

EU Consumer Law Acquis Compendium

Legislation

Romania (RO) Nr. 1



Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background



Full name and/or number of the statute (in original language):

Lege nr. 282 din 23 iunie 2004 privind protectia dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durata limitata a unor bunuri imobiliare

Translation of the name:

Law no. 282 of 23 June 2004 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis

Reference in Official Journal (if appropriate):

Monitorul Oficial cu numarul 580 din data de 30 iunie 2004

Date of coming into force:

28.09.2004

Subsequent amendments:

Text:

Art. 1

Prezenta lege reglementeaza protectia dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor ce au ca obiect dobândirea unui drept de folosinta pe durata limitata a unor bunuri imobiliare.

Art. 2

(1) Dispozitiile prezentei legi reglementeaza urmatoarele:

a) informatiile cu privire la continutul contractelor si la modalitatile de comunicare a acestor informatii;

b) procedurile si modalitatile de anulare, reziliere, rezolutiune sau denuntare unilaterala a contractului.

(2) Regimul juridic al contractelor încheiate în baza prezentei legi se completeaza cu dispo-

EU Consumer Law Acquis Compendium

Legislation

Romania (RO) Nr. 1



Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background



zitiile din dreptul comun sau din legi speciale aplicabile, dupa caz.

Art. 3

În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile folosite au următoarele semnificații:

- a) contract privind dobândirea unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare, denumit în continuare contract - contractul sau grupul de contracte încheiat pentru o durată minimă de 3 ani, cu plata unui pret global, prin care, direct ori indirect, un drept real sau orice alt drept care privește folosința unuia ori mai multor bunuri imobiliare, pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului care nu poate fi mai mică de o săptămână, este constituit ori face obiectul unui transfer sau al unui angajament de transfer al unui astfel de drept;
- b) bun imobiliar - orice imobil sau parte a acestuia, cu destinație de locuit, asupra căruia poartă dreptul care face obiectul contractului;
- c) vânzător - orice persoană fizică sau juridică care, în cadrul activității sale profesionale și acționând în raporturile contractuale reglementate de prezenta lege, constituie, transferă sau se angajează să transfere dreptul reglementat ca obiect al contractului;
- d) dobânditor - orice persoană fizică acționând în scopuri ce pot fi considerate ca nu intră în sfera activității sale profesionale, careia îi este transferat dreptul care face obiectul contractului sau în beneficiul căreia este constituit acest drept.

Art. 4

(1) Vânzătorul este obligat să furnizeze oricărei persoane care solicită informații despre bunul imobiliar un document care, în afara descrierii generale a bunului imobiliar, va oferi informații concise și precise cel puțin asupra elementelor prevăzute la lit. a)-g), i) și l) din anexa care face parte integrantă din prezenta lege, precum și asupra modului de obținere a unor informații complementare.

(2) Informațiile cuprinse în documentul prevăzut la alin. (1) sunt parte integrantă a contractului.

(3) Fără acordul expres al părților, modificarea informațiilor conținute în documentul prevăzut la alin. (1) este permisă numai în situația în care aceasta rezultă din cauze independente de voința vânzătorului.

(4) Orice modificare a informațiilor prevăzute la alin. (1) va fi adusă la cunoștința dobândito-

EU Consumer Law Acquis Compendium

Legislation

Romania (RO) Nr. 1



Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background



rului înainte momentului încheierii contractului. În contract vor fi menționate în mod expres orice modificări ale informațiilor respective.

(5) Orice publicitate referitoare la bunul imobiliar în cauză va indica posibilitatea obținerii documentului prevăzut la alin. (1), precum și locul de unde acesta poate fi obținut.

Art. 5

(1) Contractul se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității absolute, și va cuprinde cel puțin elementele obligatorii prevăzute în anexă. Acțiunea în constatarea nulității poate fi introdusă de orice persoană interesată și se soluționează de instanța civilă competentă.

(2) Contractul și documentul prevăzut la art. 4 alin. (1) se redactează, în mod obligatoriu, în limba română. Dacă dobânditorul este cetățean străin sau are reședința în străinătate, contractul se va redacta și în limba sau în una dintre limbile oficiale ale statului pe teritoriul cărui își are reședința ori al cărui cetățean este dobânditorul, la alegerea acestuia, în cazul în care aceasta este o limbă oficială a Comunității Europene.

(3) Atunci când contractul nu a fost redactat, potrivit prevederilor alin. (2), în limba statului în care este situat bunul imobiliar, vânzătorul trebuie să furnizeze dobânditorului o traducere autorizată a contractului în limba sau în una dintre limbile oficiale ale acestui stat, în cazul în care aceasta este o limbă oficială a Comunității Europene.

Art. 6

(1) Complementar opțiunilor aflate la dispoziția dobânditorului potrivit dreptului comun, referitoare la nulitatea sau anulabilitatea contractelor, acesta are dreptul:

a) să denunțe unilateral contractul, fără a fi necesară invocarea vreunui motiv, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării lui de ambele părți contractante sau de la data la care părțile au semnat un antecontract, după caz. Termenul de 10 zile se calculează potrivit dreptului comun;

b) în cazul în care contractul sau antecontractul nu conține informațiile prevăzute la lit. a)-c), lit. d) pct. 1 și 2, lit. h), i), k), l) și m) din anexă în momentul semnării de către cele două părți, să solicite anularea contractului, respectiv a antecontractului, în termen de 3 luni de la acest moment. Dacă în perioada celor 3 luni sunt furnizate aceste informații, termenul în care dobânditorul poate denunța contractul prevăzut la lit. a) curge de la data la care ultima informație i-a fost comunicată.

EU Consumer Law Acquis Compendium

Legislation

Romania (RO) Nr. 1



Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background



(2) Dacă la împlinirea termenului de 3 luni prevazut la alin. (1) lit. b) dobânditorul nu și-a exercitat dreptul de a solicita anularea contractului și contractul încheiat nu include informațiile prevazute la lit. a)-c), lit. d) pct. 1 și 2, lit. h), i), k), l) și m) din anexa, termenul de denunțare unilaterală a contractului prevazut la alin. (1) lit. a) va curge din ziua următoare zilei în care a expirat termenul respectiv.

(3) În situația în care dobânditorul dorește să își exercite drepturile prevazute la alin. (1), acesta trebuie, înainte de împlinirea termenelor prevazute la alin. (1), să notifice în scris persoana ale cărei date de identificare apar în contract, potrivit dreptului comun și procedurilor specificate în contract, conform lit. l) din anexa. Termenul limită va fi considerat respectat dacă notificarea scrisă este transmisă înaintea împlinirii acestuia.

(4) În situația în care dobânditorul își exercită dreptul prevazut la alin. (1) lit. a), i se poate solicita să achite, atunci când este cazul, numai cheltuielile care, potrivit dispozițiilor dreptului comun, sunt rezultate ca urmare a încheierii și denunțării unilaterale a contractului și care corespund formalităților legale ce trebuie să fie finalizate înainte de împlinirea termenului respectiv. Acest tip de cheltuieli trebuie să fie menționate în mod expres în contract.

(5) În situația în care dobânditorul își exercită dreptul de anulare prevazut la alin. (1) lit. b), acesta nu este obligat să achite sau să ramburseze cheltuielile ocazionate.

Art. 7

Clauzele contractuale prin care este solicitată dobânditorului plată în avans a oricărei sume, înainte de împlinirea termenului în care acesta își poate exercita dreptul de denunțare unilaterală a contractului, sunt nule de drept.

Art. 8

În situația în care prețul contractului este acoperit în tot sau în parte de un credit acordat dobânditorului de către vânzător sau de un tert, în baza unui contract încheiat între tert și vânzător, contractul de creditare va fi reziliat fără penalități și dobânzi pentru dobânditor, în situația în care acesta își exercită dreptul de denunțare unilaterală a contractului prevazut la art. 6.

EU Consumer Law Acquis Compendium

Legislation

Romania (RO) Nr. 1



Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background



Art. 9

Dreptul dobânditorului de denunțare unilaterală a contractului nu poate fi limitat de nici o clauză contractuală sau înțelegere între părți, acestea fiind considerate nule de drept. Orice clauză prin care dobânditorul renunță la drepturile pe care i le conferă prezenta lege sau prin care vânzătorul este exonerat de răspunderile ce îi revin potrivit prevederilor prezentei legi este nulă de drept.

Art. 10

Atunci când bunul imobiliar asupra căruia poartă dreptul care face obiectul contractului este situat în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene, iar legea aplicabilă contractului nu este conformă reglementărilor comunitare privind protecția dobânditorilor în cazul contractelor cu privire la dreptul real sau orice alt drept privind folosința pe durată limitată asupra bunurilor imobile, dobânditorul beneficiază în mod obligatoriu de protecția conferită de prezenta lege.

Art. 11

Drepturile și obligațiile rezultate din contractele încheiate în temeiul prezentei legi pot fi înstrăinate către terți, în condițiile legii.

Art. 12

Prevederile prezentei legi se completează cu dispozițiile Codului civil, ale Ordonanței Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordonanței Guvernului nr. 107/1999 privind activitatea de comercializare a pachetelor de servicii turistice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 631/2001, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între comercianți și consumatori, cu modificările ulterioare, și ale Legii nr. 148/2000 privind publicitatea, cu modificările și completările ulterioare, în măsura în care acestea nu conțin dispoziții contrare.

Art. 13

Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage răspunderea civilă, contravențională sau penală, după caz.

Art. 14

EU Consumer Law Acquis Compendium

Legislation

Romania (RO) Nr. 1



Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background



(1) Nerespectarea dispozitiilor art. 4 si art. 5 alin. (2) si (3) constituie contraventii si se sanctioneaza cu amenda de la 15.000.000 lei la 75.000.000 lei.

(2) Sanctiunile se pot aplica si persoanelor juridice, caz în care amenda este de la 30.000.000 lei la 150.000.000 lei.

(3) Contraventiilor prevazute la alin. (1) le sunt aplicabile dispozitiile Ordonantei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contraventiilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 180/2002, cu modificarile ulterioare. Dispozitiile art. 28 si 29 nu sunt aplicabile.

(4) Constatarea contraventiilor si aplicarea sanctiunilor se fac de catre persoane cu functii de control împuternicite din cadrul Autoritatii Nationale pentru Protectia Consumatorilor.

Art. 15

1. La data intrarii în vigoare a prezentei legi, articolul 24 din Ordonanta Guvernului nr. 107/1999 privind activitatea de comercializare a pachetelor de servicii turistice, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 431 din 31 august 1999, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 631/2001, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

"Art. 24 Controlul respectarii dispozitiilor prezentei ordonante se face de catre organele de specialitate ale Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului si ale Autoritatii Nationale pentru Protectia Consumatorilor."

Art. 16

Prezenta lege transpune Directiva 94/47/CE privind protectia dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe timp partial a unor bunuri imobiliare, publicata în Jurnalul Oficial al Comunitatilor Europene (JOCE) nr. L280 din 29 octombrie 1994.

Art. 17

Prezenta lege intra în vigoare la 90 de zile de la data publicarii în Monitorul Oficial al României, Partea I. Aceasta lege a fost adoptata de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 si ale art. 76 alin. (2) din Constitutia României, republicata.

ANEXA: Elementele obligatorii minime ale contractelor

a) numele si domiciliul si, dupa caz, denumirea sau sediul partilor contractante, inclusiv informatii specifice referitoare la calitatea juridica pe care vânzatorul o are la momentul încheierii contractului, precum si identitatea si domiciliul proprietarului;

EU Consumer Law Acquis Compendium

Legislation

Romania (RO) Nr. 1



Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background



b) natura exacta a dreptului care reprezinta obiectul contractului si o clauza prin care se stabilesc conditiile de exercitare a acelui drept pe teritoriul statului în care bunul sau bunurile imobiliare în cauza sunt situate si daca respectivele conditii au fost îndeplinite ori, în caz contrar, ce conditii mai trebuie îndeplinite;

c) când bunul imobiliar este determinat, se va face o descriere exacta a acestuia si a localizarii;

d) în situatia în care bunul imobiliar se afla în constructie:

1. stadiul de realizare a imobilului;

2. termenul rezonabil la care se preconizeaza finalizarea bunului imobiliar;

3. daca este vorba de un bun imobiliar determinat, numarul autorizatiei de constructie, denumirea si adresa exacta ale autoritatii emitente;

4. stadiul de realizare a lucrarilor de amenajare care fac bunul imobiliar pe deplin functional (alimentare cu gaze naturale, electricitate, canalizare, apa si conexiuni telefonice);

5. garantia privind finalizarea bunului imobiliar sau garantia privind rambursarea oricarei plati efectuate în situatia în care imobilul nu este terminat si modalitatile de aplicare a acestor garantii, dupa caz;

e) serviciile la care dobânditorul are sau va avea acces si conditiile în care îi sunt permise (electricitate, apa, întreținere, salubritate);

f) facilitati comune, cum sunt: bazine de înot, sauna etc., la care dobânditorul are sau poate avea acces si, dupa caz, în ce conditii îi sunt permise;

g) principiile în baza carora se vor organiza reparatiile si întreținerea proprietatii imobiliare, administrarea, precum si gestionarea acesteia;

h) perioada exacta în care drepturile rezultate din contract pot fi exercitate si, dupa caz, durata contractului; data la care dobânditorul poate începe sa își exercite drepturile contractuale;

i) pretul ce va fi platit de dobânditor pentru exercitarea drepturilor contractuale; o estimare a sumei ce va fi platita de catre dobânditor pentru folosirea facilitatilor comune si a serviciilor; baza pentru calcularea valorii taxelor referitoare la ocuparea imobilului, taxele legale obligatorii (taxe si cotizatii) si cheltuieli administrative (gestionarea/administrarea, întreținerea si reparatiile imobilului);

j) o clauza care reglementeaza faptul ca din achizitionarea/administrarea imobilului nu vor rezulta alte costuri, taxe sau obligatii decât cele specificate în contract;

k) daca este sau nu este posibil a folosi, a participa la un sistem privind schimbul sau revândzarea drepturilor contractuale, precum si orice costuri pe care le implica un sistem de schimb sau de revândzare care va fi organizat de catre vânzator ori de catre un tert desem-

EU Consumer Law Acquis Compendium

Legislation

Romania (RO) Nr. 1



Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background



nat de el în contract;

l) informatii privind dreptul de reziliere, anulare sau denuntare unilaterala a contractului si indicatii privind persoana careia i se va notifica rezilierea, anularea sau denuntarea unilaterala a contractului, specificând, de asemenea, modalitatile în care pot fi facute asemenea notificari; indicatii precise asupra naturii si valorii costurilor pe care dobânditorul va trebui sa le plateasca conform art. 6 alin. (4) din lege, daca își exercita dreptul de denuntare unilaterala a contractului; daca este cazul, informatii privind modalitatile de reziliere a contractului de credit aferent contractului în cauza, în eventualitatea anularii sau denuntarii unilaterale a acestuia;

m) data si locul semnarii contractului de fiecare parte.