, în termenul și în condițiile stabilite contractual, creditorul promisiunii dispune de un

17 Prin Decizia nr. 23/2017, ÎCCJ, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, a clarificat, ceea ce a fost până la acel punct și o dezbatere doctrinară, statuând că promisiunea de vânzare a unui bun imobil nu trebuie încheiată în formă autentică pentru a putea fi executată în natură pe calea hotărârii care ține loc de contract. Exigența formei autentice privește contractul final de vânzare, nu antecontractul, astfel încât instanța poate pronunța hotărârea substitutivă dacă, la data judecății, sunt îndeplinite toate condițiile de validitate ale vânzării promise (publicată în M.Of. nr. 365 din 17 mai 2017).

18 Pentru detalii *v.* Ioan Popa, *Contracte civile. De la teorie la practică,* Ed. Universul Juridic, București, 2020, p. 133 și urm.

ansamblu gradual de remedii[19]. *Primo,* acesta poate să ceară executarea prin echivalent, solicitând daune-interese pentru prejudiciul cauzat prin neexecutarea obligației, în coordonatele trasate de art. 1279 alin. (2) și art. 1530 C.civ. În absența unei clauze penale — menite să fixeze anticipat și convențional amploarea reparației — sarcina probei incumbă creditorului, care va trebui să demonstreze existența și întinderea prejudiciului.

Secundo, hidra neexecutării culpabile deschide părții diligente — care s-a conformat propriilor îndatoriri sinalagmatice — facultatea de a opta pentru rezoluțiunea promisiunii, remediu ce poate fi însoțit, adecvat împrejurărilor, de solicitarea unor daune-interese în temeiul art. 1549 C.civ. Această desființare a contractului poate fi judiciară, unilaterală, printr-o declarație de rezoluțiune notificată debitorului în condițiile art. 1552 C.civ., sau de plin drept, ca efect al activării unui pact comisoriu care îndeplinește exigențele art. 1553 C.civ.[20] În plus, dacă părțile au configurat o arvună cu rol de dezicere, dreptul de a pretinde rezoluțiunea va fi concurat de acest mecanism specific, care permite denunțarea unilaterală prin pierderea sau restituirea îndoită a sumei avansate.[21]

Tertio, atunci când unul dintre promitenți și-a executat propriile obligații, iar perfectarea vânzării rămâne juridic posibilă, acesta are prerogativa de a solicita instanței pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract, în temeiul art. 1279 alin. (3) și al art. 1669 alin. (1)

19 Pentru dezvoltări v. Francisc Deak, Lucian Mihai, Romeo Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale, Vânzarea și schimbul,* vol. I, ed. a VI-a, actualizată și completată de Romeo Popescu, Ed. Universul Juridic, București, 2023, pp. 54–55.

20 *Idem.*

21 Conform art. 1545 C.civ.: „dacă în contract este stipulat expres dreptul uneia dintre părți sau dreptul ambelor părți de a se dezice de contract, cel care denunță contractul pierde arvuna dată sau, după caz, trebuie să restituie dublul celei primite".

C.civ. Prin intermediul acestui remediu de excepție, instanța nu creează un acord exogen, străin de voința părților anterior exprimată, ci suplinește exclusiv consimțământul refractar al promitentului care refuză nejustificat fie să vândă, fie să cumpere. Această funcție substitutivă rămâne condiționată de întrunirea condițiilor de validitate ale vânzării la momentul pronunțării hotărârii, act jurisdicțional care va produce un efect constitutiv de drepturi *ex nunc.*[22]

Într-un ultim scenariu, dacă promitentul-vânzător tinde la eludarea obligației prin înstrăinarea bunului promis către un terț, soluția juridică depinde de eficacitatea clauzei de inalienabilitate subînțelese în actele preparatorii [art. 627 alin. (4) C.civ.]. Opozabilitatea acesteia este însă condiționată de realizarea formalităților de publicitate [art. 628 alin. (2) C.civ.]. Atunci când aceste cerințe sunt întrunite, beneficiarul promisiunii poate tinde la restabilirea situației anterioare prin obținerea anulării actului subsecvent de înstrăinare, în temeiul art. 629 alin. (2) C.civ. Dimpotrivă, absența notării antecontractului în registrul de publicitate imobiliară paralizează dreptul la acțiunea împotriva terțului dobânditor de bună-credință care nu poate fi evins. În acest caz protecția beneficiarului promisiunii se rezumă la obținerea executării obligației prin echivalent [art. 628 alin. (5) C.civ.][23].

22 Emilian-Constantin Meiu, „Câteva puncte de inflexiune în evoluția practicii judiciare privind hotărârea care ține loc de contract de vânzare", în: *Institutul Național al Magistraturii. 30 de ani de INM. 30 de ani de Drept*, Ed. Hamangiu, București, 2022, pp. 216–234.

23 Pentru detalii cu privire la executarea silită în natură a promisiunii bilaterale de a vinde – acțiunea pentru pronunțarea hotărârii care ține loc de contract – sau despre răspunderea contractuală și executarea prin echivalent v. Emilian-Constantin Meiu, *Remediile neexecutării promisiunii bilaterale de vânzare,* Ed. Hamangiu, București, 2024, pp. 47–139, respectiv pp. 159–197.

Antecontractul privind bunul imobil viitor încheiat cu dezvoltatorul: particularități și riscuri

III

În această ipoteză, a antecontractului încheiat cu un dezvoltator[24], antecontractul nu mai circumscrie, de regulă, un bun imobil existent și pe deplin individualizat sub raport material și juridic, ci poartă asupra unui bun viitor, reprezentat de o construcție, un condominiu sau o locuință individuală aflată în curs de proiectare ori de edificare la momentul realizării acordului de voințe. Așadar, consimțământul părților se grefează pe un moment temporal în care transferul dreptului de proprietate refuză o operabilitate imediată, obiectul promis fiind configurat prin raportare la proiect, la autorizația de construire, la documentația tehnică aferentă, la volumetria viitoare a unității și, după caz, la stadiul de execuție a lucrărilor.

În plan practic, antecontractul este instrumentat adesea nu doar în scopul prefigurării juridice a viitoarei vânzări, ci și ca un veritabil mecanism de finanțare a proiectului imobiliar. În numeroase situații, dezvoltatorul recurge la tehnica perfectării antecontractelor pentru a-și asigura resursele necesare continuării ori finalizării lucrărilor, fie prin încasarea

24 Înțeles ca *profesionist* care edifică și valorifică, în scopul înstrăinării, proiecte rezidențiale de tip condominiu ori locuințe individuale. În sensul Codului civil [art. 3 alin. (2) și alin. (3)] *profesionistul* este orice *„persoană care exploatează o întreprindere”*. În continuare, alin. (3) prevede: „Constituie exploatarea unei întreprinderi exercitarea sistematică, de către una sau mai multe persoane, a unei activități organizate ce constă în producerea, administrarea ori înstrăinarea de bunuri sau în prestarea de servicii, indiferent dacă are sau nu un scop lucrativ.”. Pentru detalii privind noțiunea de *profesionist*, v. Cristian Paziuc, „Capitolul I: Noțiunea, rolul și reglementarea persoanei fizice”, în: Marian Nicolae (coord.), *Drept civil. Persoanele*, ediția a II-a, Ed. Solomon, București, 2025, p. 13.

unor avansuri substanțiale, fie chiar prin plata integrală sau cvasitotală a prețului anterior edificării depline a imobilului. Desigur, această practică nu îmbracă, prin ea însăși, o conotație ilicită sau imorală; dimpotrivă, ea răspunde unei nevoi economice obiective, permițând dezvoltatorului să mobilizeze capitalul necesar implementării și finalizării proiectului.

Dificultățile de ordin juridic emerg însă în ipoteza în care antecontractul funcționează economic ca un vehicul de finanțare a dezvoltatorului fără ca promitentul-cumpărător să beneficieze de garanții proporționale cu riscul asumat. În asemenea coordonate, acesta din urmă își pierde parțial calitatea exclusivă de beneficiar al viitoarei vânzări, devenind în fapt un participant la riscul proiectului, ținut să suporte consecințele directe ale eventualei întârzieri, ale nerealizării sau ale reorganizării investiției imobiliare.

Cu toate acestea, bunul[25] promis, ca element structural esențial al vânzării proiectate prin antecontract, trebuie să îndeplinească, în principiu, aceleași cerințe de validitate precum bunul vândut[26]. Codul civil admite, prin dispozițiile art. 1228, posibilitatea ca un contract să poarte asupra unui bun viitor, iar în materia vânzării stabilește, prin textul art. 1658 alin. (1), că, în ipoteza în care obiectul contractului „îl constituie un bun viitor, cumpărătorul dobândește proprietatea în momentul în

25 „*Sunt bunuri lucrurile, corporale sau necorporale, care constituie obiectul unui drept patrimonial*" (art. 535 C.civ.). Pentru detalii cu privire la noțiunea de bun și considerații filosofice și sociologice v. Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, *Tratat de Drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale,* Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 48 și urm.

26 Din perspectiva Codului civil, aceste exigențe se sprijină pe mai multe texte: art. 1226 alin. (2) C.civ.: „obiectul obligației trebuie să fie determinat sau cel puțin determinabil și licit"; art. 1229 C.civ.: „numai bunurile aflate în circuitul civil pot face obiectul unei prestații contractuale"; art. 1650 C.civ.: „vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun, în schimbul unui preț".

care bunul s-a realizat", pentru construcții operând o trimitere expresă la regulile corespunzătoare în materie de carte funciară.

Această soluție normativă este însă aplicabilă vânzării propriu-zise, nefiind extensibilă *de plano* antecontractului. În acest din urmă caz, transferul dreptului de proprietate refuză să opereze prin simpla materializare fizică a construcției ori prin stingerea obligației de plată a prețului, ci rămâne suspendat până la momentul încheierii vânzării sau, în ipoteza unui refuz refractar, până la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești, pronunțată în temeiul art. 1279 alin. (3) și al art. 1669 alin. (1) C.civ.

Din această asimetrie decurge o dificultate structurală în aplicarea art. 906 alin. (1) C.civ. la antecontractele având ca obiect bunuri imobile viitoare. Această deficiență nu rezidă într-o imposibilitate absolută de realizare a publicității promisiunii, ci în absența unui suport tabular propriu și anticipat al bunului viitor promis. Anterior reformei legislative implementate prin Legea nr. 207/2025, un atare bun nu beneficia de o carte funciară proprie, deschisă încă din faza de proiect în care promisiunea să poată fi notată direct, publicitatea acesteia fiind astfel dependentă de cartea funciară a terenului și de viitoarea individualizare cadastrală rezultată din apartamentarea construcției finalizate.

Un alt risc structural asociat bunului viitor privește ipoteza nerealizării sale materiale[27]. Potrivit art. 1658 alin. (2) C.civ.,

27 Așa cum s-a arătat în doctrină, prin *„realizarea bunului"* se înțelege „constituirea în substanța sa, cu întrunirea trăsăturilor de individualizare, astfel încât să devină apt de a fi folosit potrivit destinației în vederea căreia a fost încheiat contractul". Pentru detalii v. Codrin Macovei, Comentariul de sub art. 1648 în Flavius-Antoniu Baias, Eugen Chelaru, Rodica Constantinovici, Ioan Macovei (coord.), *Codul civil. Comentariu pe articole,* ed. a III-a, Ed. C.H. Beck, București, 2021, p. 2031. Pentru o ipoteză-limită, în care obiectul antecontractului nu putea fi calificat, în mod riguros, nici măcar drept bun viitor, v. Sentința penală nr. 1/2012 a Tribunalului Sibiu (nepublicată). Instanța a reținut că promitenții-vânzători au încheiat

în materia vânzării, „atunci când bunul […] nu se realizează, contractul nu produce niciun efect. Cu toate acestea, dacă nerealizarea este determinată de culpa vânzătorului, el este ținut să plătească daune-interese". Rațiunea acestui text se reflectă, *mutatis mutandis*, și în materia antecontractului.

Prin urmare, dacă imobilul promis nu se realizează în substanța sa, creditorul promisiunii este privat de posibilitatea de a obține executarea în natură prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, întrucât funcția substitutivă a instanței poate suplini exclusiv refuzul nejustificat de a contracta, iar nu și inexistența obiectului vânzării promise. Într-un asemenea scenariu, raportul juridic este guvernat de remediile de drept comun ale neexecutării: daunele-interese, în temeiul art. 1279 alin. (2) coroborat cu art. 1530 C.civ., precum și, adecvat împrejurărilor, rezoluțiunea antecontractului, potrivit art. 1516 și art. 1549 C.civ.

O altă perspectivă relevantă pentru această cazuistică privește competența teritorială a instanței învestite cu acțiunea prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare a unui imobil.

> Prin Decizia nr. 8/2013, Înalta Curte de Casație și Justiție a statuat că, în cazul acestor acțiuni, „competența teritorială este alternativă, între instanța domiciliului pârâtului și instanța locului executării obligației, numai dacă în actul juridic încheiat de părți, a fost prevăzut locul executării, fie chiar în parte a obligației. În acest caz, […] alegerea între instanțele deopotrivă competente aparține reclamantului. În situația în care părțile nu au determinat în actul juridic pe care l-au încheiat locul executării obligației, competența teritorială nu mai este

antecontracte privind apartamente ce urmau a fi construite, deși nu dețineau autorizațiile necesare nici la momentul încheierii acestora, nici ulterior, unele fiind solicitate după expirarea termenelor de predare, iar terenul aferent fusese înstrăinat. În aceste condiții, nu era vorba doar despre nerealizarea unei construcții viitoare, ci despre promisiuni având un obiect lipsit de o bază juridică și factuală reală de realizare.

> alternativă […]", ci revine instanței în circumscripția căreia pârâtul își are domiciliul sau sediul[28].

Instanța supremă a calificat aceste acțiuni ca fiind „personale imobiliare", întrucât reclamantul nu valorifică direct un drept real asupra imobilului, ci un drept de creanță, respectiv dreptul de a obține executarea obligației de a contracta. Împrejurarea că obligația promisă privește un imobil imprimă acțiunii un caracter imobiliar, fără a-i altera însă natura personală, determinată de dreptul subiectiv dedus judecății. Prin urmare, locul situării imobilului nu constituie, *per se*, un criteriu de stabilire a competenței teritoriale.

În materia antecontractelor încheiate cu dezvoltatorii imobiliari, această analiză poate fi completată prin raportarea la art. 113 alin. (1) pct. 8 C.proc.civ. Textul instituie o competență teritorială alternativă în favoarea consumatorului, justificată de necesitatea protecției legale a acestuia, de facilitarea accesului său la justiție și de compensarea, în plan procesual, a poziției sale structural mai slabe față de profesionistul contractant[29].

28 Decizia nr. 8/2013 a ÎCCJ (M.Of. nr. 581 din 12 septembrie 2013) a avut în vedere reglementarea competenței teritoriale în arhitectura normativă a Legii nr. 134/2010, republicată, privind Codul de procedură civilă.

29 Se consideră că formularea art. 113 alin. (1) pct. 8 din C.proc.civ. este foarte largă și că astfel sunt incluse toate litigiile care decurg din sau se află în legătură cu un contract încheiat între un consumator și un profesionist. Mai mult, pentru ca textul precizat să fie aplicabil, nu se cere ca reclamantul să invoce un text de lege specific din legislația privind protecția consumatorilor, ci, dimpotrivă, „competența alternativă există chiar și în situația în care cererea de chemare în judecată este formulată potrivit dispozițiilor în materie contractuală din dreptul comun, calitatea părților fiind suficientă pentru aplicabilitatea normei de competență". „Această interpretare se impune pentru mai multe considerente: în primul rând norma nu distinge […]; în al doilea rând, scopul normei, acela de a proteja partea mai slabă și de a-i facilita accesul la justiție printr-o dispoziție de favoare se regăsește întocmai în toate litigiile dintre consumatori și profesioniști, indiferent de natura normelor aplicabile raportului de drept substanțial; în al treilea rând, consumatorul, mai ales dacă este neasistat de avocat, ar putea să nu fie în măsură să

În această ipoteză, „cererile formulate de consumator împotriva profesionistului pot fi introduse și la instanța domiciliului consumatorului", norma instituind o competență teritorială independentă de regulile generale (art. 107 C.proc.civ.) și de criteriul locului executării obligației contractuale.

Prețul constituie elementul esențial al obligației corelative asumate de promitentul-cumpărător și trebuie să fie suficient determinat sau cel puțin determinabil[30] încă din momentul încheierii antecontractului, axă axiomatică deoarece actul de prefigurare trebuie să înglobeze elementele structurale ale vânzării proiectate. În acest sens, art. 1670 C.civ. instituie o regulă deosebit de importantă pentru dinamica acestei tipologii contractuale, statuând că, „în lipsă de stipulație contrară, sumele avansate în temeiul promisiunii îmbracă regimul juridic al unui avans din prețul convenit"[31].

indice textele de lege aplicabile pretenției sale, însă instanța este ținută să califice juridic cererea, prin raportare la obiectul său și la motivele de fapt pe care se sprijină și să dea eficiență normelor de drept aplicabile"; pentru detalii v. Gheorghe-Liviu Zidaru, Comentariul de sub art. 113 C.proc.civ, în: Viorel Mihai Ciobanu, Marian Nicolae (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat și adnotat,* vol. I – art. 1–526, ed. a II-a, Ed. Universul Juridic, București, 2016, pp. 442–443.

30 Regulile speciale ale vânzării confirmă această exigență. Potrivit art. 1660 C.civ., prețul trebuie să constea într-o sumă de bani, să fie serios și determinat sau cel puțin determinabil. Art. 1664 C.civ. admite determinarea prețului, iar art. 1665 C.civ. sancționează prețul fictiv și prețul derizoriu.

31 Așa cum s-a arătat în doctrină, dispozițiile citate sunt aplicabile exclusiv promisiunii bilaterale de vânzare, deoarece în cazul promisiunii unilaterale de vânzare, sumele achitate anticipat de beneficiar nu pot *„în niciun caz"* reprezenta un avans din preț întrucât o astfel de conduită determină acceptarea *„instantanee"* a promisiunii de a vinde. Totuși, în cazul promisiunii unilaterale, beneficiarul poate plăti anticipat sume de bani promitentului cu titlu de *„indemnizație de imobilizare",* putând fi stipulată expres clauza potrivit căreia, în cazul în care beneficiarul se decide să cumpere, sumele respective să fie considerate avans din preț. Pentru detalii v. Codrin Macovei, Comentariul de sub art. 1670 C.civ., în: Flavius-Antoniu Baias, Eugen Chelaru, Rodica

În contextul antecontractelor încheiate cu dezvoltatorii imobiliari, prețul promis se cere a fi analizat nu doar ca element structural al viitoarei vânzări, ci și în strânsă interdependență cu regimul fiscal aplicabil livrării bunului. În planul practicii afacerilor, valoarea contractuală poate fi configurată fie sub forma unei sume globale, care include *de plano* taxa pe valoarea adăugată, fie ca preț net, la care se va adăuga TVA potrivit cotei legale incidente la momentul exigibilității. Deși opțiunea pentru una dintre aceste modalități aparține în exclusivitate autonomiei de voință a părților, în raporturile stabilite cu un promitent-cumpărător ce deține calitatea de consumator această clauză trebuie exprimată într-o manieră imperativ clară și transparentă.

Sub aspectul raportului de drept fiscal, subiectul pasiv obligat la plata taxei este profesionistul care efectuează livrarea, respectiv dezvoltatorul imobiliar, conform art. 307 C.fisc. Cu toate acestea, în plan economic, incidența taxei este suportată în mod definitiv de consumatorul final, fie prin includerea acesteia în prețul total achitat, fie prin adăugarea ei la prețul net convenit. Prin urmare, modul în care convenția preliminară obiectivează raportul dintre preț și TVA prezintă o relevanță practică majoră, cu deosebire în ipoteza unei mutații legislative a cotei aplicabile între momentul perfectării antecontractului și cel al vânzării[32].

Constantinovici, Ioan Macovei (coord.), *Codul civil. Comentariu pe articole,* ed. a III-a, Ed. C.H. Beck, București, 2021, p. 2039.

32 Sub aspectul determinării momentului fiscal relevant, legislația națională distinge în mod structural între faptul generator și exigibilitatea taxei pe valoarea adăugată. Potrivit normelor de drept comun înscrise în art. 280 alin. (4) C.fisc., regimul de impozitare aplicabil este, în principiu, cel aflat în vigoare la data la care intervine faptul generator. Sediul acestei operațiuni este fixat de art. 281 alin. (1) C.fisc. la data livrării bunurilor, text care, în materia specifică a bunurilor imobile, prin alineatul al șaselea, raportează livrarea la momentul economic al transferului dreptului de a dispune de bun ca un proprietar. Prin excepție, în ipoteza avansurilor achitate anterior livrării efective, art. 282 alin. (2) lit. b) C.fisc. prevede că exigibilitatea taxei intervine anticipat, respectiv la data încasării sumei respective. Cu toate acestea, mecanismul fiscal nu

Un exemplu elocvent de volatilitate legislativă în materie îl constituie majorarea, de la 1 ianuarie 2024, a cotei reduse de TVA aplicabile livrării de locuințe de la 5% la 9%, prin Legea nr. 296/2023[33], regimul tranzitoriu salvgardând cota inferioară doar pentru anumite promisiuni perfectate în cursul anului 2023. Ulterior, prin Legea nr. 141/2025[34], de la 1 august 2025, facilitatea cotei reduse pentru imobilele cu destinație de locuință a fost, ca regulă generală, eliminată în cazul achizițiilor realizate de persoane fizice[35], impunându-se cota standard de 21%, sub

rămâne inert în fața mutațiilor legislative; în cazul modificării cotei de TVA între momentul plății avansului și cel al predării bunului, art. 291 alin. (6) C.fisc. impune în mod imperativ regularizarea operațiunii, în vederea aplicării stricte a cotei în vigoare la data livrării efective a bunurilor.

33 Legea nr. 296/2023 privind unele măsuri fiscal-bugetare pentru asigurarea sustenabilității financiare a României pe termen lung, în: M.Of. nr. 977 din 27 octombrie 2023.

34 Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare, în: M.Of. nr. 699 din 25 iulie 2025.

35 Evoluția legislativă marcată succesiv de Legea nr. 296/2023 și de Legea nr. 141/2025 relevă o restrângere treptată a politicii sociale axate pe facilitarea accesului populației la proprietate imobiliară, prin transformarea regimului preferențial al cotei reduse de TVA într-o supunere directă la cota standard de 21%. Această turnură restrictivă din planul fiscal marchează, în realitate, un recul în însăși politica socială a statului privitoare la sprijinirea accesului cetățenilor la proprietate imobiliară. Din punct de vedere istoric, instituirea cotelor reduse de TVA pentru imobilele rezidențiale a funcționat ca o veritabilă pârghie de redistribuire și de protecție a consumatorilor, menită să asigure substanțialitate dreptului constituțional la un nivel de trai decent prin facilitarea achiziției de locuințe de către persoanele fizice. Mutațiile legislative succesive operate prin Legea nr. 296/2023 și, ulterior, prin Legea nr. 141/2025 — care a eliminat *de plano* facilitatea cotei reduse pentru persoanele fizice, impunând cota standard de 21% începând cu 1 august 2025 — denotă abandonarea funcției stimulative a fiscalității în favoarea uneia pur coercitive, de reechilibrare bugetară. În planul dreptului privat, această contracție a spațiului de protecție socială reconfigurează substanțial anatomia riscului contractual. În momentul în care statul condiționează menținerea cotelor reduse de TVA de respectarea unor termene stricte de livrare – cum este cazul ferestrei tranzitorii limitate până la 31 iulie 2026 –, falia financiară masivă

rezerva unei ferestre tranzitorii limitate strict până la data de 31 iulie 2026.

Ecuația juridică îmbracă valențe de o complexitate sporită în ipoteza în care incidența unei cote superioare de impunere reprezintă consecința directă a conduitei culpabile a dezvoltatorului, concretizată prin nerespectarea termenelor de finalizare a construcției ori prin neîndeplinirea la termen a condițiilor necesare perfectării vânzării definitive. Într-un asemenea scenariu, deși sub raportul dreptului public operațiunea este guvernată ireversibil de cota nominală în vigoare la data faptului generator (livrarea), în planul raportului civil asimetria fiscală se convertește într-un veritabil prejudiciu contractual.

În mod evident, cumpărătorul va fi constrâns să achite prețul majorat cu TVA conform legii fiscale aplicabile la data vânzării; totuși, în măsura în care sporirea sarcinii fiscale este consecința directă a culpei dezvoltatorului, acesta poate solicita repararea pagubei constând în diferența de TVA. Temeiul juridic al unei astfel de pretenții rezidă în dispozițiile art. 1516 C.civ., privind drepturile creditorului în caz de neexecutare, corelate cu art. 1530 C.civ., care consacră dreptul la daune-interese pentru prejudiciul cauzat prin neexecutarea obligației. Admiterea unei astfel de acțiuni rămâne însă condiționată de dovedirea riguroasă a elementelor răspunderii contractuale: existența obligației asumate de dezvoltator, caracterul imputabil al neexecutării sau al întârzierii, prejudiciul cert reprezentat de falia fiscală suportată de cumpărător și raportul de cauzalitate indisolubil dintre întârziere și pierderea beneficiului fiscal.

generată de pierderea facilităților fiscale încetează să mai reprezinte un simplu hazard legislativ exterior raportului contractual.

IV Patologia clauzelor abuzive în antecontractul încheiat cu dezvoltatorul imobiliar

Deși nu este specifică antecontractului, noțiunea de „*clauză abuzivă*”[36] reclamă o relevanță pregnantă în ipoteza în care promitentul-vânzător îmbracă calitatea de *profesionist*[37], iar promitentul-cumpărător acționează în calitate de *consumator*[38].

36 Pentru detalii v. Juanita Goicovici, „Aprecierea caracterului abuziv al clauzelor contractuale în cazuistica recentă a CJUE și impactul acesteia asupra jurisprudenței naționale: schimbări palpabile sau implicare secvențială?”, în: *Analele Științifice ale Universității „Alexandru Ioan Cuza” din Iași,* seria Științe Juridice, vol. LXVI, nr. 2, 2020, pp. 47–63; Emilia Mihai, „Abuzul de drept, clauzele abuzive, abuzul de concurență, abuzul de poziție dominantă: în căutarea unei coerențe” în *In honorem Ion Lulă. Abuzul de drept,* Ed. Universul Juridic, București, 2016, pp. 189–194.

37 Calitatea de promitent-vânzător nu atrage, prin ea însăși, pe cea de profesionist: noțiunea din art. 2 lit. c) al Directivei 93/13/CEE are o accepțiune largă și este „o noțiune funcțională”, calificarea depinzând de împrejurarea ca raportul contractual concret să se înscrie în activitatea desfășurată de persoana în cauză cu titlu profesional [CJUE, Hotărârea din 17 mai 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, § 48 și § 55]. Or, dezvoltatorul imobiliar, care „dezvoltă proiecte imobiliare de tip condominii sau locuințe individuale în vederea înstrăinării” [art. 22 alin. (1) din Legea nr. 10/1995, în forma dată prin art. I din Legea nr. 207/2025], încheie antecontractul tocmai în exercitarea acestei activități. Noțiunile utilizate de dreptul intern trebuie, la rândul lor, interpretate în conformitate cu cea de „profesionist” din directivă (idem, §§ 41–42).

38 În dreptul comparat, protecția consumatorului beneficiază, în anumite sisteme juridice europene, de consacrare constituțională expresă (v. art. 51 din Constituția Spaniei, art. 60 din Constituția Portugaliei și art. 76 din Constituția Republicii Polone). În dreptul român, protecția consumatorului este configurată în principal prin legislația specială, respectiv Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată (M.Of. nr. 208 din 28 martie 2007), Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului, republicată (în: M.Of. nr. 224 din 24 martie 2008) și Legea nr. 193/2000 privind

Într-un asemenea scenariu, antecontractul tinde să abandoneze paradigma clasică a unei convenții negociate individual și se înscrie, de regulă, în categoria contractelor standardizate, redactate anticipat de profesionist și supuse *in integrum* adeziunii cumpărătorului. Nici intervenția Legii nr. 207/2025 nu modifică această realitate: deși fixează prin norme imperative unele elemente ale promisiunii, clauzele care le reproduc fiind astfel sustrase controlului caracterului abuziv[39], legea nu reglementează întregul conținut al antecontractului, astfel încât celelalte clauze, preformulate în continuare de dezvoltator, devin terenul pe care se poate manifesta dezechilibrul contractual; elementele fixate prin noua reglementare vor fi analizate în secțiunea următoare. Totuși, o asemenea tehnică nu se înfățișează, *per se*, ca fiind incompatibilă cu exercițiul libertății contractuale, standardizarea clauzelor devenind un corolar firesc și legitim al unei activități economice cu caracter repetitiv, cum este cea a dezvoltatorilor imobiliari.

Aceasta îmbracă însă valențe patologice în momentul în care antecontractul se îndepărtează de funcția sa preparatorie și ajunge să configureze o distribuire dezechilibrată a riscurilor operațiunii juridice: consumatorul suportă pierderea avansului, penalități disproporționate, costuri suplimentare ori consecințele întârzierilor și incertitudinilor proiectului, în timp ce dezvoltatorul își rezervă mecanisme largi de protecție și remedii contractuale preferențiale.

clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori, republicată (în: M.Of. nr. 543 din 3 august 2012).

39 Sunt excluse de la control numai clauzele care reflectă dispoziții legale imperative [art. 1 alin. (2) din Directiva 93/13/CEE; în dreptul intern, art. 3 alin. (2) din Legea nr. 193/2000, text care, formulat mai larg, trebuie interpretat în conformitate cu directiva], celelalte clauze ale aceluiași contract rămânând supuse controlului judiciar [CJUE, Hotărârea din 27 octombrie 2022, S. V. (Imobil în coproprietate), C-485/21, EU:C:2022:839, §§ 30–31].

Pe de altă parte, trebuie subliniat că nu orice clauză dezavantajoasă pentru promitentul-cumpărător dobândește *ipso facto* o natură abuzivă. Calificarea juridică corectă reclamă o evaluare amănunțită, realizată *in concreto*, a acelor clauze care, în absența unei negocieri efective și a transparenței, deturnează contractul de adeziune într-un instrument de externalizare a riscurilor comerciale specifice activității profesionistului, într-un context în care asimetria informațională, complexitatea tehnică a proiectului și valoarea patrimonială ridicată a tranzacției accentuează riscul existenței unui dezechilibru contractual.

Această problematică se plasează în matricea normativă a protecției consumatorilor, ridicată la rangul de obiectiv fundamental al ordinii juridice a Uniunii Europene prin dispozițiile Titlului XV din TFUE și ale art. 38 din Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene[40].

40 În versiunea consolidată a Tratatului privind Uniunea Europeană și a Tratatului privind funcționarea Uniunii Europene, art. 169 alin. (1), statuează că: „Pentru a promova interesele consumatorilor și pentru a asigura un nivel ridicat de protecție a consumatorilor, Uniunea contribuie la protecția sănătății, a siguranței și a intereselor economice ale consumatorilor, precum și la promovarea dreptului acestora la informare, educare și organizare în vederea apărării intereselor lor". Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene înscrie în legislația primară a UE o serie amplă de drepturi fundamentale de care se bucură cetățenii și rezidenții UE. Odată cu intrarea în vigoare a Tratatului de la Lisabona la 1 decembrie 2009, aceasta are caracter obligatoriu pentru instituțiile UE și statele membre atunci când acționează în domeniul de aplicare al dreptului Uniunii.

41 Directiva 93/13/CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii (JO L 95, 21.4.1993, p. 29). Într-o relație de strânsă interdependență funcțională, Directiva 2011/83/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 25 octombrie 2011 privind drepturile consumatorilor (JO L 304, 22.11.2011, p. 64) exercită o funcție complementară de substanțializare a consimțământului. Manifestat ca un act de unificare normativă, acesta a modificat Directivele 93/13/CEE și 1999/44/CE, dispunând corelativ abrogarea Directivelor 85/577/CEE și 97/7/CE.

Directiva 93/13/CEE[41] se impune drept piatra unghiulară a controlului clauzelor abuzive, întreaga sa arhitectură fiind edificată pe recunoașterea unei asimetrii structurale între părți: profesionistul se bucură de un ascendent atât în ordinea negocierii, cât și în cea a cunoașterii, în vreme ce consumatorului[42] nu îi rămâne decât adeziunea la un conținut contractual prestabilit, asupra căruia nu deține nicio pârghie efectivă[43].

Pentru studiul nostru este relevantă *Cauza Topaz Development*[44], soluționată de Curtea de Justiție a Uniunii Europene în cursul anului 2019 printr-o ordonanță motivată, într-un litigiu ce a gravitat în jurul unei promisiuni bilaterale de vânzare a unui bun imobil, redactată în prealabil de dezvoltator și autentificată de notar[45].

Rolul său partenerial în textul precontractual se obiectivează cu precădere în standardizarea obligațiilor imperative de informare precontractuală, în configurarea regimului juridic al contractelor la distanță și al celor încheiate în afara spațiilor comerciale, precum și în garantarea dreptului de retragere ori în trasarea unor reguli de ordine publică privind dinamica executării prestațiilor.

42 În sensul directivei, noțiunea de *consumator* înseamnă „orice persoană fizică ce […] acționează în scopuri care se află în afara activității sale profesionale" [art. 2 lit. b) din Directiva 93/13/CEE].

43 A se vedea CJUE (Marea Cameră), Hotărârea din 17 mai 2022, SPV Project 1503 și alții, C-693/19 și C-831/19, EU:C:2022:395, § 51; CJUE, Hotărârea din 17 mai 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, § 26.

44 CJUE, Ordonanța din 14 martie 2019, SC Topaz Development SRL c. Constantin Juncu și Raisa Juncu, C-211/17, ECLI:EU:C:2019:221, disponibilă pe portalul oficial: www.curia.europa.eu↗.

45 Cererea preliminară a fost formulată de Curtea de Apel Bacău și a vizat interpretarea art. 3 alin. (2), art. 4 alin. (1), art. 6 alin. (1) și a punctului 1 lit. d)-f) și i) din anexa la Directiva 93/13/CEE privind clauzele abuzive (*ibidem,* §§ 34–35). În fapt, SC Topaz Development SRL, în calitate de promitent-vânzător, și soții Juncu, în calitate de promitenți-cumpărători, au încheiat la 1 septembrie 2011 o promisiune de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil situat în municipiul Bacău. Prețul vânzării era de 63.044 euro. Contractul conținea, la punctele 3.2.2 și 7.1, un pact comisoriu de gradul IV și o clauză penală, ambele

În această speță, instanța de la Luxemburg a statuat că simpla aplicare a semnăturii pe un înscris contractual standardizat, în cuprinsul căruia este inserată o clauză potrivit căreia consumatorul declară că acceptă global setul de condiții redactate în prealabil de profesionist, nu determină răsturnarea prezumției privind lipsa negocierii individuale a promisiunii[46].

Mai departe, din analiza raportului de forțe dintre părțile contractuale, CJUE a reliefat că inserarea unui pact comisoriu expres și a unei clauze penale, stabilite în mod exclusiv în favoarea profesionistului și redactate preliminar de către acesta, sunt pe deplin susceptibile de a configura un dezechilibru

stipulate exclusiv în favoarea promitentului-vânzător (§§ 13–16). Promisiunea stipula dreptul dezvoltatorului de a considera antecontractul rezoluționat de plin drept dacă promitenții-cumpărători întârziau cu mai mult de cinci zile lucrătoare orice plată, indiferent de cuantumul acesteia, inclusiv sume mici reprezentând mai puțin de 1% din prețul vânzării. În caz de rezoluțiune, dezvoltatorul putea păstra de drept sumele achitate cu titlu de avans și, suplimentar, putea pretinde o penalitate contractuală de 30% din prețul de vânzare, fără ca plata acestei penalități să excludă posibilitatea solicitării altor daune-interese (§§ 15–16).

46 Curtea a pornit de la premisa constantă a Directivei 93/13/CEE: consumatorul se află într-o poziție de inferioritate față de profesionist, atât sub aspectul puterii de negociere, cât și al nivelului de informare (*ibidem,* § 44) și a reamintit că, potrivit art. 3 alin. (2) din directivă, o clauză redactată în prealabil este considerată ca nefiind negociată individual atunci când consumatorul nu a putut influența conținutul acesteia. Dacă profesionistul susține că o clauză standardizată a fost negociată, sarcina probei îi revine profesionistului (§§ 45–46). Cu alte cuvinte, simpla semnare a întregului contract nu este suficientă pentru a răsturna prezumția că acele clauze redactate în prealabil nu au făcut obiectul unei negocieri individuale. De asemenea, Curtea a subliniat că semnătura probează încheierea contractului, dar nu dovedește că fiecare clauză contestată a fost efectiv negociată. Mai mult, autentificarea notarială nu schimbă concluzia. Semnarea contractului, chiar autentificat, dovedește doar încheierea actului, nu faptul că promitentul-cumpărător a putut influența conținutul clauzelor (§§ 47–51). Transmiterea contractului către consumator înainte de semnare poate ține de obligația de transparență, dar nu este în sine determinantă pentru existența unei negocieri (§§ 49–50).

semnificativ, calificare a cărei verificare *in concreto* incumbă judecătorului național. În fine, instanța europeană a tranșat problema efectelor derivate din constatarea caracterului abuziv al unor clauze, statuând că, în temeiul dispozițiilor art. 6 alin. (1) din Directiva 93/13/CEE, nulitatea acestora este incompatibilă cu tehnica adaptării ei judiciare. Dimpotrivă, acestea trebuie înlăturate radical din economia actului juridic, sub rezerva ipotezei de strictă interpretare în care substituirea printr-o normă națională cu caracter supletiv este imperativă pentru salvgardarea contractului în interesul exclusiv al consumatorului[47].

Într-un alt litigiu de referință[48], izvorât deopotrivă dintr-o promisiune sinalagmatică de vânzare a unui imobil, Curtea de la Luxemburg, sesizată de instanța supremă italiană, a pornit de la aceeași asimetrie structurală dintre consumator și profesionist, subliniind că mecanismul de protecție instituit de directivă are valoarea unei norme imperative, menite să înlocuiască paritatea

47 Curtea a făcut o examinare comparativă a clauzelor din promisiune și cele cuprinse în Anexa la Directiva 93/13/CEE și a arătat că o clauză care permite profesionistului să rețină sumele plătite de consumator atunci când acesta renunță la executarea contractului, fără a recunoaște consumatorului un drept echivalent la despăgubire dacă profesionistul este cel care nu execută, poate fi o clauză abuzivă. În speță, dezvoltatorul putea păstra sumele achitate de consumator, fără un mecanism echivalent în favoarea acestuia (*ibidem,* §§ 55–57). În ceea ce privește clauza penală, CJUE menționează că astfel de sancțiuni automate și disproporționate în raport cu natura eventualei neexecutări a obligațiilor dezvoltatorului imobiliar pot fi declarate abuzive (§§ 58–59). În ceea ce privește pactul comisoriu, prin raportare la lit. f) din anexa Directivei 93/13/CEE, Curtea a observat că respectiva clauză permitea profesionistului să obțină rezoluțiunea de plin drept a contractului pentru o neexecutare minoră, precum o întârziere de plată mai mare de cinci zile lucrătoare, într-un contract imobiliar derulat pe mai mulți ani, însă consumatorului nu îi era recunoscută o posibilitate simetrică, din această perspectivă, clauza putând fi considerată abuzivă (§§ 60–78).

48 CJUE, Hotărârea din 18 decembrie 2025, CR și TP c. Soledil SRL, C-320/24, EU:C:2025:993, §§ 22–24 și 36–42.

aparentă consfințită prin contract cu una efectivă. Din această premisă, Curtea a dedus că judecătorul național este ținut să cenzureze din oficiu clauzele abuzive care intră sub incidența directivei, îndatorire căreia autoritatea de lucru judecat nu i se poate opune nici în etapa rejudecării după casare, chiar dacă consumatorul nu a invocat anterior caracterul abuziv al clauzei, iar instanțele nu l-au constatat din oficiu în procedura finalizată prin hotărârea pronunțată în recurs[49].

49 În fapt, în anul 1998, promitenții-cumpărători au încheiat cu Societatea Soledil o promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare a unui imobil și au plătit un acont de aproximativ 72.870 euro. Art. 7 din promisiune prevedea că, în cazul neîncheierii contractului definitiv din culpa cumpărătorilor, promitentul-vânzător putea reține, cu titlu de penalitate, sumele achitate ca acont. Contractul definitiv nu a mai fost încheiat, iar litigiul a trecut prin arbitraj, apel, casare și rejudecare. În rejudecare, instanța italiană a considerat penalitatea excesivă și a redus-o la 61.600 euro, fără însă a analiza dacă respectiva clauză penală era abuzivă în sensul Directivei 93/13/CEE. Promitenții-cumpărători au invocat ulterior, în fața Curții Supreme de Casație, caracterul abuziv al clauzei penale, susținând că aceasta le impunea o penalitate vădit excesivă. Problema juridică era dacă instanța de rejudecare după casare mai putea verifica din oficiu nulitatea clauzei pretins abuzive, în condițiile în care, potrivit dreptului procesual italian, autoritatea de lucru judecat împiedica examinarea unor motive care nu fuseseră invocate sau constatate anterior (§§ 11–17). În speță, Curtea a recunoscut, în cuprinsul hotărârii, autonomia procedurală a statelor membre, dar a reaminti cu această ocazie și limitele acesteia: normele naționale nu trebuie să fie mai puțin favorabile decât cele aplicabile situațiilor similare de drept intern și nu trebuie să facă imposibilă sau excesiv de dificilă exercitarea drepturilor conferite de dreptul Uniunii (ibidem, §§ 24–28). În continuare, Curtea a făcut conexiunea între protecția conferită de Directiva 93/13/CEE și art. 47 din Cartă, arătând că drepturile consumatorului trebuie să beneficieze de protecție jurisdicțională efectivă. Fără un control efectiv al caracterului abuziv al clauzelor, drepturile conferite de directivă nu pot fi garantate (§§ 29–30). În acest context, CJUE a admis importanța principiului autorității de lucru judecat pentru stabilitatea dreptului, securitatea raporturilor juridice și buna administrare a justiției. Totuși, în materia clauzelor abuzive, acest principiu nu poate fi folosit pentru a acoperi absența totală a controlului judiciar efectiv asupra unei astfel de clauze (§§ 31–35). Atunci când instanța națională, verificând

De asemenea, într-un litigiu privind vânzarea unei locuințe de către o societate de construcții, soluționat în Cauza Constructora Principado SA c. José Ignacio Menéndez Álvarez[50], Curtea de Justiție a Uniunii Europene a analizat validitatea unei clauze prin care erau transferate asupra cumpărătorului-consumator sarcini financiare care, potrivit dreptului național, reveneau vânzătorului, respectiv impozitul aferent creșterii valorii imobilului și taxele de racordare la utilități[51].

efectiv caracterul abuziv al clauzelor, a motivat fie și sumar concluziile sale și consumatorul a fost informat că, în lipsa unei căi de atac exercitate în termen, nu va putea invoca ulterior caracterul abuziv, existența unei hotărâri judecătorești definitive împiedică o „nouă" verificare a caracterului abuziv al clauzelor de către instanțele naționale. În cauza Soledil, conform reglementărilor naționale, s-a considerat că instanțele naționale au verificat din oficiu caracterul abuziv al clauzei penale chiar dacă nu au făcut nicio mențiune în acest sens în motivarea sentințelor pronunțate. CJUE a apreciat că o „asemenea ficțiune procedurală face imposibil controlul cerut de Directiva 93/13 și de principiul efectivității" (§§ 36–39). Cu toate acestea, Curtea a statuat că principiul efectivității nu poate merge până la a suplini complet pasivitatea totală a consumatorului. În speță, cumpărătorii-promitenți au participat la toate etapele procesului și au invocat caracterul abuziv al clauzei penale doar în al doilea recurs în fața Curții de Casație. Prin urmare, conduita lor nu putea fi calificată drept o „inacțiune totală" (§ 41).

50 CJUE, Hotărârea din 16 ianuarie 2014, Constructora Principado SA c. José Ignacio Menéndez Álvarez, C-226/12, EU:C:2014:10.

51 În fapt, José Ignacio Menéndez Álvarez a încheiat cu Constructora Principado SA un contract având ca obiect vânzarea unei locuințe, în cuprinsul actului juridic fiind stipulată o clauză potrivit căreia cumpărătorul – consumator – era obligat să achite impozitul local aferent bunului și costurile de racordare a locuinței la rețeaua de apă și canalizarea, deși toate aceste obligații erau în sarcina profesionistului, conform legislației naționale. Consumatorul a solicitat, prin acțiunea introdusă, restituirea sumelor achitate și a susținut că respectiva clauză era abuzivă, întrucât nu făcuse obiectul unei negocieri individuale între contractanți și crea un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților. În apărare, vânzătorul a susținut lipsa acestui dezechilibru, având în vedere că analiza caracterului abuziv ar trebui să aibă în vedere economia întregului contract și o examinare comparativă a tuturor clauzelor (*idem*, §§ 9–11).

În această speță, Curtea a consacrat un veritabil etalon metodologic: dezechilibrul semnificativ se relevă prin confruntarea regimului instituit de contract cu cel pe care dreptul național l-ar fi rezervat consumatorului în lipsa stipulației litigioase, judecătorul fiind chemat să stabilească dacă, și în ce măsură, clauza îl plasează pe acesta într-o poziție juridică mai defavorabilă decât cea conturată de normele aplicabile în absența unui acord al părților.[52]

Curtea a precizat, totodată, că existența unui asemenea dezechilibru nu se măsoară printr-un simplu calcul care să raporteze costurile impuse consumatorului la valoarea totală a operațiunii: este suficientă o atingere îndeajuns de gravă adusă poziției juridice pe care dreptul național i-o recunoaște consumatorului, fie prin restrângerea ori stânjenirea exercițiului drepturilor sale, fie prin impunerea unei obligații suplimentare pe care legea nu o prevede. Prin urmare, caracterul abuziv al clauzei nu depinde de ponderea economică a sarcinii transferate în raport cu prețul total al imobilului[53].

52 *Ibidem*, § 21, cu trimitere la Hotărârea din 14 martie 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, § 68.

53 Or, așa cum rezultă din motivarea Curții, dezechilibrul semnificativ între drepturile și obligațiile părților poate rezulta din simplul fapt că o clauză aduce o atingere suficient de gravă situației juridice a consumatorului, „fie prin restrângerea drepturilor sale, fie prin împiedicarea exercitării acestora, fie prin impunerea unei obligații suplimentare neprevăzute de normele naționale". În adevăr, instanțele naționale, în cadrul analizei compatibilității clauzelor contractuale cu Directiva 93/13/CEE, trebuie să ia în considerare toate circumstanțele încheierii contractului, toate clauzele acestuia, natura bunului sau a serviciului care face obiectul contractului. Deci, cu toate că aprecierea caracterului abuziv al unei clauze nu se face izolat, nu este totuși necesar ca prejudiciul economic produs consumatorului să fie major prin raportare la întreaga valoare a contractului (*ibidem*, §§ 21–23 și § 30).

Legea nr. 207/2025 și reconfigurarea disciplinei contractuale a promisiunilor privind bunuri imobile viitoare

V

Disciplina contractuală în materia promisiunilor privind bunuri imobile viitoare cunoaște o reconfigurare structurală profundă odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 207/2025[54] pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Resortul acestei intervenții legislative, reliefat în cuprinsul expunerii de motive[55], ancorează oportunitatea reformei în importanța

54 În plan social contextual, actul normativ este cunoscut sub denumirea generică de „Legea *Nordis", asociere* terminologică grefată pe răsunătorul caz al societății Nordis Management SRL — entitate notorie în sectorul dezvoltărilor imobiliare din România, recunoscută preeminent pentru proiectul rezidențial și hotelier de lux „*Nordis Mamaia*". În cursul anului 2024, societatea a intrat în atenția publicului, subsecvent formulării unor grave acuzații de fraudă și înșelăciune imobiliară, dinamică ce a culminat cu deschiderea procedurii insolvenței (prin Încheierea nr. 4602 din 7 octombrie 2024, pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII-a civilă, în dosarul nr. 13403/3/2024). Deși documentele premergătoare procesului legislativ refuză explicit stabilirea unei relații de cauzalitate unice sau exclusive între colapsul financiar al grupului menționat și adoptarea Legii nr. 207/2025, succesiunea cronologică și convergența tematică arată o legătură de interdependență. Intrarea în insolvență a unui actor major de pe piața de profil, survenită pe fondul multiplicării promisiunilor având ca obiect imobile viitoare nerealizate și al înscrierilor masive la masa credală, a relevat într-o manieră critică vulnerabilitatea structurală a antecontractului și asimetria profundă dintre dezvoltator și promitentul-cumpărător consumator.

55 Expunerea de motive a proiectului de lege (online: https://www.cdep.ro/proiecte/bp/2025/100/10/6/em116.pdf↗) subliniază că, în ciuda unei expansiuni constante a pieței imobiliare, tranzacțiile privitoare la imobile în curs de edificare implică riscuri majore pentru cumpărători. Documentul semnalează practica dezvoltatorilor de a solicita avansuri substanțiale la încheierea

macroeconomică și socială covârșitoare pe care tranzacțiile imobiliare o au în arhitectura patrimonială a populației.

Miza reformei se desprinde cu claritate din datele Băncii Naționale a României. În deceniul 2014–2024, patrimoniul imobiliar al populației s-a dublat, deși rata de economisire a gospodăriilor a rămas negativă: investiția, orientată cu precădere spre locuințe, s-a menținut constant pozitivă, chiar și în lipsa unei capacități curente de economisire. Această opțiune explică poziția României în fruntea Uniunii Europene sub aspectul deținerii locuinței în proprietate, cu o rată de 94,3% în anul 2024, fenomen observabil inclusiv în rândul persoanelor expuse riscului de sărăcie. Tabloul se întregește prin expunerea sistemului bancar față de piața rezidențială, creditele imobiliare reprezentând, în martie 2025, circa 63% din portofoliul de credite acordate populației[56]. O asemenea interdependență justifică pe deplin abandonarea opticii tradiționale care reduce promisiunile imobiliare la simple acte preparatorii ale vânzării,

promisiunilor, în absența unor garanții adecvate pentru ipoteza nerespectării obligațiilor, în special în caz de întârziere a livrării sau de insolvență a profesionistului. În acest context, procesul legislativ a reunit două inițiative conexe, dar cu obiecte normative distincte. Prima dintre acestea, propunerea L62/2025, se concentra asupra unor mecanisme notariale și de evidență strictă a promisiunilor imobiliare. Aceasta evidenția că practicile comerciale deficitare, lipsa de transparență și insuficiența garanțiilor oferite cumpărătorilor au generat abuzuri, prejudicii patrimoniale și litigii. Prin urmare, obiectivele declarate vizau asigurarea securității juridice, garantarea drepturilor consumatorilor și prevenirea conduitelor abuzive ale dezvoltatorilor. A doua inițiativă, înregistrată sub nr. L36/2025 și devenită ulterior proiectul PL-x nr. 116/2025, a constituit fundamentul normativ al Legii nr. 207/2025. Acest traseu evidențiază o clară convergență spre același scop de fond: consolidarea protecției promitentului-cumpărător în materia actelor juridice având ca obiect bunuri viitoare și disciplinarea riguroasă a conduitei dezvoltatorului imobiliar.

56 Banca Națională a României, Raport asupra stabilității financiare, iunie 2025, Anul X (XX), nr. 18 (28), pp. 40–41 și 50.

impunând recunoașterea lor ca mecanisme juridice cu un impact patrimonial major asupra cumpărătorilor.

Așa cum o anunță chiar titlul Legii nr. 207/2025, reforma se desfășoară pe două paliere tehnico-juridice interdependente: regimul activității de construire, prin modificarea Legii nr. 10/1995, și cel al publicității imobiliare, prin completarea Legii nr. 7/1996, pe calea căruia rezultatul material al edificării își găsește corespondentul tabular și intră în circuitul civil.

Prima modificare substanțială introdusă de actul normativ din 2025 extinde sfera subiecților asupra cărora se proiectează obligațiile și răspunderile privind calitatea în construcții. Astfel, textul nu mai vizează exclusiv „persoanele fizice sau juridice care finanțează și realizează investiții ori intervenții la construcțiile existente", ci îi include în mod expres și pe „cei care dezvoltă proiecte imobiliare de tip condominii sau locuințe individuale în vederea înstrăinării, denumiți în continuare «*dezvoltatori* »"[57][58]. Prin această completare, legiuitorul surprinde normativ o realitate constantă a practicii: în numeroase proiecte imobiliare, mai ales la scară mică și medie, aceeași *persoană* (fizică sau juridică) cumulează în fapt rolul de inițiator, finanțator, organizator al execuției și valorificator al construcției rezultate.

Nucleul noii reglementări rezidă în consacrarea expresă a răspunderii dezvoltatorului imobiliar pentru finalizarea proiectului imobiliar [art. 22 alin. (2) din Legea nr. 10/1995],

57 Art. 22 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în forma dată prin art. I din Legea nr. 207/2025.

58 Suprapunerea dintre noțiunea de „dezvoltator" și cea de „profesionist", în sensul art. 3 C.civ., este completă: dezvoltatorul desfășoară, în mod organizat și sistematic, o activitate de edificare și valorificare a unor imobile destinate înstrăinării. Pe de altă parte, noțiunea de „dezvoltator" evocă, prin chiar conținutul său economic și juridic, ideea unor bunuri viitoare, întrucât activitatea acestuia este orientată nu spre înstrăinarea unor imobile deja existente, ci spre edificarea și valorificarea unor construcții aflate încă în proiect ori în curs de realizare.

dar și în subordonarea posibilității încheierii unui antecontract unor condiții cumulative și prealabile: notarea autorizației de construire în cartea funciară a terenului, realizarea operațiunii de preapartamentare în cazul condominiilor viitoare și deschiderea cărților funciare pentru unitățile individuale reprezentând bunuri viitoare. În acest fel, descrierea bunului care face obiectul promisiunii nu mai este extrasă din oferta comercială pur descriptivă a dezvoltatorului, ci dobândește un cadru juridic prin instrumentele publicității imobiliare.

Urmând aceeași logică, prin art. 22 alin. (3) din Legea nr. 10/1995 legiuitorul impune încheierea promisiunii unilaterale ori bilaterale de vânzare-cumpărare având ca obiect unități individuale dintr-un condominiu viitor sau locuințe individuale viitoare în formă autentică, *ad validitatem*. Întrucât forma autentică nu constituie, în sine, o condiție tehnică pentru efectuarea notării în cartea funciară, impunerea ei trebuie înțeleasă într-un registru normativ diferit. Măsura evidențiază o funcție vădit paternalistă a reglementării, prin care formalizarea obligatorie a promisiunii devine un instrument direct de ordonare a conduitei dezvoltatorului și de reducere a riscurilor specifice acestui tip de operațiune[59].

De asemenea, noul cadru legal reglementează explicit convențiile de rezervare [art. 22 alin. (5) din Legea nr. 10/1995]. Valabilitatea acestora este limitată la o perioadă de cel mult 60 de zile, fiind condiționată de urmarea lor fie de o promisiune autentică, fie de contractul de vânzare. Sumele achitate cu titlu de rezervare se deduc din preț și nu pot depăși un plafon de 5% din acesta, nerespectarea acestei limite atrăgând sancțiunea nulității absolute.

59 La rândul său, art. 22 alin. (4) în forma modificată prin Legea nr. 207/2025 întărește efectul de protecție prin instituirea obligației notarului public de a solicita notarea promisiunii în cartea funciară în ziua autentificării sau cel târziu în următoarea zi lucrătoare, fiind asigurată astfel o publicitate rapidă și efectivă a promisiunii.

Totodată, legea instituie o regulă specială de restituire: dacă, până la expirarea termenului maxim de 60 de zile, promisiunea autentică sau contractul final nu se încheie din culpa exclusivă a dezvoltatorului, acesta este obligat să restituie integral, în termen de 30 de zile, sumele încasate. Astfel, devine evident interesul legiuitorului în reglementarea convențiilor de rezervare care, în practică, funcționau ca substitut informal al promisiunilor de vânzare.

În vederea responsabilizării dezvoltatorului pentru finalizarea proiectului, art. 22 alin. (6) din Legea nr. 10/1995 prevede expres că sumele achitate de cumpărător cu titlu de avans în temeiul promisiunilor unilaterale sau bilaterale de vânzare trebuie depuse într-un cont bancar distinct.[60]

Această obligație reflectă transpunerea normativă a lecțiilor desprinse dintr-o practică imobiliară deficitară, în care resursele financiare ale cumpărătorilor erau absorbite fără finalizarea proiectelor asumate. Prin acest mecanism, avansul își pierde caracterul de activ disponibil în patrimoniul operațional al profesionistului și dobândește regimul juridic al unei sume cu afectațiune specială, limitată la proiectul pentru care a fost achitat. Finalitatea normei este de a împiedica utilizarea promitenților-cumpărători ca instrumente de finanțare generală a activității dezvoltatorului, corelând riguros plățile anticipate cu evoluția efectivă a lucrărilor de construcție.

Modificarea cu cea mai ridicată densitate tehnică pentru materia cărții funciare este configurată în art. II din Legea nr. 207/2025, prin care sunt introduse alineatele (9)–(11) în cuprinsul art. 26 din Legea nr. 7/1996. Noul text legal reglementează operațiunea de *preapartamentare,* în urma căreia

60 În completarea acestei prevederi, art. 22 alin. (7) din Legea nr. 10/1995 instituie interdicția utilizării avansurilor în alte scopuri decât cele expres prevăzute de lege. Încălcarea acestei norme atrage o sancțiune patrimonială severă, constând într-o amendă de 1% din cifra de afaceri înregistrată de dezvoltator în anul anterior, sub rezerva ca fapta să nu constituie o infracțiune.

se constituie (termenul folosit de legiuitor este „se deschid") cărți funciare pentru construcțiile în curs de executare (de tip condominiu sau unități individuale), descrise ca „bunuri viitoare". Potrivit noilor exigențe normative, preapartamentarea se realizează în baza unui act autentic, întocmit pe baza documentației cadastrale de preapartamentare recepționate de oficiul teritorial de cadastru și publicitate imobiliară[61].

Astfel, mecanismele publicității imobiliare nu mai operează exclusiv *ex-post* — ulterior finalizării materiale a construcției și a operațiunii de apartamentare —, ci sunt devansate încă din etapa precontractuală.

Anterior, principala dificultate nu consta în admisibilitatea abstractă a notării promisiunii având ca obiect o unitate viitoare, ci în absența unui suport tabular specific și complet pentru realizarea publicității acesteia. Legea nr. 207/2025 surmontează acest impediment nu prin simpla extindere a posibilității de notare, ci prin configurarea unui mecanism riguros de identificare a bunului viitor fundamentat pe corelarea sistematică a datelor rezultate din autorizația de construire,

61 La rândul său, această documentație este întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată, în temeiul autorizației de construire și al documentației tehnice aferente. Reglementarea configurează și ipoteza modificării ulterioare a proiectului. Astfel, dacă numărul unităților prevăzute inițial se schimbă înainte de apartamentarea finală, toate cărțile funciare vor fi actualizate în baza unui nou act autentic de preapartamentare și a unei noi documentații cadastrale preliminare, fără a fi necesar acordul prealabil al promitentului-cumpărător. Prin excepție, consimțământul acestuia devine obligatoriu dacă modificările tehnice afectează suprafața totală sau amplasamentul unității care face obiectul promisiunii bilaterale. În final, art. 26 alin. (11) din Legea nr. 7/1996 prevede că, ulterior finalizării construcției — atestată prin procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și prin certificatul de edificare —, se realizează operațiunea de apartamentare. În această etapă, cărțile funciare deschise provizoriu în faza de preapartamentare sunt actualizate cu datele din documentația tehnică definitivă.

documentația tehnică, cea cadastrală și actul autentic de preapartamentare.

Operaționalizarea acestei soluții legislative s-a concretizat prin Ordinul nr. 293/2026[62], care modifică regulamentele anterioare și instituie o procedură specială de înregistrare a bunurilor imobile viitoare în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, dezvoltând pe plan tehnic reperele schițate normativ în cuprinsul art. II din Legea nr. 207/2025.

Forma actualizată în 2026 a reglementărilor relevante[63] marchează trecerea de la o notare a promisiunii fundamentate pe o identificare sumară a unității viitoare, la o operațiune de publicitate imobiliară mult mai precisă, integrată structural în mecanismul de preapartamentare a condominiului-bun viitor.

Finalizarea construcției deschide ultima etapă a acestui mecanism. Concomitent cu admiterea recepției construcției real executate și a apartamentării, sistemul informatic convertește identificatorii provizorii ai bunului viitor în identificatori

62 Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 293/2026 privind modificarea și completarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 (publicat în M.Of. nr. 174 din 6 martie 2026).

63 Potrivit art. 186 alin. (2) și (3) din Ordinul nr. 293/2026: „(2) Notarea antecontractelor având ca obiect promisiunea de a înstrăina dreptul de proprietate asupra unității individuale dintr-o construcție condominiu bun viitor este condiționată de menționarea cotei-părți determinate/determinabile din dreptul de proprietate asupra terenului aferent unității individuale identificate prin numărul construcției, numărul de apartament, de etaj și numărul de carte funciară unitate individuală bun viitor, dacă există, precum și de menționarea în act sau atașarea la cerere a extrasului de carte funciară pentru informare din cartea funciară a terenului și din cea a unității individuale bun viitor. (3) Notarea antecontractelor având ca obiect promisiunea de a înstrăina dreptul de proprietate asupra unității individuale dintr-o construcție condominiu bun viitor se preia doar în cartea funciară a unității individuale corespunzătoare, potrivit mențiunilor din actul de preapartamentare/apartamentare."

definitivi, potrivit exemplului oferit chiar de regulament: „din C1V-U1V în C1-U1”[64]. Ulterior, la cererea notarului public, cartea funciară a condominiului-bun viitor și cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare se sistează, fiind deschise din oficiu cărți funciare noi, în care „se transcriu automat toate pozițiile active”, iar înscrierile provizorii se justifică, „cu păstrarea rangului acestor înscrieri”[65].

În plan juridic, prin acest mecanism de succesiune tabulară, promisiunea notată în faza incipientă a proiectului este conservată și transpusă direct asupra unității imobiliare finalizate, asigurându-se astfel promitentului-cumpărător o protecție juridică efectivă și neîntreruptă.

Concluzii

Legea nr. 207/2025 accentuează protecția promitentului-cumpărător, cu precădere în ipoteza promisiunilor încheiate cu un dezvoltator imobiliar cu privire la un bun imobil viitor. Această ocrotire sporită se concretizează pe două paliere complementare. Pe de o parte, prin consacrarea expresă a răspunderii dezvoltatorului pentru finalizarea proiectului imobiliar, iar pe de altă parte, prin posibilitatea identificării juridico-cadastrale riguroase a bunului promis încă din faza de proiect prin operațiunea de preapartamentare. Mecanismul asigură o succesiune tabulară fluidă și o protecție neîntreruptă de

64 Art. 243^{7} alin. (11) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ancpi nr. 600/2023 (M.Of. nr. 125 și 125 bis din 14 februarie 2023), astfel cum a fost completat prin Ordinul nr. 293/2026 (M.Of. nr. 174 din 6 martie 2026).

65 Art. 243^{9} alin. (2) din același regulament.

la debutul proiectului imobiliar până la stabilirea identificatorilor definitivi ai proprietății.

Cu toate acestea, actul normativ nu elimină — și structural nu ar putea să o facă — riscurile economice și juridice intrinseci proiectelor imobiliare speculative. El nu poate garanta finalizarea efectivă a proiectului, nu poate neutraliza riscul insolvenței dezvoltatorului și nu exclude posibilitatea unor clauze potențial abuzive stipulate în antecontractele standardizate.

Deși această intervenție normativă poate fi privită ca fiind tardivă în raport cu amploarea prejudiciilor suferite istoric de promitenții-cumpărători — pe fondul unei disproporții severe de informare, putere economică și capacitate de control asupra execuției —, ea rămâne o reformă profund binevenită.

Prin aceste dispoziții, statul manifestă o formă de paternalism juridic moderat, intervenind coercitiv în materia unor raporturi contractuale și interese private, fără însă a suprima libertatea contractuală, cu scopul de a încadra conduita dezvoltatorilor imobiliari în exigențe profesionale și normative mai precise și de a limita transferul disproporționat de risc asupra promitentului-cumpărător.

Bibliografie

Doctrină (cărți, tratate, articole)

Jugastru Călina, *Drept civil. Obligațiile,* ediția a II-a, Ed. Hamangiu, București, 2026.

Fried Charles, *Contract as promise: a theory of contractual obligation*, ed. a II-a, Oxford University Press, New York, 2015.

Paziuc Cristian, „Capitolul I: Noțiunea, rolul și reglementarea persoanei fizice", în: Nicolae Marian (coord.), *Drept civil. Persoanele,* ed. a II-a, Ed. Solomon, București, 2025.

Macovei Codrin, „Comentariul de sub art. 1648 / art. 1670", în: Baias Flavius-Antoniu; Chelaru Eugen; Constantinovici Rodica; Macovei Ioan (coord.), *Codul civil. Comentariu pe articole, ediția a 3-a,* Ed. C.H. Beck, București, 2021.

Chirică Dan, „Consecințele modificării legislative post-revoluționare asupra circulației imobilelor proprietate particulară", în: *Dreptul*, nr. 6/1991, p. 22 și următoarele.

Chirică Dan, „Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare ca formă autonomă de contract", în: Chirică Dan, *Studii de drept privat*, Ed. Universul Juridic, București, 2010.

Chirică Dan, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vânzarea și schimbul*, vol. I, ed. a III-a, Ed. Hamangiu, București, 2023.

Mainguy Daniel, *Contrats spéciaux*, ed. a IX-a, Dalloz, Paris, 2014.

Mihai Emilia, „Abuzul de drept, clauzele abuzive, abuzul de concurență, abuzul de poziție dominantă: în căutarea unei coerențe", în: In honorem *Ion Lulă. Abuzul de drept*, Ed. Universul Juridic, București, 2016.

Meiu Emilian-Constantin, „Câteva puncte de inflexiune în evoluția practicii judiciare privind hotărârea care ține loc de contract de vânzare", în: *Institutul Național al Magistraturii, 30 de ani de INM. 30 de ani de Drept*, Ed. Hamangiu, București, 2022.

Meiu Emilian-Constantin, *Remediile neexecutării promisiunii bilaterale de vânzare*, Ed. Hamangiu, București, 2024.

Hinestrosa Fernando, „Contratos preparatorios. El contrato de promesa", în: *Revista de Derecho privado*, nr. 11/2006.

Deak Francisc; Mihai Lucian; Popescu Romeo, *Tratat de drept civil. Contracte speciale, Vânzarea și schimbul*, vol. I, ed. a VI-a, Ed. Universul Juridic, București, 2023.

Zidaru Gheorghe-Liviu, „Comentariul de sub art. 113 C.proc.civ", în: Ciobanu Viorel Mihai; Nicolae Marian (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat și adnotat*, vol. I – art. 1–526, ed. a II-a, Ed. Universul Juridic, București, 2016.

Popa Ioan, *Contracte civile. De la teorie la practică*, Ed. Universul Juridic, București, 2020.

Ionescu Ioana, *Antecontractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Hamangiu, București, 2012.

Popa Ionuț-Florin, „Promisiunile de contract – privire specială asupra promisiunilor de înstrăinare imobiliară", în: *Revista Română de Drept Privat*, nr. 5/2012.

Goicovici Juanita, „Aprecierea caracterului abuziv al clauzelor contractuale în cazuistica recentă a CJUE și impactul acesteia asupra jurisprudenței naționale: schimbări palpabile sau implicare secvențială?", în: *Analele Științifice ale Universității „Alexandru Ioan Cuza" din Iași, seria Științe Juridice, vol. LXVI, nr 2*, 2020.

Goicovici Juanita, *Formarea progresivă a contractului*, Ed. Wolters Kluwer, București, 2009.

Pop Liviu; Popa Ionuț-Florin; Vidu Stelian Ioan, *Curs de Drept civil. Obligațiile,* Ed. Universul Juridic, București, 2015.

Nicolae Marian, *Drept civil. Teorie generală. Teoria drepturilor subiective civile*, vol. II, Ed. Solomon, București, 2018.
Ungureanu Ovidiu; Munteanu Cornelia, *Tratat de Drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2008.
Vasilescu Paul, *Drept civil. Obligații în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012.
Malaurie Philippe; Aynès Laurent; Gautier Pierre-Yves, *Droit des contrats spéciaux*, ed. a VIII-a, lgdj/Lextenso, Paris, 2016.
Barnett Randy E., „Contract is not Promise; Contract Is Consent", în: *Suffolk University Law Review*, vol. 45, 2012, pp. 647–665.
Barnett Randy E., „Some problems with contract as promise", în: *Cornell Law Review*, vol. 77, nr. 5, 1992.

Jurisprudență

cjue, Hotărârea din 14 martie 2013, Mohamed Aziz c. Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa), C-415/11, EU:C:2013:164.
cjue, Hotărârea din 16 ianuarie 2014, Constructora Principado sa c. José Ignacio Menéndez Álvarez, C-226/12, ecli:EU:C:2014:10.
cjue, Hotărârea din 17 mai 2018, *Karel de Grote*, C-147/16, ecli:EU:C:2018:320.
cjue, Ordonanța din 14 martie 2019, sc Topaz Development srl c. Constantin Juncu și Raisa Juncu, C-211/17, ecli:EU:C:2019:221.
cjue (Marea Cameră), Hotărârea din 17 mai 2022, SPV Project 1503 și alții, C-693/19 și C-831/19, EU:C:2022:395.
cjue, Hotărârea din 27 octombrie 2022, S. V. (Imobil în coproprietate), C-485/21, EU:C:2022:839.
cjue, Hotărârea din 18 decembrie 2025, CR și TP c. Soledil srl, C-320/24, ecli:EU:C:2025:993.

ÎCCJ, Decizia nr. 8/2013, publicată în M.Of. nr. 581 din 12 septembrie 2013.
ÎCCJ, Decizia nr. 12/2015, publicată în M.Of. nr. 678 din 7 septembrie 2015.
ÎCCJ, Decizia nr. 23/2017, publicată în M.Of. nr. 365 din 17 mai 2017.
Tribunalul București, Secția a VII-a civilă, Încheierea nr. 4602 din 7 octombrie 2024, pronunțată în dosarul nr. 13403/3/2024.
Tribunalul Sibiu, Sentința penală nr. 1/2012 (nepublicată).

Legislație și Documente Oficiale

Decretul nr. 144/1958 privind reglementarea eliberării autorizațiilor de construire, reparare și desființare a construcțiilor.
Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată în M.Of. nr. 208 din 28 martie 2007.
Directiva 93/13/CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii (JO L 95, 21.4.1993, p. 29).
Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările ulterioare.
Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori, republicată în M.Of. nr. 543 din 3 august 2012.
Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului, republicată în M.Of. nr. 224 din 24 martie 2008.

Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată.

Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 296/2023 privind unele măsuri fiscal-bugetare pentru asigurarea sustenabilității financiare a României pe termen lung, publicată în M.Of. nr. 977 din 27 octombrie 2023.

Ordinul directorului general al ancpi nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Banca Națională a României, *Raport asupra stabilității financiare*, iunie 2025, Anul X (XX), nr. 18 (28).

Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare, publicată în M.Of. nr. 699 din 25 iulie 2025.

Parlamentul României, Camera Deputaților, Expunerea de motive aferentă proiectului de lege PL-x nr. 116/2025.

Legea nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în M.Of. nr. 1133 din 8 decembrie 2025.

Ordinul ancpi nr. 293/2026 privind modificarea și completarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, publicat în M.Of. nr. 174 din 6 martie 2026.