

Guvernul Romaniei

ORDONANTA Nr. 3

Din 21 ianuarie 2000

**privind organizarea activitatii agentilor imobiliari
publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 26 din 25 ianuarie 2000**

In temeiul prevederilor art. 107 alin. (1) si (3) din Constitutia Romaniei si ale art. 1 lit. S pct. 1 din Legea nr. 206/1999 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonante,

Guvernul Romaniei emite urmatoarea ordonanta:

CAPITOLUL I

Dispozitii generale

Art. 1 – Activitatea profesionala de intermediere a actelor juridice care au ca obiect bunuri imobile, precum si cea de administrare a acestora se desfasoara de persoane fizice si juridice care au calitatea de agent imobiliar, potrivit dispozitiilor prezentei ordonante.

Art. 2 - Agentii imobiliari isi pot desfasura activitatea, la alegere:

- a) individual, in calitate de comerciant;
- b) in cadrul unei societati comerciale, in calitate de asociat ori actionar, potrivit legii;
- c) in calitate de agent imobiliar salarizat in interiorul activitatii.

Art. 3 . – Agentul imobiliar, persoana fizica, trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- a) sa aiba capacitate deplina de exercitiu;
- b) sa fi promovat examenul de dobandire a calitatii de agent imobiliar, prevazut la art. 5

Art. 4 – (1) Agentul imobiliar, societate comerciala, trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- a) sa aiba ca principal obiect de activitate intermedierea imobiliara;
- b) cel putin unul dintre administratori sa aiba calitatea de agent imobiliar.

(2) Societatea comerciala poate angaja agenti imobiliari in calitate de salariat.

(3) In cazul in care calitatea de agent imobiliar o are societatea comerciala, sunt aplicabile in mod corespunzator dispozitiile art. 136 alin (2) si (3) din Legea nr. 31/1999 privind societatile comerciale, republicata.

Art.5 – (1) dobandirea calitatii de agent imobiliar se face pe baza unui examen, ale carui reguli de desfasurare vor fi prevazute in Statutul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari; tematica examenului va fi afisata la sediul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari si al filialelor acesteia cu cel putin 60 de zile inainte de data stabilita pentru desfasurarea examenului.

(2) Examenul prevazut la alin. (1) va fi sustinut in fata unei comisii alcatuite din 5 – 7 membri, dintre care un reprezentant al Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari si persoane cu inalta pregatire profesionala si probitate morala, din afara acesteia, alese de Comitetul de conducere. Secretariatul comisiei va fi asigurat de Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari.

Art.6 – (1) La examenul prevazut la art. 5 se poate prezenta persoana care indeplineste urmatoarele

conditii:

- a) a absolvit un curs de pregatire pentru agenti imobiliari;
- b) nu a fost condamnata definitiv pentru infractiuni contra patrimoniului sau pentru infractiuni de fals.

(2) Cursurile de pregatire prevazute la alin. (1) lit. a), precum si cursurile de specializare pot fi organizate de institutii educationale constituite ca persoane juridice de drept public sau privat, in conditiile legii, potrivit Ordonantei Guvernului nr. 102/1998 privind formarea profesionala continua prin sistemul educational, in baza unui protocol incheiat cu uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari.

Art. 7 – (1) Agentii imobiliari au obligatia de a efectua pe parcursul activitatii lor cursuri de specializare, in vederea reatestarii periodice de catre comisia prevazuta la alin. 5 (2).

(2) Reatestarea agentilor imobiliari se face o data la 2 ani, pe baza unei verificari in domeniu.

(3) Neprezentarea fara motive intemeiate la examenul de reatestare, precum si nepromovarea acestuia conduc la suspendarea calitatii de agent imobiliar.

Art. 8. – Agentii imobiliari primesc pentru activitatea depusa o remuneratie stabilita prin contractul incheiat cu clientii.

Art. 9. – (1) Agentul imobiliar are dreptul la primirea remuneratiei in cazul in care se realizeaza acordul de vointa al partilor, exprimat potrivit legii, cu privire la incheierea contractului intermediat de acesta.

(2) Cu toate acestea, agentul imobiliar, este indreptatit la acoperirea cheltuielilor efectuate in vederea indeplinirii obligatiilor pe care si le-a asumat fata de client, in situatia in care acesta din urma incheie contractul prin intermediul altei persoane.

Art. 10. – (1) In desfasurarea activitatii lor agentii imobiliari raspund disciplinar, administrativ, civil sau penal, dupa caz.

(2) Titularii drepturilor asupra imobilului au obligatia de a prevedea in contractul de intermediere eventualele vicii ascunse ale imobilului, cunoscute de acestia. Agentii imobiliari raspund solidar cu acestia, daca nu au comunicat persoanei interesate viciile ascunse ale imobilului, mentionate in contractul de intermediere.

Art. 11 – (1) In situatia in care actul se incheie ca urmare a intermediarii realizate de un agent imobiliar, situatie confirmata si declarata de parti, agentul imobiliar, la cererea expresa a notarului public care autentifica actul, va depune o copie de pe conventia incheiata de parti cu agentul imobiliar sau intre parti prin intermediul agentului imobiliar.

(2) Refuzul nejustificat al agentului imobiliar de a depune copia de pe conventia prevazuta la alin. (1) constituie abatere disciplinara care se sanctioneaza cu suspendarea calitatii de agent imobiliar, potrivit art. 12 alin. (1) lit. b).

Art. 12 – (1) Sanctiunile disciplinare care se aplica agentului imobiliar in raport cu gravitatea abaterilor savarsite sunt urmatoarele:

- a) avertisment scris;
- b) suspendarea calitatii de agent imobiliar pe o perioada cuprinsa intre 3 luni si un an;
- c) sanctiuni pecuniare care se fac venit la bugetul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari, al caror quantum se va stabili si se va actualiza periodic prin hotarire a Uniunii;
- d) excluderea definitiva din Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari, insotita de pierderea calitatii

de agent imobiliar.

(2) Abaterile in functie de care se aplica sanctiunile disciplinare se stabilesc prin Statutul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari.

CAPITOLUL II

Organizarea si functionarea Uniunii Nationale

a Agentilor Imonbiliari

Art. 13. – Pe data intrarii in vigoare a prezentei ordonante se infiinteaza Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari, cu sediul in municipiul Bucuresti, str.Ion Campineanu nr. 26, bl. 8, ap. 3, sectorul 1, denumita in continuare Uniune, prin reorganizarea Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare.

Uniunea este persoana juridica autonoma, fara scop lucrativ, si este alcatuita din agentii imobiliari, in conditiile stabilite de prezenta ordonanta.

Art. 14. – (1) Uniunea isi constituie filialele cu personalitate juridica in municipiile resedinta de judet si in municipiul Bucuresti, cu un numar de minimum 10 membri.

(2) Membrii Uniunii, care isi desfasoara activitatea in judetele in care nu poate fi constituita o filiala, vor fi arondati unei filiale invecinate prin hotarare a Comitetului de conducere al Uniunii.

Art. 15. – Uniunea are urmatoarele atributii:

- a) organizeaza examenele pentru dobandirea calitatii de agent imobiliar, coform statutului elaborat in conditiile art. 5 alin (1);
- b) organizeaza evidenta agentilor imobiliari, persoane fizice si persoane juridice, prin inscrierea acestora in Registrul agentilor imobiliari, care se publica anual;
- c) asigura buna desfasurare a activitatii agentilor imobiliari;
- d) sprijina formarea si perfectionarea agentilor imobiliari;
- e) apara prestigiul si independenta profesionala ale membrilor sai in raporturile cu autoritatile publice, cu organismele specializate, precum si cu alte persoane fizice si juridice din tara si din strainatate;
- f) colaboreaza cu asociatii profesionale din tara si strainatate;
- g) elaboreaza si publica norme privind activitatea si conduita etica ale agentilor imobiliari;
- h) editeaza publicatii de specialitate si Registrul agentilor imobiliari;
- i) indeplineste alte atributii stabilite prin lege sau prin statutul sau..

Art. 16 – (1) Activitatea de intermediere a actelor juridice ce au ca obiect imobile, poate fi desfasurata numai de agentii imobiliari care sunt inscrisi in Registrul agentilor imobiliari si dovedesc acesasta cu legitimatia de membru, vizata anual. In Registrul agentilor imobiliari sunt inscrisi toti membrii, persoane fizice, precum si societatile comerciale de profil, grupati in functie de criteriul teritorial.

(2) Informatiile si datele care se inscriu in Registrul agentilor imobiliari vor fi stabilite prin Statutul

Uniunii.

(3) Inscrierea in Registrul agentilor imobiliari se face dupa achitarea taxei de inscriere.

Art. 17 – (1) Inscrierea in Registrul agentilor imobiliari se face, la cerere, de filialele judetene si a municipiului Bucuresti, daca cei in cauza fac dovada ca indeplinesc conditiile prevazute la art. 3 si 4, dupa caz.

(2) Contestatia impotriva respingerii cererii de inscriere in Registrul agentilor imobiliari se depune in termen de 30 de zile de la data primirii comunicarii si se solutioneaza de Comitetul de conducere al Uniunii in termen de 30 de zile de la data inregistrarii. Deciziile Comitetului de conducere al Uniunii sunt definitive si pot fi atacate la instanțele de contencios administrativ, potrivit dispozitiilor Legii contenciosului administrativ nr. 29/1990, cu modificarile ulterioare.

Art. 18 – (1) Membrii Uniunii au obligatia de a plati cotizatiile profesionale. Neplata nejustificata a acestora pe o perioada de un an atrage radierea din Registrul agentilor imobiliari.

(2) De asemenea, sunt radiati din Registrul agentilor imobiliari cei care au fost condamnati definitiv pentru infractunile prevazute la art. 6 alin. (1) lit. b), ori care au savarsit abateri grave, prevazute de Statutul Uniunii.

Art.19 – Societatile comerciale, membre ale Uniunii, au obligatia sa comunice filialelor acesteia toate schimbarile intervenite in componenta asociatiilor, actionarilor sau angajatilor lor care au aceasta calitate.

Art.20 – (1) Organele de conducere ale Uniunii sunt Congresul Uniunii, presedintele Uniunii si comitetul de conducere al Uniunii.

(2) In cazul filialelor Uniunii, organele de conducere sunt adunarea generala si colegiul de conducere.

Art. 21 – Activitatea Uniunii si a filialelor sale este controlata de cenzori alesi de Congresul Uniunii, respectiv de adunarile generale.

Art. 22 Congresul inaugural al Uniunii va adopta Statutul Uniunii, care va fi aprobat prin hotarare a Guvernului.

Art. 23 – (1) Congresul Uniunii se constituie din membrii Comitetului de conducere al Uniunii, membrii colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii, al consiliilor de disciplina, precum si din cate un reprezentant la 10 membrii din fiecare filiala, desemnat de adunarea generala.

(2) Congresul Uniunii si adunarile generale ale filialelor se reunesc o data pe an si ori de cate ori se considera necesar, la convocarea presedintelui Comitetului de conducere, respectiv a colegiului de conducere al filialei, a 10% din numarul membrilor sai sau a trei cincimi din numarul membrilor Consiliului superior de disciplina, respectiv a doua terimi din numarul membrilor consiliului de disciplina.

(3) Congresul Uniunii este legal constituit in prezenta majoritatii membrilor prevazuti la alin. (1), iar hotararile sunt valabil adoptate cu votul majoritatii membrilor prezenti.

(4) Daca la prima convocare nu se intruneste numarul necesar, este convocat un nou congres in termen de cel mult 45 de zile. Acesta este legal constituit in prezenta a minimum 40% din numarul membrilor si reprezentantilor prevazuti la alin. (1).

Art. 24 – (1) Congresul Uniunii are atributii:

a) stabileste coordonatele de baza pentru asigurarea bunei desfasurari a activitatii agentilor imobiliari;

- b) adopta Statutul Uniunii;
- c) examineaza si aproba bugetul de venituri si cheltuieli si bilantul contabil al Uniunii;
- d) aproba sistemul de salarizare pentru conducerea Uniunii si a filialelor acesteia, precum si pentru aparatul propriu al acestora;
- e) alege si revoca presedintele Uniunii, membrii Comitetului de conducere al Uniunii si al comisiei de cenzori a acesteia;
- f) examineaza activitatea desfasurata de Comitetul de conducere si de colegiile de conducere ale filialelor Uniunii, dispunand masurile necesare;
- g) hotaraste sanctionarea disciplinara a membrilor Comitetului de conducere si al colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii, in conformitate cu dispozitiile art.12, la propunerea Consiliului superior de disciplina. Hotararile Congresului Uniunii sunt definitive. Contestatiile impotriva sanctionilor hotarate de Congresul Uniunii pot fi formulate in termen de 30 de zile de la data comunicarii oficiale, in scris, a hotaririi si se judeca de instantele de contencios administrativ, potrivit dispozitiilor Legii nr.29/1990, cu modificarile ulterioare;
- h) aproba planurile anuale de activitate ale Comitetului de conducere si ale colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii;
- i) alege si revoca membrii Consiliului superior de disciplina;
- j) indeplineste orice alte atributii prevazute de lege si de Statutul Uniunii.

Art.25 – Comitetul de conducere al Uniunii este format din 11 membri titulari, dintre care un presedinte si 3 vicepresedinti, si 5 membri supleanti. Acesta are urmatoarele atributii:

- a) organizeaza in mod unitar, la nivel national, examenele de dobandire a calitatii de agent imobiliar;
- b) intocmeste documentarea profesionala si asigura consultarea si informarea curenta a membrilor Uniunii; organizeaza intalniri profesionale, seminarii simpozioane pentru toti membrii Uniunii, in special pentru cei recent intrati in corpul profesional;
- c) apara interesele membrilor Uniunii in fata organelor administratiei publice, in fata instantelor judecatoresti, a oricaror alte institutii si alte persoane juridice, precum si in fata persoanelor fizice;
- d) vegheaza la respectarea de catre membrii Uniunii a prevederilor prezentei ordonante si ale Statutului Uniunii, a eticii si demnitatii profesionale;
- e) organizeaza activitati sociale si culturale pentru membrii Uniunii, carora le acorda asistenta, inclusiv financiara, in caz de nevoie
- f) vegheaza la armonia si la colaborarea dintre membrii Uniunii si ia masuri pentru impiedicarea concurentei neloiale intre ei;
- g) intervine pentru a concilia si, la cerere, pentru a arbitra litigiile profesionale dintre membrii Uniunii;
- h) verifica, prin membrii sai sau prin alti membri ai Uniunii, delegati in acest scop, activitatea profesionala; nu vor putea face obiectul verificarii raporturile cu clientul, inclusiv cele privitoare la onorariu;
- i) face propuneri de modificare a prezentei ordonante si le transmite Ministerului Justitiei sau altor persoane ori institutii care au drept de initiativa legislativa;

- j) reprezinta Uniunea in Parlament, in fata comisiilor de specialitate sau in plen, cu prilejul discutarii proiectelor de lege sau de modificare a prezentei ordonante, precum si a legilor care reglementeaza aspectele fiscale ale desfasurarii activitatii; asigura aparitia si difuzarea organului de presa al Uniunii;
- k) convoaca Congresul Uniunii in termen de maximum 30 de zile, in cazul in care numarul membrilor sai a scazut sub jumatate; prevederea se aplica si comitetelor de conducere ale filialelor;
- l) indeplineste orice alte atributii prevazute de lege sau de Statutul Uniunii.

Art. 26. – (1) Presedintele Uniunii este si presedintele Comitetului de conducere si este ales de Congresul Uniunii dintre membrii Uniunii pentru un mandat de 3 ani.

(2) Membrii titulari si membrii supleanti ai Comitetului de conducere al Uniunii sunt alesi prin vot secret, pe o perioada de 3 ani.

(3) Membrii carora le inceteaza mandatul pot fi realesi dupa o perioada cel putin egala cu cea a mandatului indeplinit.

(4) Prevederile alin. (2) si (3), referitoare la alegeri, sunt aplicabile in mod corespunzator si colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii.

(5) Presedintele Uniunii reprezinta Uniunea in fata autoritatilor publice, precum si in raporturile cu persoanele fizice din tara si din strainatate. Acesta poate delega atributiile de reprezentare unui vicepresedinte.

(6) Sub rezerva dispozitiilor art. 25 lit. l), in cazul scaderii numarului de membrii ai Comitetului de conducere al Uniunii si ai colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii, acestea vor functiona cu numarul de membrii ramasi, pana la proximal congres al Uniunii, respectiv pana la proxima adunare generala a filialei.

Art. 27. – (1) Pe langa Comitetul de conducere al Uniunii functioneaza Consiliul superior de disciplina, compus din 5 membrii titulari – presedintele si 4 membrii – si 3 membrii supleanti, desemnati de Congresul Uniunii pe o perioada de 3 ani dintre agentii imobiliari aflati in evidenta Uniunii, care se bucura de autoritate profesionala si morala deosebita.

(2) Consiliul superior de disciplina aplica sanctiunile disciplinare prevazute la art. 12 si solutioneaza contestatiile la hotararile disciplinare pronuntate de consiliile de disciplina ale filialelor. Deciziile de solutionare a contestatiilor la hotararile disciplinare pronuntate de consiliile de disciplina ale filialelor pot fi atacate in termen de 30 de zile de la data comunicarii hotararii si se judeca de instantele de contencios administrativ, potrivit dispozitiilor Legii nr. 29/1990, cu modificarile ulterioare.

(3) Contestatiile impotriva sanctiunilor aplicate de Consiliul superior de disciplina se depun la Comitetul de conducere al Uniunii, care se pronunta prin decizie. In acest caz sunt aplicabile in mod corespunzator dispozitiile art. 17 alin. (2)

Art. 28 – (1) Adunarea generala a filialelor Uniunii este formata din agentii imobiliari cu domiciliul, respectiv cu sediul principal, stabilit in judetul respectiv sau in municipiul Bucuresti, dupa caz.

(2) Adunarea generala a filialei este legal constituita in prezenta majoritatii membrilor prevazuti la alin. (1), iar hotararile sunt valabil adoptate cu majoritatea celor prezenti.

(3) Daca la prima convocare nu se intruneste numarul necesar, este convocata o noua adunare generala in termen de maximum 30 de zile. Aceasta este legal constituita in prezenta a minimum 40% din numarul membrilor prevazuti la alin. (1).

(4) Filiala dobandeste personalitate juridica la data constituirii sale in mod legal.

Art.29. – Adunarea generala a filialei are urmatoarele atributii:

- a) examineaza si aproba bugetul de venituri si cheltuieli al filialei si executia acestuia;
- b) asigura buna desfasurare a activitatii profesionale pe plan local;
- c) alege si revoca membrii colegiului de conducere si ai comisiei de cenzori ale filialei;
- d) propune, dintre membrii sai, candidati pentru Comitetul de conducere al Uniunii;
- e) examineaza activitatea desfasurata de colegiul de conducere al filialei si de consiliul de disciplina care functioneaza pe linga acesta si hotaraste.

Art. 30 – (1) Pe langa colegiul de conducere al filialei functioneaza un consiliu de disciplina, compus din 3 membri titulari – presedintele si 2 membri- si 3 membri supleanti, desemnati de adunarea generala a filialei pentru o perioada de 4 ani dintre membrii sai, care se bucura de autoritate profesionala si morala deosebita.

(2) Consiliul de disciplina al filialei aplica sanctiunile prevazute la art. 12.

Art. 31. – (1) Uniunea si filialele sale isi acopera cheltuielile din venituri, care se constituie din:

- a) taxa de inscriere la examenul de dobandire a calitatii de agent imobiliar, precum si taxele de reatestare periodica;
- b) taxa de inscriere in Registrul agentilor imobiliari;
- c) cotizatiile membrilor;
- d) incasari din vanzarea publicatiilor proprii;
- e) donatii, sponsorizari si alte bunuri, dobandite in conditiile legii;
- f) alte venituri din activitatea Uniunii si a filialelor sale, stabilite prin statut.

(2) O parte din veniturile realizate de filiale se varsa la Uniune potrivit normelor stabilite in statut.

(3) Taxele de inscriere in evidenta, cotizatia si contributiile pe transe de venituri se stabilesc anual de Congresul Uniunii.

CAPITOLUL III

Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 32 – (1) Persoanele fizice si juridice care isi desfasoara activitatea in domeniul intermediarilor imobiliare la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante vor putea sa isi continue activitatea fara sustinerea examenului prevazut la art. 5. In acest sens, acestea vor depune o cerere de inscriere in Uniune, in termen de 3 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante, la care vor anexa, in original, un extras de la registrul comertului, care sa ateste desfasurarea acestei activitati.

(2) Congresul inaugural al Uniunii va fi organizat de Asociatia Romana a Agentilor Imobiliari in termen de 60 de zile de la expirarea termenului de 3 luni prevazut la alin. (1).

(3) Biroul executiv al Asociatiei Romane a Agentilor Imobiliari va convoca si va conduce congresul in termen de maximum 60 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante.

(4) La data desfasurarii congresului, Asociatia Romana a Agentilor Imobiliari va hotari cu privire la patrimoniul sau.

(5) In termen de un an de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante agentii imobiliari, societati comerciale, se vor conforma conditiilor impuse la art. 4 alin. (1), sub sanctiunea pierderii calitatii de membru al Uniunii si a radierii lor din Registrul agentilor imobiliari.

Art. 33 – Prezenta ordonanta intra in vigoare in termen de 30 de zile de la data publicarii ei in Monitorul Oficial, Partea I.

PRIM – MINISTRU

Mugur Constantin ISARESCU

C o n t r a s e m n e z
Ministru de stat, ministrul Justitiei,
Valeriu STOICA

Bucuresti 21 ianuarie 2000

DECIZIE NR. 333 DIN 2002 (EXCEPTIA DE NECONSTITUTIONALITATE A PREVEDERILOR ART. 13-32 DIN O.G. 3/2000 PRIVIND ORGANIZAREA ACTIVITATII AGENTILOR IMOBILIARI)

Emitent: Curtea Constitutionala

Pe rol se afla solutionarea exceptiei de neconstitucionalitate a prevederilor art. 13 si 32 din O.G. 3/2000 privind organizarea activitatii agentilor imobiliari, exceptie ridicata de Asociatia Romana a Agentiilor Imobiliare in Dosarul 3.415/2001 al Judecatoriei Sectorului 1 - municipiul Bucuresti.

La apelul nominal se constata lipsa partilor, fata de care procedura de citare este legal indeplinita. Reprezentantul Ministerului Public solicita admiterea exceptiei, deoarece apreciaza ca prevederile de lege criticate sunt contrare principiului separatiei puterilor in stat, intrucat Guvernul nu poate sa modifice sau sa desfiinteze printr-o ordonanta o hotarare judecatoreasca de infiintare a unei asociatii, indiferent de natura acesteia.

CURTEA,
avand in vedere actele si lucrarile dosarului, constata urmatoarele:

Prin Incheierea din 27 iunie 2001, pronuntata in Dosarul 3.415/2001, Judecatoria Sectorului 1 - municipiul Bucuresti a sesizat Curtea Constitutionala cu exceptia de neconstitucionalitate a prevederilor art. 13 si 32 din O.G. 3/2000 privind organizarea activitatii agentilor imobiliari, exceptie ridicata de Asociatia Romana a Agentiilor Imobiliare intr-o cauza avand ca obiect constatarea ca Biroul executiv al Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare nu mai are competenta legala de a convoca congresul inaugural al Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari.

In motivarea exceptiei de neconstitucionalitate se sustine ca prin dispozitiile O.G. 3/2000 se incalca grav dreptul fundamental de asociere consacrat de art. 37 din Constitutie. Se considera ca institutia juridica a reorganizarii persoanei juridice are o reglementare generala - Decretul 31/1954 - si una speciala, referitoare la societatile comerciale - Legea 31/1990, in sensul carora "reorganizarea persoanei juridice se decide de aceleasi organe care au hotarat si infiintarea lor, neputand astfel o norma legislativa sa reorganizeze o persoana juridica, fara scop lucrativ, infiintata printr-o sentinta judecatoreasca". Ca atare, prin dispozitiile art. 13 si urmatoarele din O.G. 3/2000 se desfiinteaza o asociatie infiintata printr-o sentinta judecatoreasca in baza unui act de asociere a mai multor persoane juridice cu interese legitime comune si "tocmai datorita acestor interese legitime ordonanta devine inaplicabila. Membrii Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare care au aderat la actul de asociere sunt obligati astfel sa se ralieze Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari si sa respecte reguli impuse de cei din conducerea uniunii sau a filialelor, conform ordonantei".

Judecatoria Sectorului 1 - municipiul Bucuresti apreciaza ca exceptia de neconstitutionalitate priveste O.G. 3/2000 in integralitatea sa, iar nu doar dispozitiile art. 13 si 32 din aceasta. Se considera ca ordonanta nu incalca prevederile art. 37 din Constitutie, "intrucat prin Legea 206/1999 Guvernul a fost abilitat de Parlamentul Romaniei, in temeiul art. 114 alin. (1) din Constitutia Romaniei, sa emita ordonante in domeniul agentilor imobiliare, asociatiilor si fundatiilor, [...] acesta fiind un domeniu de interes general pentru care Guvernul a fost delegat sa emita un act normativ in scopul indeplinirii scopului sau de stat".

Potrivit prevederilor art. 24 alin. (1) din Legea 47/1992, republicata, incheierea de sesizare a fost comunicata presedintilor celor doua Camere ale Parlamentului si Guvernului, pentru a-si exprima punctele de vedere asupra exceptiei de neconstitutionalitate ridicate.

Guvernul considera, in esenta, ca dispozitiile O.G. 3/2000 nu interzic dreptul la asociere, ci reglementeaza conditiile in care pot activa persoanele fizice sau juridice care doresc sa exercite activitatea de intermediere a operatiunilor avand ca obiect bunuri imobile. Se mai arata ca asocierea agentilor imobiliari in cadrul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari nu constituie o reuniune pe motive economice, ci strict profesionale, sens in care, intr-adevar, alin. (2) si (3) ale art. 32 din ordonanta imputernicesc Asociatia Romana a Agentilor Imobiliare sa organizeze congresul inaugural al nou-formatei Uniuni Nationale a Agentilor Imobiliari, "insa rolul acesteia se limiteaza doar la organizarea mentionata". In consecinta, se considera ca exceptia de neconstitutionalitate ridicata este neintemeiata.

Presedintii celor doua Camere ale Parlamentului nu au comunicat punctele lor de vedere.

CURTEA,

examinand incheierea de sesizare, punctul de vedere al Guvernului, raportul intocmit de judecatorul-raportor, concluziile procurorului, dispozitiile legale criticate, raportate la prevederile Constitutiei, precum si dispozitiile Legii 47/1992, retine urmatoarele:

Curtea Constitutionala constata ca a fost legal sesizata si este competenta, potrivit dispozitiilor art. 144 lit. c) din Constitutie, precum si ale art. 1 alin. (1), ale art. 2, 3, 12 si 23 din Legea 47/1992, republicata, sa solutioneze exceptia de neconstitutionalitate ridicata.

Obiectul exceptiei de neconstitutionalitate, astfel cum a fost formulata de autorul acesteia, il constituie prevederile art. 13 si 32 din O.G. 3/2000 privind organizarea activitatii agentilor imobiliari, al caror continut este urmatorul:

- Art. 13: "Pe data intrarii in vigoare a prezentei ordonante se infiinteaza Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari, cu sediul in municipiul Bucuresti, str. Ion Campineanu nr. 26, bl. 8, ap. 3, sectorul 1, denumita in continuare Uniune, prin reorganizarea Asociatiei Romane a Agentilor Imobiliare.

Uniunea este persoana juridica autonoma, fara scop lucrativ, si este alcatuita din agentii imobiliari, in conditiile stabilite de prezenta ordonanta."

- Art. 32: "(1) Persoanele fizice si juridice care isi desfasoara activitatea in domeniul intermediarilor imobiliare la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante vor putea sa isi continue activitatea fara sustinerea examenului prevazut la art. 5. In acest sens, acestea vor depune o cerere de inscriere in Uniune, in termen de 3 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante, la care vor anexa, in original, un extras de la registrul comertului, care sa ateste desfasurarea acestei activitati.

(2) Congresul inaugural al Uniunii va fi organizat de Asociatia Romana a Agentilor Imobiliari in termen de 60 de zile de la expirarea termenului de 3 luni prevazut la alin. (1).

(3) Biroul executiv al Asociatiei Romane a Agentilor Imobiliari va convoca si va conduce congresul in termen de maximum 60 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante.

(4) La data desfasurarii congresului, Asociatia Romana a Agentilor Imobiliari va hotari cu privire la patrimoniul sau.

(5) In termen de un an de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante agentii imobiliari, societati comerciale, se vor conforma conditiilor impuse la art. 4 alin. (1), sub sanctiunea pierderii calitatii de membru al Uniunii si a radierii lor din Registrul agentilor imobiliari."

In opinia autorului exceptiei de neconstitutionalitate aceste dispozitii de lege contravin art. 37 din Constitutie, care prevede: "(1) Cetatenii se pot asocia liber in partide politice, in syndicate si in alte forme de asociere.

(2) Partidele sau organizatiile care, prin scopurile ori prin activitatea lor, militeaza impotriva pluralismului politic, a principiilor statului de drept ori a suveranitatii, a integritatii sau a independentei Romaniei sunt neconstitutionale.

(3) Nu pot face parte din partide politice judecatorii Curtii Constitutionale, avocatii poporului, magistratii, membrii activi ai armatei, politistii si alte categorii de functionari publici stabilite prin lege organica.

(4) Asociatiile cu caracter secret sunt interzise."

Examinind exceptia de neconstitutionalitate ridicata, Curtea retine urmatoarele:

Autorul exceptiei considera ca prevederile art. 13 din O.G. 3/2000, care dispun infiintarea Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari, prin reorganizarea Asociatiei Romane a Agentilor Imobiliare, si cele ale art. 32 din aceeaasi ordonanta, referitoare la organizarea congresului inaugural al Uniunii de catre Asociatia Romana a Agentilor Imobiliari ce va hotari asupra patrimoniului acesteia, sunt contrare dreptului la asociere prevazut de art. 37 din Constitutie. Se sustine ca, in cauza, prin art. 13 si urmatoarele din ordonanta se desfiinteaza o asociatie infiintata printr-o sentinta judecatoreasca in baza unui act de asociere a mai multor persoane juridice cu interese legitime comune, desi, potrivit Decretului 31/1954 privitor la persoanele fizice si la persoanele juridice si Legii 31/1990 privind societatile comerciale, "reorganizarea persoanei juridice se decide de aceleasi organe care au hotarat si infiintarea ei".

Analizand aceste sustineri, Curtea constata ca ele sunt neintemeiate cat priveste invocarea incalcarii, prin textele de lege criticate, a dreptului la asociere, consacrat de art. 37 din Constitutie. Acest text constitutional consfinteste dreptul la asociere, ca drept fundamental al cetatenilor, ce se pot asocia liber in partide politice, in syndicate si in alte forme de asociere. Fiind un drept fundamental al cetatenilor, de el nu pot beneficia agentii economici sau, ca in cauza, agentii imobiliari sau agentiile imobiliare. Asocierea agentilor economici in asociatii sau uniuni la nivel regional sau national este posibila insa pe baze contractuale. Asa fiind, sustinerea, potrivit careia desfiintarea, in temeiul art. 13 si 32 din O.G. 3/2000, a unei asociatii constituite printr-o hotarare judecatoreasca este contrara art. 37 din Constitutie, nu poate fi retinuta.

Curtea constata insa ca dispozitiile art. 13 din O.G. 3/2000 in temeiul carora se infiinteaza Uniunea Nationala a Agentilor

Imobiliari, prin reorganizarea Asociației Române a Agențiilor Imobiliare, precum și cele ale art. 14-32 din aceeași ordonanță, care reglementează organizarea și funcționarea Uniunii Naționale a Agențiilor Imobiliare, sunt neconstituționale în raport cu principiul separației puterilor în stat, precum și cu prevederile art. 125 alin. (1), art. 134 alin. (1) și alin. (2) lit. a) și ale art. 114 alin. (2) din Constituție.

În consecință, potrivit art. 25 alin. (2) din Legea 47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale, republicată, care prevede că, "În caz de admitere a excepției, Curtea se va pronunța și asupra constituționalității altor prevederi din actul atacat, de care, în mod necesar și evident, nu pot fi dissociate prevederile menționate în sesizare", întrucât în cauza dispozițiile art. 13 nu pot fi dissociate de cele ale art. 14-32, cuprinse în Capitolul II Organizarea și funcționarea Uniunii Naționale a Agențiilor Imobiliare din ordonanță, Curtea urmează să extindă controlul de constituționalitate asupra acestor prevederi de lege.

Dispozițiile de lege menționate sunt neconstituționale, deoarece Guvernul nu poate printr-o ordonanță să modifice sau să desființeze o hotărâre judecătorească de constituire a unei asociații, indiferent de natura ei, fără ca prin aceasta să încalce principiul separației puterilor în stat.

Este adevărat că în Constituție acest principiu nu este consacrat în terminis, dar în jurisprudența sa Curtea a statuat (de exemplu, prin Decizia nr. 96 din 24 septembrie 1996, publicată în M.Of. 251 din 17 octombrie 1996) că existența principiului separației puterilor în stat poate fi dedusă din ansamblul reglementărilor constituționale, îndeosebi din acelea având ca obiect precizarea funcțiilor autorităților publice și a raporturilor dintre acestea. De asemenea, Curtea constată că sunt încălcate și prevederile art. 125 alin. (1) din Constituție, potrivit cărora "Justiția se realizează prin Curtea Supremă de Justiție și prin celelalte instanțe judecătorești stabilite de lege", precum și prevederile constituționale ale art. 134 alin. (1) și alin. (2) lit. a), referitoare la economia de piață și libertatea comerțului. În temeiul art. 13-32 din ordonanță, agenții imobiliari, persoane fizice sau societăți comerciale, constituite în Asociația Română a Agențiilor Imobiliare în temeiul unei hotărâri judecătorești, sunt obligați să alcatuiască o uniune unică, cu caracter de monopol, prin reorganizarea Asociației, și să-și desfășoare activitatea potrivit acestor dispoziții, deși astfel de uniuni pot fi constituite în exclusivitate pe baze contractuale și nu prin acte de putere.

Dispozițiile art. 13-32 din O.G. 3/2000 sunt neconstituționale și în raport cu art. 114 alin. (2) din Constituție, care prevede că "Legea de abilitare va stabili, în mod obligatoriu, domeniul și data până la care se pot emite ordonanțe". Prin art. 1 lit. S.1 din Legea 206/1999 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe, Guvernul a fost împuternicit să emită ordonanțe privind organizarea și funcționarea agențiilor imobiliare. Or, prin dispozițiile cuprinse în cap. I și II din O.G. 3/2000 privind organizarea activității agențiilor imobiliare, depășindu-se limitele abilitării, se stabilesc atât norme de organizare și funcționare a agențiilor imobiliare, cât și organizarea și funcționarea Uniunii Naționale a Agențiilor Imobiliare, prin reorganizarea Asociației Române a Agențiilor Imobiliare, constituită prin hotărâre judecătorească.

Pentru considerentele expuse, în temeiul art. 144 lit. c) și al art. 145 alin. (2) din Constituție, al art. 13 alin. (1) lit. A.c), al art. 23 alin. (3) și al art. 25 alin. (1) din Legea 47/1992, republicată,

CURTEA

În numele legii

DECIDE:

Admite excepția de neconstituționalitate ridicată de Asociația Română a Agențiilor Imobiliare în Dosarul 3.415/2001 al Judecătoriei Sectorului 1 - municipiul București și constată că prevederile art. 13-32 din O.G. 3/2000 privind organizarea activității agențiilor imobiliare sunt neconstituționale.

Decizia se comunică celor două Camere ale Parlamentului și Guvernului.