

Ce trebuie să cunoască consumatorii despre contractul de vânzare-cumpărare a unui bun imobil în construcție

Cumpărarea imobilelor în proces de construcție are avantajul costurilor mai mici, comparativ cu procurarea imobilelor deja construite, dar poate prezenta și anumite riscuri pentru cumpărători. În această notă, explicăm care sunt particularitățile contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, ce probleme poate întâmpina cumpărătorul în procesul executării contractului și cum legislația Republicii Moldova îl protejează pe cumpărător în fața riscurilor specifice pentru acest tip de contracte.

Ce reprezintă un contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție

Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, reglementat de Codul Civil al Republicii Moldova (art. 1170-1176)¹, este un contract special prin care vânzătorul se obligă să construiască un apartament sau un alt bun imobil și să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare.

Până la modernizarea Codului Civil în 2019, procurarea unui imobil în construcție presupunea semnarea unui „contract de investiție în construcții” între cumpărător și compania de construcție. Pentru acest tip de contracte nu exista o reglementare clară, găsindu-se doar mențiuni izolate în mai multe acte normative. Principala problemă a acestui instrument juridic consta în absența unui drept real al cumpărătorului asupra imobilului aflat în curs de construcție. Acesta achita ratele sau, uneori, chiar prețul integral, însă nu deținea niciun drept real asupra bunului viitor, până la finalizarea construcției și darea acesteia în exploatare. Dacă dezvoltatorul falimenta, persoana care investiseră economiile de o viață se vedea nevoită să-și recupereze banii alături de alți creditori privilegiați, precum băncile sau statul, aceasta fiind o misiune extrem de anevoioasă. Din această cauză au fost înregistrate abuzuri, multe persoane au rămas fără apartamente, dar și fără banii investiți. Actualmente, avem un cadru juridic clar pentru astfel de situații, care îi oferă cumpărătorului o protecție adecvată. [Pentru mai multe informații despre drepturile tale la procurarea unei locuințe, vezi și nota informativă la acest subiect.](#)

Cum noile prevederi legale protejează drepturile consumatorului

Noțiunea de „contract de investiții în construcții” a fost înlocuită prin „contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție”. În orice caz, indiferent de **denumirea contractului**, dispozițiile din Codul Civil cu privire la contractele de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție se aplică oricăror contracte sau aranjamente, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în construcție în schimbul unei plăți (chiar dacă părțile semnatare au dat o altă denumire contractului).

¹ https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150498&lang=ro

Totodată, în situația în care se ridică o construcție pe un teren propriu în favoarea proprietarului terenului, este vorba de un contract de antrepriză și nu de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție.

Codul Civil acum prevede **ce clauze concrete trebuie să conțină un contract** de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, și anume: numărul cadastral al bunului imobil în construcție; numărul și data eliberării și expirării autorizației de construire; datele de identificare a proiectului de construcție; informația dacă vânzătorul este sau nu proprietarul terenului pe care se construiește; cota-parte din dreptul asupra terenului, construcției și altor părți comune care se transmite cumpărătorului; data calendaristică concretă la care imobilul urmează a fi dat în exploatare; prețul total și graficul de plată a ratelor etc. La contract trebuie să fie anexate copiile de pe autorizația de construire și planul construcției. Aceste clauze obligatorii funcționează ca un filtru de securitate pentru cumpărător, eliminând ambiguitățile care în trecut permiteau dezvoltatorilor să se eschiveze de la responsabilitățile sale.

Un aspect important este că în contract trebuie de indicat cota-parte din dreptul cumpărătorului asupra terenului sau altor părți comune. Această cotă-parte este importantă, deoarece în baza ei va fi calculată mărimea responsabilității financiare pentru întreținerea clădirii, în viitoarea asociație de proprietari.

De asemenea, Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor și Codul civil prevăd reglementări suplimentare de protecție a consumatorilor care au încheiat contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în construcție, prin stabilirea normelor și mecanismelor de protecție împotriva clauzelor abuzive incluse de către agenții economici în astfel de contracte. Informațiile despre „*Ce sunt clauzele abuzive și cum ne pot afecta*” pot fi accesate la următoarea referință: <https://www.ecc.md/clauzele-abuzive-ce-reprezinta-si-cum-le-identificam/>.

În legislație, sunt prevăzute și **obligățiile vânzătorului de informare**. Înainte de încheierea contractului, dar și după încheierea acestuia, vânzătorul este obligat să aducă la cunoștința cumpărătorului: proiectul de construcție; actul de constituire a condominiului și, dacă există, statutul asociației de proprietari în condominiu și regulamentul condominiului; identitatea antreprenorului și a altor furnizori; etapa actuală de executare a construcției.

Legislația prevede și protecția dreptului de proprietate a cumpărătorului asupra imobilului în construcție prin specificarea procedurii de **înregistrare provizorie a dreptului de proprietate** în registrul bunurilor imobile. La încheierea contractului, în registrul bunurilor imobile se înregistrează doi proprietari provizorii: (1) dezvoltatorul care efectuează construcția ca vânzător și (2) cumpărătorul. După darea în exploatare a imobilului și achitarea plăților convenite, cumpărătorul devine proprietar final, iar dezvoltatorul este exclus din registru. Astfel, sunt excluse abuzurile, frecvente anterior, cum ar fi vânzarea către mai multe persoane a aceluiași apartament sau aplicarea diferitelor scheme pentru a transmite altor companii dreptul de proprietate asupra spațiilor construite din banii cumpărătorilor.

Este important de reținut că vânzătorului îi este interzis să perceapă de la cumpărător orice plăți prevăzute de contract înainte de înregistrarea provizorie. De asemenea, este notabil faptul că, având înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate asupra imobilului, cumpărătorul are dreptul să dispună

de acel imobil – adică să-l vândă, să-l dăruiască, să-l gajeze – fără acordul vânzătorului (dar în limita sumei de bani achitate).

Obligația vânzătorului de a asigura construirea bunului imobil în termenul indicat în contract include și toate celelalte lucrări, necesare pentru realizarea completă a proiectului (de exemplu, construirea căilor de acces la bloc, terenurilor de joacă etc., dacă acestea au fost prevăzute în contract). Semnarea de către cumpărător a actului de predare-primire nu înseamnă că el nu mai poate înainta reclamații față de neajunsurile construcției. Dacă cumpărătorul a ridicat pretenții în privința neajunsurilor, acest lucru nu constituie temei pentru vânzător de a refuza semnarea actului de predare-primire.

Un alt aspect important al contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție sunt **plățile etapizate limitate care pot fi efectuate de către cumpărător, în funcție de avansarea lucrărilor de construcție**. Acest sistem de plăți limitat, corelat cu progresul fizic al construcției, a fost instituit pentru a preveni situațiile nefaste, des întâlnite anterior, când cumpărătorul achita integral un bun care se afla doar la etapa de proiect, iar dezvoltatorul neonest folosea acești bani pentru alte scopuri. Aceste plăți limitate sunt obligatorii și nu pot fi modificate în detrimentul cumpărătorului, nici prin acordul părților. Astfel, cumpărătorul poate efectua următoarele plăți:

- 5% din prețul total – suma se achită după înregistrarea provizorie a dreptului în registrul bunurilor imobile, dar înainte de finalizarea fundamentului construcției;
- 35% din prețul total – plata se efectuează după finalizarea integrală a fundamentului clădirii în care este amplasat apartamentul;
- 70% din prețul total – suma totală achitată poate ajunge la acest prag după instalarea acoperișului și a pereților exteriori ai clădirii;
- 95% din prețul total – această tranșă se achită doar după ce construcția a fost recepționată oficial de autorități și s-a semnat procesul-verbal de dare în exploatare;
- 100% din prețul total – restul de 5% din preț se achită după justificarea definitivă a dreptului de proprietate, dar numai dacă nu există vicii neînlăturate sau pretenții întemeiate privind calitatea execuției.

Astfel, este exclus riscul că banii plătiți de cumpărător vor fi utilizați de vânzător contrar destinației (anterior au existat cazuri când banii au fost cheltuiți de vânzător pe procurarea automobilelor sau altor obiecte de lux, în loc să fie utilizați pentru avansarea construcției²), iar dezvoltatorul este motivat să finalizeze lucrările cât mai repede pentru a putea colecta banii.

Pentru o siguranță și mai mare, părțile pot conveni să efectueze plățile prin intermediul unui cont bancar special (**cont fiduciar de sechestru**), din care banca va elibera bani în contul vânzătorului doar pe măsura finalizării etapei corespunzătoare de executare a lucrărilor de construcție. În așa mod, cumpărătorul are siguranța că vânzătorul va primi banii numai după ce îi va demonstra băncii existența unui anumit progres al construcției.

² <https://www.zdg.md/reporter-special/reportaje/construcția-spațiului-locativ-din-mijloacele-cetățenilor-cum-protejam-investitorii/>

Ce se întâmplă în cazul în care **compania de construcții falimentează** înainte de finalizarea construcției? Legislația protejează drepturile cumpărătorului și în acest caz. Astfel, în cazul în care vânzătorul este în proces de insolabilitate, cumpărătorul poate:

- să ceară înregistrarea dreptului său final de proprietate asupra bunului imobil și cotei-părți din părțile comune ale imobilului în starea în care se află (cu condiția plății de către cumpărător a eventualelor sume datorate conform contractului proporțional etapelor executate ale lucrărilor de construcție); sau
- să renunțe la cumpărarea bunului nefinalizat și să ceară restituirea sumelor plătite.

Exemplu de caz real

Un cumpărător și un executor au convenit, în 2013, asupra construcției unui apartament la Chișinău la preț de 54 940 de euro. Cumpărătorul reușise să achite 30 000 euro, dar dezvoltatorul se eschiva de la transmiterea în proprietate a apartamentului, deși termenul stabilit în contract a expirat, iar blocul de locuit în cauză era departe de a fi finalizat. Instanța a decis aducerea părților la poziția inițială (inclusiv restituirea către cumpărător a mijloacelor achitate) și încasarea cheltuielilor de judecată de la vânzător³.

Drepturile cumpărătorului în cadrul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție

Rezumând cele expuse mai sus, putem spune că, în cadrul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, cumpărătorul are dreptul la:

- înregistrarea provizorie, chiar din start, a dreptului de proprietate asupra imobilului în construcție în registrul bunurilor imobile;
- vânzarea, donarea sau gajarea imobilului, după înregistrarea provizorie a acestuia, fără consimțământul vânzătorului, în limita sumelor achitate;
- executarea de către vânzător a tuturor lucrărilor necesare realizării integrale a proiectului de construcție și transmiterea bunului imobil în proprietatea cumpărătorului, în condițiile și în termenul prevăzut în contract;
- primirea informațiilor de la vânzător în ceea ce privește progresul lucrărilor de construcție;
- plata etapizată și limitată a prețului imobilului proporțional progresului lucrărilor de construcție;
- înlăturarea de către vânzător a neajunsurilor în construcție;
- înregistrarea finală a dreptului asupra bunului imobil în construcție și asupra cotei-părți din părțile comune, în starea în care este, dacă vânzătorul intră în proces de insolabilitate, sau restituirea sumelor plătite;

³ https://instante.justice.md/ro/pigd_integration/pdf/37FF913C-E3BD-4685-8630-C8A1623A74CE

- desfacerea contractului de vânzare-cumpărare⁴, în caz de neexecutare a obligațiilor contractuale de către vânzător sau de nerespectare a termenelor de dare în exploatare, și solicitarea restituirii sumelor achitate;
- după caz, compensarea prejudiciului moral și/sau material, în situația de neexecutare a obligațiilor contractuale de către vânzător.

Recomandări pentru consumatori

Legislația nouă a Republicii Moldova ce reglementează procesul de vânzare-cumpărare a unui bun imobil în construcție evidențiază un progres remarcabil în protecția cumpărătorului. Trecerea de la un model incert - bazat pe încredere (contractul de investiții) la unul bazat pe drepturi reale înregistrate (vânzarea bunului viitor cu înregistrare provizorie) a redus semnificativ riscurile de fraudă și pierdere a investiției. Pentru a beneficia pe deplin de acest scut legislativ, cumpărătorul trebuie să țină cont de următoarele aspecte principale:

- **Solicitarea extrasului cadastral actualizat:** Este primul pas obligatoriu pentru a verifica dacă terenul este liber de sechestre și dacă blocul este legal înscris în registrul bunurilor imobile.
- **Verificarea autorizației de construire:** Documentul trebuie să fie valid și să corespundă numărului de etaje și destinației promise în ofertă.
- **Studierea atentă a contractului:** Contractul trebuie să prevadă tot ceea ce a fost promis de vânzător la etapa publicității (inclusiv teren de joacă, parcare, zonă verde etc).
- **Refuzul plăților integrale anticipate:** Respectarea limitelor legale de plată (5%, 35%, 70%, 95%) este cea mai sigură metodă de a păstra controlul asupra dezvoltatorului.
- **Utilizarea conturilor bancare speciale (cont fiduciar de sechestru):** Acest mecanism oferă garanția că banii sunt utilizați exclusiv pentru construcția bunului procurat.
- **Monitorizarea calității execuției:** Orice abatere de la proiectul tehnic anexat la contract trebuie semnalată imediat prin notificări scrise, pentru a păstra dreptul de a refuza recepția finală.

În concluzie, deși riscurile legate de procesul de construcție (întârzieri, vicii) nu pot fi eliminate total, legislația modernizată a Republicii Moldova oferă cumpărătorului mai multe instrumente necesare pentru a-și proteja interesele economice și a asigura buna procurare a unui bun imobil în construcție.

Pentru consultații sau în caz de divergențe, cumpărătorii de imobile în construcție, care au calitatea de consumatori, se pot adresa la **Centrul Unic de Apel pentru Consumatori**, nr. de telefon: 022 51-51-51