

CZU: 347.451:366.5

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.19944683>

## NOILE STANDARDE DE PROTECȚIE A CONSUMATORILOR ÎN MATERIE IMOBILIARĂ PRIN LEGEA NORDIS. STUDIU COMPARAT

**Dorel RUSU,**

doctor în drept, asistent universitar,  
Catedra „Drept privat”, Academia „Ștefan Cel Mare” a MAI,  
avocat, Uniunea Avocaților din R. Moldova  
ORCID: 0009-0001-6898-2181  
Email: dor.rusu@gmail.com

*Rezumat: Prezentul studiu analizează noile standarde de protecție a consumatorilor în tranzacțiile imobiliare introduse prin Legea nr. 207/2025 din România, cunoscută în doctrină sub denumirea de Legea Nordis. Cercetarea adoptă o abordare comparativă, examinând aceste evoluții legislative în raport cu cadrul juridic stabilit de Codul civil al Republicii Moldova, în special dispozițiile art. 1170-1176 care reglementează contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție.*

*Studiul se concentrează asupra principalelor mecanisme juridice destinate protejării cumpărătorilor de locuințe aflate în faza de proiect sau de construcție, cum ar fi limitarea avansurilor, publicitatea juridică a promisiunilor de vânzare, utilizarea conturilor bancare dedicate pentru gestionarea fondurilor achitate de cumpărători, precum și sancțiunile aplicabile dezvoltatorilor imobiliari în cazul utilizării necorespunzătoare a acestor fonduri. Totodată, cercetarea evidențiază caracterul sistematic al reglementării din Republica Moldova, care include mecanisme precum înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate, limitarea etapizată a plăților și protecția cumpărătorului în cazul insolvenței dezvoltatorului.*

*Analiza comparativă permite identificarea unor elemente comune și diferențe semnificative între cele două sisteme juridice, precum și formularea unor recomandări legislative menite să consolideze securitatea juridică a tranzacțiilor imobiliare și să sporească nivelul de protecție a consumatorilor în acest domeniu.*

*Cuvinte-cheie: protecția consumatorului, Legea Nordis, drept imobiliar, bun imobil în construcție, dezvoltator imobiliar, contract de vânzare-cumpărare.*

## NEW STANDARDS OF CONSUMER PROTECTION IN REAL ESTATE TRANSACTIONS UNDER THE NORDIS LAW: A COMPARATIVE STUDY

*Abstract: This study analyses the new standards of consumer protection in real*

---

*estate transactions introduced by Law No. 207/2025 in Romania, commonly referred to in legal doctrine as the Nordis Law. The research adopts a comparative approach, examining these legislative developments in relation to the legal framework established by the Civil Code of the Republic of Moldova, particularly the provisions of Articles 1170-1176 governing the contract for the sale of real estate under construction.*

*The study focuses on the main legal mechanisms designed to protect buyers of residential units at the project or construction stage, such as the limitation of advance payments, the legal publicity of preliminary sale agreements, the use of dedicated bank accounts for managing funds paid by purchasers, and the sanctions applicable to real estate developers in cases of improper use of these funds.*

*At the same time, the research highlights the systematic character of the Moldovan regulation, which includes mechanisms such as the provisional registration of property rights, the staged limitation of payments, and legal protection for buyers in the event of the developer's insolvency.*

*The comparative analysis allows the identification of common elements and significant differences between the two legal systems, as well as the formulation of legislative recommendations aimed at strengthening legal certainty in real estate transactions and enhancing consumer protection.*

*Keywords: consumer protection, Nordis Law, real estate law, real estate under construction, real estate developer, sale and purchase agreement.*

## **Introducere**

Piața imobiliară contemporană se caracterizează prin dezvoltarea rapidă a proiectelor rezidențiale realizate în faza de proiect sau de construcție, fenomen care determină apariția unor raporturi juridice complexe între dezvoltatorii imobiliari și persoanele interesate de achiziționarea locuințelor. În aceste raporturi juridice, cumpărătorul are, de regulă, calitatea de consumator și se află într-o poziție juridică vulnerabilă în raport cu dezvoltatorul, în special în situațiile în care plata prețului sau a unei părți din acesta se realizează înainte de finalizarea construcției.

Experiența ultimilor ani a evidențiat existența unor riscuri semnificative pentru cumpărătorii de imobile în construcție, precum: nefinalizarea proiectelor imobiliare; utilizarea necontrolată a avansurilor achitate de cumpărători; insolabilitatea dezvoltatorilor imobiliari; lipsa transparenței în derularea proiectelor imobiliare. În acest context, legiuitorii au intervenit prin adoptarea unor reglementări menite să consolideze protecția consumatorilor.

În România, aceste preocupări s-au materializat prin adoptarea Legii nr. 207/2025 [1], cunoscută în doctrină și în spațiul public sub denumirea de „Legea Nordis”, care introduce mecanisme suplimentare de transparență și protecție financiară a cumpărătorilor.

În Republica Moldova, reglementarea vânzării bunurilor imobile în

construcție este realizată prin dispozițiile art. 1170–1176 Cod civil [2], introduse în urma modernizării Codului civil din anul 2019, precum și prin reglementări anterioare privind autentificarea și înregistrarea contractelor de investiții în construcții.

Obiectivul prezentului studiu constă în analiza comparativă a mecanismelor juridice de protecție a consumatorilor în domeniul imobiliar, prevăzute de legislațiile din România și Republica Moldova, precum și identificarea unor soluții legislative care ar putea contribui la consolidarea securității juridice a tranzacțiilor imobiliare.

## 2. Metode și materiale aplicate

În cadrul cercetării au fost utilizate mai multe metode specifice științelor juridice. Principala este **metoda comparativă**, care permite analiza și compararea reglementărilor juridice privind vânzarea bunurilor imobile în construcție din legislația României și cea a Republicii Moldova.

De asemenea, a fost utilizată **metoda analizei normative**, prin examinarea dispozițiilor legale relevante, în special: Legea nr. 207/2025; Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 din România; Codul civil, art. 1170–1176; Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998; Legea nr.1453/2002 cu privire la notariat; Legea nr. 164/2008 pentru completarea unor acte legislative, din R. Moldova.

## 3. Discuții și rezultate obținute

### 3.1 Evoluția reglementării juridice în Republica Moldova

La 29 iulie 2008 a intrat în vigoare Legea pentru completarea unor acte legislative nr. 164 din 09 iulie 2008 [3], prin care s-a completat Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 [4] cu art. 40<sup>6</sup>.

Înregistrarea contractelor privind investițiile în construcții:

(1) Contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

(2) Este interzis să se perceapă de la persoana fizică orice plăți prevăzute de contractele menționate la alin.(1) înainte de înregistrarea contractelor respective.

A fost completată Legea nr.1453/2002 cu privire la notariat [5], cu articolul 51<sup>1</sup>. Autentificarea contractelor privind investițiile în construcții și

a contractelor privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea: Contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial, cu condiția prezentării autorizațiilor necesare pentru construcție și a proiectului construcției, aprobat în modul stabilit, precum și a documentelor care confirmă dreptul de proprietate sau de folosință asupra terenului (dacă notarul nu deține aceste documente).

Respectiv, începând cu 29 iulie 2008, legiuitorul moldav a introdus un nou tip de contract, nereglementat de către Codul civil la acea vreme și l-a definit în Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. Iar cumpărătorii-consumatori (numiți investitori de lege) au beneficiat de protecția juridică a statului prin mecanismul de autentificare a contractelor și notarea acestora în registrul de publicitate.

Iar prin modernizarea Codului Civil al R. Moldova, începând cu 1 martie 2019, este definit expres Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție. Totodată, este indicat expres că dispozițiile prezentului articol (art. 1170 Cod Civil) și ale art.1171-1176 se aplică în mod corespunzător antecontractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, precum și oricăror altor contracte sau aranjamente, indiferent de denumirea lor, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în construcție în schimbul unei contraprestații.

### **3.2 Reglementarea contractului de vânzare a bunului imobil în construcție în Codul civil al Republicii Moldova**

Codul civil al Republicii Moldova reglementează contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție prin dispozițiile art. 1170–1176, introduse în cadrul reformei de modernizare a legislației civile. Potrivit art. 1170, aceste norme se aplică raporturilor juridice prin care vânzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament sau a altui bun imobil și să îl transmită ulterior în proprietatea cumpărătorului, iar acesta din urmă se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze bunul după darea în exploatare.

Un element important al acestei reglementări îl constituie caracterul imperativ al normelor. Astfel, orice clauză contractuală care derogă de la dispozițiile legale în detrimentul cumpărătorului consumator sau care limitează drepturile acestuia este sancționată cu nulitate absolută. Această soluție legislativă reflectă preocuparea legiuitorului pentru protecția persoanelor care participă financiar la realizarea proiectelor imobiliare înainte de finalizarea construcției.

Totodată, normele menționate se aplică nu doar contractelor propriu-zise de vânzare-cumpărare, ci și antecontractelor sau altor aranjamente juridice prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în construcție. Prin această formulare, legiuitorul urmărește să prevină eludarea normelor de protecție a consumatorului prin utilizarea unor denumiri contractuale diferite.

Codul civil stabilește conținutul obligatoriu al contractului de vânzare a bunului imobil în construcție. Aceste dispoziții instituie o serie de cerințe menite să asigure transparența tranzacției și informarea corespunzătoare a cumpărătorului.

Contractul trebuie să cuprindă, printre altele: identificarea bunului imobil și numărul cadastral al acestuia; autorizația de construire și datele proiectului de construcție; natura dreptului dezvoltatorului asupra terenului; cota-parte din teren și din părțile comune ale condominiului; termenul de dare în exploatare a construcției; prețul total și graficul de plată a ratelor.

Un mecanism important de protecție a cumpărătorului este reprezentat de limitarea etapizată a plăților, prevăzută de art. 1173 Cod civil. Potrivit acestei reglementări, plățile efectuate de cumpărător nu pot depăși anumite limite corelate cu stadiul realizării construcției:

- 5% din prețul total – după înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate;
- 35% din preț – după finalizarea fundamentului construcției;
- 70% din preț – după edificarea structurii clădirii;
- 95% din preț – după darea în exploatare a construcției;
- 100% din preț – după transferul definitiv al dreptului de proprietate.

În cazul în care dezvoltatorul încasează sume care depășesc limitele legale, cumpărătorul are dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate în plus, chiar dacă a cunoscut existența acestei încălcări. Această soluție legislativă urmărește prevenirea practicilor abuzive prin care dezvoltatorii solicită plăți disproporționate în raport cu stadiul construcției.

Codul civil prevede și posibilitatea utilizării unui cont fiduciar de sechestru (escrow) pentru gestionarea sumelor achitate de cumpărători. În temeiul art. 1175, părțile pot conveni ca plățile efectuate de cumpărător să fie depuse într-un cont administrat de o instituție bancară. Sumele depuse în acest cont pot fi eliberate către dezvoltator doar pe măsura finalizării etapelor de construcție, în condițiile stabilite prin contract. De asemenea, eliberarea fondurilor poate fi dispusă fie prin acordul ambelor părți, fie la ordinul unui terț independent, cum ar fi un notar sau avocat.

În cazul insolvenței dezvoltatorului, art. 1176 din Codul civil reglementează situația în care dezvoltatorul intră în procedură de insolvență

---

înainte de finalizarea construcției și de transferul dreptului de proprietate către cumpărător. În această situație, cumpărătorul are două opțiuni principale:

- a) să solicite transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil în stadiul în care acesta se află;
- b) să declare rezoluțiunea contractului și să solicite restituirea sumelor achitate.

În cazul în care cumpărătorul optează pentru preluarea bunului în stadiul existent, administratorul procedurii de insolvență este obligat să semneze actul de predare-primire, cu respectarea proporționalității dintre plățile efectuate și lucrările realizate.

Această reglementare oferă un nivel ridicat de protecție cumpărătorilor, permițându-le să evite pierderea integrală a investiției în cazul falimentului dezvoltatorului.

### **3.3 Noile standarde de protecție introduse prin Legea nr. 207/2025 („Legea Nordis”)**

Adoptarea Legii nr. 207/2025, cunoscută în doctrină drept *Legea Nordis*, reprezintă o intervenție legislativă importantă în domeniul tranzacțiilor imobiliare privind bunurile viitoare. Această reglementare urmărește consolidarea protecției cumpărătorilor de locuințe în faza de proiect sau de construcție, prin instituirea unor mecanisme suplimentare de transparență și control asupra activității dezvoltatorilor imobiliari.

S-au introdus modificări semnificative în Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și în Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, stabilind reguli stricte privind promisiunile de vânzare, limitarea sumelor percepute de dezvoltatori și publicitatea juridică a bunurilor imobiliare viitoare. Un prim element de noutate îl constituie instituirea unor condiții stricte pentru încheierea promisiunilor de vânzare-cumpărare având ca obiect unități locative viitoare. Potrivit noilor dispoziții ale art. 22 alin. (2) și (3) din Legea nr. 10/1995, dezvoltatorul poate promite înstrăinarea unei unități individuale dintr-un condominiu viitor sau a unei locuințe individuale viitoare numai după îndeplinirea cumulativă a unor condiții juridice prealabile. Astfel, este necesară:

- a) notarea autorizației de construire în cartea funciară;
- b) realizarea operațiunii de preapartamentare a construcției;
- c) deschiderea cărților funciare pentru unitățile individuale reprezentând bunuri viitoare.

În ceea ce privește efectele promisiunii sinalagmatică de vânzare-cumpărare, afară de faptul că, spre deosebire de promisiunea unilaterală, dă naștere la obligații reciproce ferme în sarcina părților contractante de a încheia

vânzarea [6, p. 227].

Scopul autorizării este atestarea conformității proiectului propus cu normele legale privind amplasarea, proiectarea, execuția, exploatarea și post-utilizarea construcțiilor. Pe lângă acest rol, prin autorizația de construire se asigură îndeplinirea cerințelor urbanistice, tehnice, de protecție a mediului și de siguranță, garantând astfel protecția intereselor publice și private [7, p. 2].

În cazul unui imobil cu construcție – condominiu, din care unele părți sunt comune indivize, iar restul sunt individuale, se întocmește o carte funciară colectivă pentru întreaga construcție, și câte o carte funciară individuală pentru fiecare proprietate individuală care poate fi reprezentată din apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință [8, p. 211].

De asemenea, promisiunile de vânzare trebuie încheiate **în formă autentică**, iar notarul public are obligația de a solicita notarea acestora în cartea funciară în ziua întocmirii actului sau cel târziu în următoarea zi lucrătoare. Prin aceste măsuri se urmărește creșterea gradului de securitate juridică a tranzacțiilor imobiliare și prevenirea situațiilor în care sunt promise spre vânzare bunuri neindividualizate sau inexistente din punct de vedere juridic.

Legea nr. 207/2025 introduce și o reglementare expresă privind convențiile de rezervare a unităților locative. Astfel, rezervarea cumpărării unei unități individuale dintr-un condominiu viitor sau a unei locuințe individuale poate fi realizată pentru o perioadă maximă de 60 de zile, urmând ca în acest interval să fie încheiată promisiunea de vânzare sau contractul de vânzare-cumpărare.

Totodată, sumele percepute cu titlu de rezervare nu pot depăși 5% din prețul imobilului, sub sancțiunea nulității absolute a convenției de rezervare. În cazul în care promisiunea sau contractul de vânzare nu este încheiat din culpa dezvoltatorului, acesta este obligat să restituie integral sumele primite în termen de 30 de zile. Prin această limitare se urmărește prevenirea practicilor prin care dezvoltatorii solicitau sume importante sub forma unor taxe de rezervare, fără a garanta finalizarea tranzacției.

Un alt mecanism important introdus prin Legea Nordis privește modul de gestionare a avansurilor achitate de cumpărători. Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 10/1995, aceste sume trebuie depuse într-un cont bancar distinct al dezvoltatorului, dedicat exclusiv edificării proiectului imobiliar pentru care au fost achitate.

Fondurile pot fi utilizate doar pentru dezvoltarea proiectului respectiv și numai în anumite limite stabilite de lege, respectiv:

- maximum 25% din preț pentru partea de rezistență a construcției;

- maximum 20% din preț pentru lucrările de instalații, după finalizarea structurii de rezistență.

În plus, utilizarea sumelor este condiționată de aprobarea dirigintelui de șantier sau a persoanei responsabile de verificarea execuției lucrărilor. Pentru a asigura respectarea acestor reguli, legea instituie și un mecanism sancționator.

Utilizarea sumelor achitate de cumpărători în alte scopuri decât cele prevăzute de lege este interzisă și se sancționează cu amendă în cuantum de 1% din cifra de afaceri realizată de dezvoltator în anul anterior, dacă fapta nu constituie infracțiune. Această sancțiune reprezintă un instrument important de responsabilizare a dezvoltatorilor imobiliari și de protecție a consumatorilor.

Legea nr. 207/2025 introduce și conceptul de preapartamentare a construcțiilor de tip condominiu, reglementat prin completarea art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Prin această operațiune se realizează:

- a) deschiderea cărții funciare pentru construcția viitoare;
- b) deschiderea cărților funciare individuale pentru unitățile locative viitoare;
- c) menționarea expresă în cartea funciară a faptului că aceste unități reprezintă bunuri viitoare.

Acest mecanism permite individualizarea juridică a unităților locative încă din faza de proiect și contribuie la creșterea transparenței și securității tranzacțiilor imobiliare.

### **3.4 Analiza comparativă a mecanismelor de protecție**

Analiza comparativă a reglementărilor juridice din România și Republica Moldova evidențiază existența unor mecanisme similare de protecție a cumpărătorilor de bunuri imobile în construcție, însă structurate diferit în cele două sisteme juridice. În ambele cazuri, intervenția legiuitorului a fost determinată de necesitatea reducerii riscurilor asociate tranzacțiilor imobiliare realizate înainte de finalizarea construcțiilor, în special în raport cu practicile dezvoltatorilor imobiliari.

Un prim element comun îl constituie reglementarea strictă a promisiunilor de vânzare și a contractelor privind bunurile imobile viitoare. În legislația română, Legea nr. 207/2025 instituie obligația încheierii promisiunilor de vânzare în formă autentică și notarea acestora în cartea funciară, după îndeplinirea unor condiții prealabile, precum notarea autorizației de construire și realizarea operațiunii de preapartamentare. În mod similar, legislația Republicii Moldova prevede aplicarea normelor speciale ale contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție și antecontractelor sau

altor aranjamente juridice prin care se promite transmiterea unui asemenea bun.

Un al doilea element de convergență îl constituie mecanismele financiare de protecție a cumpărătorilor. În legislația română, sumele achitate de cumpărători cu titlu de avans trebuie depuse într-un cont bancar distinct al dezvoltatorului, destinat exclusiv finanțării proiectului imobiliar pentru care au fost plătite. Utilizarea acestor fonduri este limitată și se realizează numai în anumite condiții și în anumite etape ale construcției. În legislația Republicii Moldova, protecția financiară a cumpărătorilor este realizată prin limitarea etapizată a plăților în funcție de stadiul construcției și prin posibilitatea utilizării unui cont fiduciar de sechestru (escrow), care asigură o administrare controlată a sumelor achitate.

În ceea ce privește limitarea plăților, legislația moldovenească introduce un sistem etapizat detaliat, stabilind procente maxime care pot fi percepute de dezvoltator în funcție de stadiul realizării construcției. Acest mecanism contribuie la corelarea directă a plăților efectuate de cumpărător cu progresul lucrărilor de construcție. În schimb, legislația română reglementează în principal modul de utilizare a avansurilor și limitează sumele percepute pentru rezervarea unităților locative, stabilind un plafon de maximum 5% din prețul imobilului.

O altă diferență semnificativă se referă la regimul juridic al dreptului cumpărătorului asupra bunului imobil în construcție. În legislația Republicii Moldova este prevăzută posibilitatea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului în registrul bunurilor imobile, ceea ce conferă acestuia un nivel sporit de securitate juridică. În legislația română, protecția juridică se realizează în principal prin mecanisme de publicitate imobiliară, precum notarea promisiunii de vânzare și deschiderea cărților funciare pentru unitățile locative viitoare.

În ceea ce privește protecția cumpărătorului în cazul insolvenței dezvoltatorului, legislația Republicii Moldova prevede un mecanism expres prin care cumpărătorul poate opta între solicitarea transferului dreptului de proprietate asupra bunului în stadiul existent sau rezoluțiunea contractului și restituirea sumelor achitate. În legislația română, protecția cumpărătorilor este realizată în principal prin reglementarea utilizării avansurilor și prin instituirea unor sancțiuni administrative pentru utilizarea necorespunzătoare a fondurilor provenite de la cumpărători.

De asemenea, legislația română introduce sancțiuni pecuniare semnificative pentru dezvoltatorii care utilizează sumele achitate de cumpărători în alte scopuri decât cele prevăzute de lege, amenda putând ajunge până la 1% din cifra de afaceri realizată în anul anterior. În legislația Republicii

Moldova, protecția consumatorilor este realizată în principal prin sancțiunea nulității absolute a clauzelor contractuale care derogă de la dispozițiile legale în detrimentul cumpărătorului.

În ansamblu, analiza comparativă evidențiază că legislația Republicii Moldova oferă o reglementare mai sistematică și integrată în cadrul Codului civil, în timp ce legislația română introduce mecanisme punctuale de intervenție legislativă, menite să răspundă unor disfuncționalități ale pieței imobiliare. Cu toate acestea, ambele sisteme juridice urmăresc același obiectiv fundamental, și anume consolidarea protecției consumatorilor și creșterea securității juridice a tranzacțiilor imobiliare privind bunurile aflate în construcție.

### **3.5 Recomandări privind perfecționarea cadrului legislativ**

Analiza comparativă a reglementărilor juridice privind vânzarea bunurilor imobile în construcție evidențiază existența unor mecanisme de protecție a cumpărătorilor atât în legislația României, cât și în cea a Republicii Moldova. Totuși, studiul relevă și anumite lacune legislative, care ar putea fi remediate prin perfecționarea cadrului normativ existent.

În cazul României, se poate observa că reglementarea introdusă prin Legea nr. 207/2025 reprezintă un pas important în direcția consolidării protecției cumpărătorilor de locuințe în construcție. Cu toate acestea, anumite mecanisme existente în legislația Republicii Moldova ar putea constitui modele utile pentru dezvoltarea cadrului normativ român.

Astfel, ar putea fi avută în vedere introducerea unui sistem clar etapizat al plăților, corelat cu stadiul realizării lucrărilor de construcție. Un asemenea mecanism ar permite o corelare directă între progresul lucrărilor și sumele achitate de cumpărători, reducând riscul finanțării disproporționate a proiectelor imobiliare.

De asemenea, se poate aprecia oportună reglementarea expresă a protecției cumpărătorului în cazul insolvenței dezvoltatorului, similar soluțiilor prevăzute de legislația Republicii Moldova. Instituirea unor mecanisme clare în această materie ar putea contribui la protejarea investițiilor realizate de cumpărători în proiectele imobiliare aflate în curs de execuție. Totodată, în scopul sporirii securității tranzacțiilor imobiliare, ar putea fi analizată extinderea utilizării conturilor escrow obligatorii pentru tranzacțiile imobiliare privind bunuri aflate în construcție, ceea ce ar permite o administrare mai transparentă și mai sigură a fondurilor provenite de la cumpărători.

În ceea ce privește legislația Republicii Moldova, analiza comparativă relevă existența unui cadru normativ relativ detaliat în ceea ce privește raporturile juridice dintre dezvoltator și cumpărător. Cu toate acestea, reglementarea actuală nu prevede sancțiuni pecuniare semnificative pentru

dezvoltatorii care utilizează în mod necorespunzător fondurile provenite de la cumpărători.

În acest sens, se impune analizarea oportunității introducerii în legislație a unei sancțiuni pecuniare aplicabile dezvoltatorilor imobiliari, în cuantum de până la 1% din cifra de afaceri anuală sau din profitul realizat, pentru încălcarea drepturilor consumatorilor sau pentru utilizarea fondurilor achitate de cumpărători în alte scopuri decât realizarea proiectului imobiliar. O asemenea reglementare ar contribui la consolidarea disciplinei financiare în domeniul dezvoltărilor imobiliare și la sporirea protecției consumatorilor. În contextul analizat, trebuie menționat faptul că protecția consumatorilor în tranzacțiile imobiliare este completată și de reglementările generale privind drepturile consumatorilor.

În România, aceste raporturi juridice sunt guvernate, în mod complementar, de Ordonanța de urgență nr. 34/2014 privind drepturile consumatorilor [9] și de Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive în contractele încheiate între profesioniști și consumatori [10].

În mod similar, în Republica Moldova, protecția consumatorilor este reglementată prin Codul civil [2] și prin Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor [11].

Cu toate acestea, atât în legislația din România, cât și în cea din Republica Moldova, nu sunt prevăzute în mod expres penalități legale aplicabile dezvoltatorilor pentru întârzierea executării obligațiilor față de cumpărători la darea în exploatare a proiectelor imobiliare, acestea fiind stabilite, de regulă, doar prin clauzele contractuale convenite de părți. În practică, această situație poate conduce la apariția unor dezechilibre contractuale, în special în situațiile în care contractele sunt redactate în mod unilateral de dezvoltatori.

În consecință, consolidarea mecanismelor de protecție a consumatorilor în domeniul tranzacțiilor imobiliare ar putea include și instituirea unor mecanisme legale de sancționare a încălcării obligațiilor contractuale față de cumpărători, în special în cazul întârzierilor nejustificate în finalizarea proiectelor imobiliare. Prin urmare, analiza comparativă demonstrează că cele două sisteme juridice utilizează instrumente diferite pentru atingerea aceluiași obiectiv: consolidarea protecției consumatorilor și creșterea securității juridice în tranzacțiile imobiliare privind bunurile aflate în construcție.

#### **4. Concluzii**

Analiza realizată evidențiază faptul că dezvoltarea pieței imobiliare și creșterea numărului tranzacțiilor privind bunuri imobile în construcție au determinat necesitatea consolidării cadrului juridic destinat protejării cum-

părătorilor în raporturile juridice cu dezvoltatorii imobiliari. Atât legislația din România, cât și cea din Republica Moldova au evoluat în direcția instituirii unor mecanisme juridice menite să reducă riscurile asociate achiziționării locuințelor aflate în faza de proiect sau de construcție.

În România, aceste preocupări s-au concretizat prin adoptarea Legii nr. 207/2025, care introduce noi standarde de transparență și control asupra activității dezvoltatorilor imobiliari, precum limitarea sumelor percepute pentru rezervarea locuințelor, utilizarea conturilor bancare dedicate proiectelor imobiliare și sancționarea utilizării necorespunzătoare a fondurilor provenite de la cumpărători.

În Republica Moldova, protecția cumpărătorilor este reglementată într-un mod mai sistematic prin dispozițiile art. 1170–1176 din Codul civil, care stabilesc cadrul juridic al contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție. Aceste norme includ obligații extinse de informare ale dezvoltatorului, limitarea etapizată a plăților în funcție de stadiul construcției, posibilitatea utilizării conturilor fiduciare și mecanisme speciale de protecție în cazul insolvenței dezvoltatorului.

Analiza comparativă evidențiază faptul că legislația moldovenească oferă o reglementare mai detaliată a raporturilor juridice dintre dezvoltator și cumpărător, integrată în cadrul dreptului civil, în timp ce legislația română introduce mecanisme punctuale de intervenție legislativă menite să corecteze anumite disfuncționalități ale pieței imobiliare. În același timp, studiul relevă existența unor elemente care ar putea fi valorificate reciproc în cele două sisteme juridice. Astfel, experiența legislației române privind sancționarea utilizării necorespunzătoare a fondurilor provenite de la cumpărători ar putea constitui un model util pentru consolidarea cadrului sancționator în Republica Moldova. În mod similar, reglementarea etapizată a plăților și protecția cumpărătorului în cazul insolvenței dezvoltatorului prevăzute de legislația moldovenească ar putea inspira perfecționarea mecanismelor de protecție a consumatorilor în dreptul român.

În concluzie, consolidarea protecției juridice a cumpărătorilor de bunuri imobile în construcție reprezintă o condiție esențială pentru creșterea securității juridice a tranzacțiilor imobiliare, dezvoltarea sustenabilă a pieței imobiliare și creșterea încrederii consumatorilor în proiectele rezidențiale.

### **Referințe bibliografice:**

1. Legea nr. 207 din 8 decembrie 2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996,

[online] [citat 14.03.2026]. Disponibil: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/305018>

2. Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr. 66-75;

3. Legea pentru completarea unor acte legislative nr. 164 din 09.07.2008, Monitorul Oficial nr.138-139 art.561 din 29.07.2008;

4. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44-46, art.318;

5. Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 08.11.2002, Monitorul Oficial al R.Moldova nr.154-157 art.1209 din 21.11.2002;

6. Chirică Dan. *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol. I. Vânzarea și schimbul*. Ediția a 3-a, revizuită. Editura Hamangiu, 2023, 569 p.;

7. Gherghina Oana Ruxandra. *Dreptul Construcțiilor*. Ed. 2, Ed. C.H. Beck, București, 2025, 448 p.;

8. Puie Oliviu. *Cadastru și Publicitate Imobiliară. Contenciosul special în materia Cadastrului și a cărții funciare*. București: Universul Juridic, 2019, 686 p.;

9. Ordonanța de urgență nr. 34/2014 privind drepturile consumatorilor, [online]. [citat 14.03.2026]. Disponibil: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/158913>

10. Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive în contractele încheiate între profesioniști și consumatori, [online]. [citat 14.03.2026]. Disponibil: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/140214>

11. Legea privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13.03.2003, Monitorul Oficial al R. Moldova nr.122-124 art.195 din 28.03.2024.