



**AVIZ**  
**referitor la proiectul de Lege pentru modificarea și  
completarea Legii nr.190/1999 privind creditul  
ipotecar pentru investiții imobiliare**

Analizând proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.142 din 13.07.2005,

**CONSILIUL LEGISLATIV**

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

**Avizează favorabil proiectul de lege, cu următoarele observații și propuneri:**

1. Proiectul de lege are ca obiect modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările ulterioare, în scopul îmbunătățirii cadrului legislativ existent pentru facilitarea dezvoltării pieței creditului ipotecar, creându-se astfel condițiile pentru adoptarea legislației secundare a acestei piețe, până la sfârșitul lunii septembrie a.c.

În acest sens, proiectul prin normele încorporate vizează modificări de ordin terminologic, definiții, stabilirea elementelor esențiale ale contractului de credit ipotecar pentru investiții imobiliare, aspecte de carte funciară în materie, asigurarea unei flexibilități dorite în contractele de asigurare cum și procedurile specifice în cazul cesiunii creanțelor ipotecare.

Prin obiectul său de reglementare, proiectul se încadrează în categoria legilor ordinare, întrucât domeniul vizat nu este rezervat legilor organice.

În aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Având în vedere amploarea intervențiilor legislative, care vizează întregul text al legii în vigoare, ar fi fost recomandabilă adoptarea unui act normativ nou și, ca urmare, abrogarea Legii nr.190/1999, cu modificările ulterioare.

3. La **art.2 lit.g)**, pentru înțelegerea exactă a tezei juridice dorite, textul necesită o îmbunătățire redacțională și, în acest sens, propunem următoarea redactare:

„... investiții având ca obiect, cumpărarea, schimbul, construcția unui imobil sau orice alt mod de dobândire a dreptului de proprietate a unui imobil prin plată, **precum și**, dar fără a se limita la **acestea** la, amenajarea **unui imobil**, reabilitarea, consolidarea sau extinderea acestora”.

În acest mod, activitățile de amenajare, de reabilitare, consolidare sau extinderea unor imobile, nu mai devin subsecvente modului de dobândire precizat în prima teză a dispoziției și nu mai reprezintă o descriere exhaustivă a posibilităților de creditare, putându-se crea astfel o vocație și pentru supraetajări, expertizări etc.

4. La **Art.I, pct.2**, întrucât potrivit prevederilor art.54 alin.(1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, capitolele se numerotează cu cifre romane, și ținând seama de uzanța în redactarea actelor normative cu obiect similar de reglementare, propunem reformularea părții dispozitive astfel:

„2. După Capitolul I „Creditul ipotecar și garantarea lui” se introduce un nou capitol, Capitolul I<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:”.

5. La **art.3<sup>1</sup> alin.(4)**, construcția juridică a ipotezei este defectuoasă, neputându-se vorbi de „servituți accesorii”, acestea reprezentând un drept real principal, motiv pentru care propunem textul înlocuitor „... servituțiile **existente** asupra imobilului ipotecar”.

6. La **art.16 alin.(1)**, rândul 1, pentru fluența exprimării, propunem sintagma:

„Art.16. - (1) În cazul ipotecării unei construcții ...”.

7. La **art.17 teza a doua**, pentru a evidenția caracterul de **garanție reală mobilă**, supusă unor prevederi speciale prin Capitolul V, propunem adăugarea sintagmei „care sunt stabilite prin **polița de asigurare**”, ce urmează a fi plasată după expresia „... prevăzut mai sus”, din rândul penultim.

8. La **art.20**, pentru marcarea momentului de calcul a dobânzilor cuvenite, propunem adăugarea sintagmei „**la data operării rezilierii**”, care încorporată în text va reda teza, astfel:

„... cu dobânzile aferente la data operării rezilierii, devine exigibilă”.

9. Semnalăm faptul că prin rezilierea de plin drept a contractului de credit ipotecar pentru investiții imobiliare, obiectul ipotecii s-a schimbat, el constând **într-o sumă de bani**, operație care trebuie notată în cartea funciară, pentru a păstra rangul creanței inițiale.

În acest sens, propunem includerea unui articol corespunzător.

10. La **art.25 alin.(2)**, pentru înțelegerea exactă a semnificației juridice, propunem înlocuirea adjectivului „comun” din rândul 3, cu „**global**”, deoarece, avizul „comun” ar presupune acordul cedentului și cesionarului, dar acesta s-a realizat prin actul de cesiune, ori în speță este vorba de includerea mai multor creanțe de acest gen, într-un singur aviz, care are în vedere deci „globalitatea” lor.

Propunem eliminarea **alin.(3)**, întrucât, ipoteza descrisă se găsește redată deja în alin.(1) și (2), după caz.

11. La **Art.I pct.7**, având în vedere că art.29-32 propuse pentru abrogare sunt cuprinse în Capitolul VI, care prin operarea acestei abrogări nu mai cuprinde nici un alt articol, este necesară abrogarea integrală a capitolului, prin reformularea părții dispozitive astfel:

„Capitolul VI „Obligațiile ipotecare”, cuprinzând articolele 29-32 se abrogă”.

12. La **Art. II**, întrucât art. 13 din Legea nr.202/1998 privind organizarea Monitorului Oficial al României stabilește modalitatea de republicare a actelor normative, mențiunea „Partea I” trebuie eliminată, ca superfluă.

**PREȘEDINTE**

  
**dr. Dragoș ILIESCU**

București

Nr. 996/18.07.2005