

LEGISLATIE SPECIFICA

Activitățile imobiliare pe bază de tarife sau contracte sunt organizate pe baza O.G. 3/2000 (Monitorul Oficial nr.25 din 26.01.2000) care în principiu reglementează următoarele:

➤**Art.1.** Activitatea profesională de intermediere a actelor juridice care au ca obiect bunuri imobile, precum și cea de administrare a acestora se desfășoară de persoanele fizice sau juridice care au calitatea de agent imobiliar.

➤**Art.3.** Agentul imobiliar, persoană fizică, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a). să aibă capacitatea deplină de exercitiu;

b). să fi promovat examenul de dobândire a calității de agent imobiliar.

➤**Art.4.** (1) Agentul imobiliar, societate comercială, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a). să aibă ca principal obiect de activitate intermedierea imobiliară;

b). cel puțin unul din administratori să aibă calitatea de agent imobiliar.

➤**Art.5.** (1) Dobândirea calității de agent imobiliar se face pe baza unui examen ale cărui reguli de desfășurare vor fi prevăzute în Statutul Uniunii Naționale a Agenților Imobiliari.

➤**Art.16.** (1) Activitatea de intermediere a actelor juridice ce au ca obiect imobile poate fi desfășurată numai de agenții imobiliari înscrși în Registrul agenților imobiliari și dovedesc aceasta cu legitimația de membru, vizată anual.

Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor. (M.O. nr.102/04.02.1998)

➤**Art.1.** Terenurile proprietate privată, indiferent de proprietarul lor, sunt și rămân în circuitul civil. Ele pot fi înstrăinate și dobândite cu respectarea dispozițiilor din prezenta lege.

➤**Art.3.** (1) Cetățenii străini și apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor.

(2) Persoanele fizice care au cetățenie română și domiciliul în străinătate pot dobândi în România, prin acte juridice între vii și prin moștenire, terenuri de orice fel.

➤**Art.4.** Înstrăinarea terenurilor agricole situate în intravilan este liberă

➤**Art.15.** (1) Sunt interzise înstrăinările, sub orice formă, ale terenurilor cu privire la titlul cărora există litigii la instanțele judecătorești, pe tot parcursul soluționării acestor litigii.

Regulament de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară a judecătoriilor. (Nr.2371/C/22.12.1997)

➤**Art.1.** Publicitatea imobiliară se îndeplinește pe tot teritoriul României prin cartea funciară și se întemeiază pe sistemul general și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a cadastrului general.

Cartea funciară cuprinde evidența juridică integrală și exactă a imobilelor, proprietatea persoanelor fizice și juridice din aceiași localitate, ca unitate administrativ - teritorială: comună, oraș, municipiu (județ).

➤**Art.70.** Publicitatea imobiliară aduce la cunoștința tertelor persoane situația de drept și de fapt a unui imobil dintr-o localitate.

Înscririle în cartea funciară se fac pentru opozabilitatea unui drept real, iar notările pentru informare.

Legea nr.112 din 25.11.1995. (M.O. nr.279 din 29.11.1995)

➤**Art.9.** (1) Chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură, fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora, pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente.

(8) Apartamentele dobândite în condițiile alineatului 1 nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării.

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara. (M.O. 61 din 26.03.1996)

➤**Art.1.** Cadastrul general este sistemul unitar si obligatoriu de evidentă tehnică, economică si juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea, reprezentarea pe hărți si planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum si a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinatia lor si de proprietar.

➤**Art.10.** Functia tehnică a cadastrului general se realizează prin determinarea, pe bază de măsurători, a pozitiei configuratiei si mărimii suprafetelor terenurilor pe destinatii, categorii de folosintă si proprietari, precum si ale constructiilor. În cadrul functiei economice a cadastrului general se evidentiază destinatia, categoriile de folosintă a parcelelor, precum si elementele necesare stabilirii valorii economice a bunurilor imobile.

Functia juridică a cadastrului general se realizează prin identificarea proprietarului pe baza actului de proprietate si prin publicitate imobiliara.

➤**Art.53.** Înscriserile si radierile efectuate în cărțile funciare nu pot fi rectificate decât pe baza hotărîrii instantei judecătoresti rămase definitivă si irevocabilă.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor (republicată). (M.O. 3 din 13.01.1997)

➤**Art.1.** Constuctiile civile, industriale, agricole sau de orice natură se pot realiza numai cu respectarea autorizatiei de construire, eliberată în condițiile prezentei legi, si a reglementărilor privind proiectarea si executarea constructiilor.

➤**Art.2.** Autorizatia de construire constituie actul de autoritate al administratiei locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege, referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea si functionarea constructiilor.

➤**Art.5.** Cererea de eliberare a autorizatiei de construire va fi însoțită de certificatul de urbanism.

Certificatul de urbanism trebuie să cuprindă elementele privind regimul juridic, economic si tehnic al terenurilor si constructiilor.



➤**CODUL CIVIL**

Titlul V - Despre vindere.

➤**Art.1294.** Vinderea este o conventie prin care două părți se obligă între sine, una a transmite celeilalte proprietatea unui lucru si aceasta a plăti cele dintîi pretul lui.

➤**Art.1295.** Vinderea este perfectă între părți si proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privinta vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului si asupra pretului, desi lucrul nu va fi predat si pretul încă nu se va fi numărat.

În materie de vindere de imobile, drepturile care rezultă prin vinderea perfectă între părți, nu pot a se opune, mai înainte de transcriptiunea actului, unei a treia persoane care ar avea și ar fi conservat, după lege, oarece drepturi asupra imobilului vândut.

➤**Art.1305.** Spezele vânzării sunt în sarcina cumpărătorului, în lipsă de situație contrarie.

➤**Art.1306.** Pot cumpăra și vinde totii cărora nu le este oprit prin lege.

➤**Art.1313.** Vânzătorul are două obligații principale, a preda lucrul și a răspunde de dânsul.

➤**Art.1336.** Vânzătorul răspunde către cumpărător:

1. de liniștea posesiunii a lucrului, și
2. de viciile aceluiași lucru.

➤**Art.1353.** Vânzătorul nu este răspunzător de viciile aparente și de care cumpărătorul a putut să se convingă.

➤**Art.1361.** Principala obligație a cumpărătorului este de a plăti prețul la ziua și la locul determinat prin contract.

➤**Art.1365.** Dacă cumpărătorul nu plătește prețul, vânzătorul poate cere rezoluțiunea vânzării.

➤**Art.1405.** Schimbul este un contract prin care părțile își dau respectiv un lucru pentru altul.

➤**Art.1406.** Schimbul se face prin singurul consimțământ, întocmai ca și vânzarea.