

CZU: 366.5:347.451

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.19945054>

MECANISME DE PROTECȚIE A DREPTULUI CONSUMATORULUI ÎN CADRUL EXECUTĂRII CONTRACTELOR DE VÂNZARE CUMPĂRARE A BUNURILOR VIITOARE (în construcție)

Natalia CTITOR,

avocat, dr. în drept, conf. univ.,

Catedra Drept Public,

Academia „Ștefan cel Mare” (<https://ror.org/036kvxa54>);

<https://orcid.org/0009-0003-6794-0689>;

ctitor999@gmail.com;

+37369163141

Rezumat. Protecția drepturilor Consumatorului în cadrul executării Contractelor de vânzare cumpărare a bunurilor în construcție (viitoare) și evitarea (minimalizarea) afectărilor materiale și morale ale acestora, precum și a disputelor litigioase (extrajudiciare și judiciare), constituie un domeniu important, ce necesită o claritate și explicitate legală, precum și o practică jurisprudențială de interpretare și aplicare a cadrului legal unificată. Or, finalitatea executării corespunzătoare a Contractelor vizate constituie, pentru Consumator, un temei de fapt și de drept de dobândire a dreptului de proprietate privată asupra locuinței și/sau asupra altor spații, utilizabile în scopuri personale, iar dreptul de proprietate, la rândul său, constituie un drept fundamental al persoanei, aflându-se sub garantarea și protecția constituțională (art. 46 a Constituției RM) precum și a art. 1 a Primului protocol adițional la Convenția Europeană.

Cuvinte-cheie: consumator, dezvoltator, contract de vânzare cumpărare a bunurilor în construcție, protecție juridică, clauze abuzive, drept de proprietate.

Introducere

Dezvoltarea pieței imobiliare în ultimele decenii a determinat evoluția semnificativă a regimului juridic a raporturilor juridice civile în domeniu și, nemijlocit, a contractelor privind bunurile imobile aflate în curs de edificare. Aceste contracte, cunoscute în doctrină drept contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor viitoare, iar în dispozițiile legale fiind definite ca contracte de vânzare cumpărare a bunurilor imobile în construcții, reprezintă un instrument juridic esențial pentru finanțarea proiectelor imobiliare și pentru facilitarea accesului populației la locuințe. În cadrul acestor raporturi juridice, consumatorul dobândește drepturi asupra unui bun care nu există încă în momentul încheierii Contractului, dar care urmează să fie realizat ulterior

de către profesionist/dezvoltator. Din perspectiva dezvoltatorilor imobiliari, acest mecanism contractual permite obținerea resurselor financiare necesare pentru realizarea construcțiilor prin intermediul plăților anticipate efectuate de cumpărători.

Totuși, particularitatea acestor contracte constă în existența unui dezechilibru structural între părțile contractante, or, consumatorul se obligă să plătească prețul integral sau o parte semnificativă din acesta, înainte de finalizarea construcției, asumându-și astfel riscuri considerabile legate de executarea obligațiilor contractuale de către profesionist. În schimb, dezvoltatorul controlează procesul tehnic al construcției, termenele de finalizare și specificațiile tehnice ale bunului, situație, ce creează premisele apariției unor practici contractuale abuzive și a unor litigii frecvente între consumatori și dezvoltatori imobiliari.

Metode și materiale aplicate

Prezentul studiu a fost dezvoltat prin: metoda analizei cadrului legal autohton și internațional în domeniul cercetat; analiza cazurilor practicii judiciare autohtone; expunerea propriilor viziuni asupra calității și cantității normelor juridice în vigoare, cu evidențierea aspectelor vulnerabile în domeniul cercetat, propuneri de aplicare a cadrului legal pertinent.

Discuții și rezultate obținute

În pofida faptului că prin Legea RM nr 133 din 15.11.2018, în vigoare din 01.03.2019, privind Modernizarea Codului Civil, au fost introduse dispoziții legale clare, previzibile și cu caracter de protejare a drepturilor și intereselor consumatorilor în Contractele de vânzare cumpărare a bunurilor imobile în construcție. Totuși, practica judiciară atestă multiple sesizări ale instanțelor judiciare autohtone, parvenite de la consumatorii în Contractele vizate, prin care sunt revendicate compensări ale prejudiciilor, generate ca urmare a întârzierii în finalizarea construcțiilor; utilizarea unor materiale de calitate inferioară și abateri de la proiectul construcției; inserarea unor clauze contractuale abuzive, etc. Respectiv, protecția juridică a consumatorilor în aceste contracte a devenit o preocupare centrală atât în dreptul național, cât și în dreptul Uniunii Europene.

În Republica Moldova, protecția consumatorilor în contractele privind bunuri imobile în construcție este realizată printr-un ansamblu de norme juridice, printre care evidențiem: dispozițiile Codului civil al Republicii Moldova; Legea privind protecția consumatorilor nr. 105/2003; Codul urbanismului și construcțiilor nr 434/2023, etc.

În același timp, reglementarea națională este influențată în mod sem-

nificativ de dreptul Uniunii Europene, în special de Directiva 93/13/CEE privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii și de jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene.

În acest context, prezentul studiu își propune să analizeze mecanismele juridice de protecție a consumatorilor în contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în construcție, evidențiind atât reglementările în vigoare, cât și aspectele practice judiciare și extrajudiciare.

În dreptul civil, bunurile viitoare sunt acele bunuri care nu există în momentul încheierii contractului, dar care urmează să fie create sau dobândite ulterior. Contractele privind bunuri viitoare sunt recunoscute de majoritatea sistemelor juridice moderne și permit încheierea unor raporturi juridice referitoare la bunuri care vor exista în viitor.

În dreptul Republicii Moldova, regimul juridic al contractelor privind bunuri viitoare este reglementat de Codul civil al Republicii Moldova (Legea nr. 1107/2002, Cartea III, Titlul III, Secțiunea a 8-a, art. 1167 – 1176.

În acord cu dispozițiile **art. 1170 alin. (1) CC al RM**, Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție este definit ca un *contract prin care vânzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcție) 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.*

Alin. (2) a normei citate, specifică expres că *Orice clauză care derogă de la dispozițiile prezentei secțiuni în detrimentul cumpărătorului consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale consumatorului cumpărător al bunului imobil în construcție este lovită de nulitate absolută, având semnificație, în sensul protecției consumatorului contra clauzelor abuzive și prevederile art. 1077 și 1079 CC al RM.*

În atare expuneri, în Contractul vizat se identifică Părțile contractante, aceste fiind: Vânzătorul, cu obligații generice de construire și de predare în proprietate a încăperii, și Cumpărătorul, cu obligații generice colaterale de achitare a prețului convenit și recepționarea bunului imobil după darea lui în exploatare.

În practică, Vânzătorul, în contractele vizate, este o persoană juridică, profesionist, înregistrată în modul convenit, cu sau fără domeniu de activitate în construcții, însă, care poate contracta antreprenori și alți prestatori de servicii în construcții în vederea edificării construcției, deținând în proprietate privată sau cu un alt drept real terenul, pe care urmează a fi realizată construcția, precum și deținând documentația tehnică și autorizațiile corespunzătoare, eliberate de Autoritățile publice de resort.

Inițial, terenul și bunurile în construcție se înregistrează în Registrul de publicitate cu titlu de proprietate a Vânzătorului/Dezvoltătorului [7, art.4; 28; 40⁵], în așa mod, fiecare unitate în construcție, ce urmează a fi obiect a Contractelor de înstrăinare, dobândește semne identificatorii: cod cadastral, adresă, suprafață, etc.

Cumpărător în Contractele vizate, în accepțiunea alin. (1) a normei citate poate fi orice subiect de drept, însă în prezentul studiu ne vom referi la protecția consumatorului, care potrivit **art. I a Legii nr.105 din 13.03.2003** privind protecția consumatorilor, este *orice persoană fizică ce intenționează să comande sau să procure ori care comandă, procură sau folosește produse, servicii pentru necesități nelegate de activitatea, de întreprinzător, industrială, artizanală sau profesională*, iar conform art.3 alin.(1) din Legea nominalizată, *raporturile în domeniul protecției consumatorilor se reglementează prin prezenta lege, Codul civil, alte legi și acte normative în domeniul respectiv*.

Caracterul specific al contractelor privind bunuri viitoare constă în faptul că obiectul contractului nu există în momentul încheierii acestuia, cu toate acestea, contractul este valabil dacă bunul viitor este determinat sau determinabil și dacă existența sa este posibilă din punct de vedere juridic și material.

În cazul bunurilor imobile în construcție, obiectul contractului îl constituie o locuință sau o altă unitate imobiliară care urmează să fie edificată în baza unui proiect de construcție autorizat. Contractele privind bunurile imobile în construcție prezintă mai multe particularități juridice care le diferențiază de contractele clasice de vânzare-cumpărare.

În primul rând, obiectul contractului nu există în momentul încheierii contractului. Executarea obligației principale a vânzătorului depinde de realizarea lucrărilor de construcție și de finalizarea proiectului imobiliar.

În al doilea rând, transferul dreptului de proprietate nu se realizează imediat, ci numai după finalizarea construcției și înregistrarea bunului în registrul bunurilor imobile.

În al treilea rând, aceste contracte implică de regulă plăți anticipate din partea cumpărătorului, ceea ce creează un risc economic considerabil pentru consumatori.

Legea civilă, prin **art. 1171 alin. (1) CC al RM** prevede expres informațiile, ce trebuie inserate în conținutul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție și anume: *(1) Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție trebuie să prevadă: a) numărul cadastral al bunului imobil în construcție; b) numărul și data eliberării și expirării autorizației de construire în al cărei temei vânzătorul construiește sau asigură construirea obiectului contractului; datele de identificare a proiectului*

de construcție; c) natura dreptului pe care vânzătorul îl deține asupra terenului pe care se construiește (drept de proprietate sau de suprafață), precum și temeiul de dobândire a acestui drept. În cazul suprafeței, se va prevedea termenul suprafeței și efectele stingerii dreptului de suprafață prevăzute de lege și, după caz, de actul de constituire a suprafeței; d) cota-parte din dreptul asupra terenului, construcției și altor părți comune care se transmite cumpărătorului; e) dacă există, descrierea drepturilor de folosință exclusivă acordate cumpărătorului asupra anumitor părți comune ale condominiului, conform actului de constituire a condominiului; f) data asumată de dare în exploatare, determinată prin indicarea unei date calendaristice concrete; g) prețul total și, după caz, graficul de plată a ratelor, care respectă dispozițiile art.1173; h) dacă s-a convenit, faptul că cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate doar după achitarea a 95% din preț (rezerva proprietății), la caz Părțile contractante nefiind limitate de a statua în Contract și alte informații și clauze, convenite în realizarea scopului contractat, inclusiv, se recomandă insistent Consumatorului/Cumpărător de a pretinde includerea în conținutul Contractului, pe lângă indicarea datei asumate de dare în exploatare a construcției, și data (sau perioada de timp) la care va fi încheiat Actul de primire predare și, în cazul rezervei proprietății, perfectarea de către Vânzătorul/Dezvoltator a Confirmării scrise, despre achitarea a 95% din prețul total al Contractului [2, art. 1174 alin. (6)]. La caz poate fi aplicată prevederea **art. 432 alin. (3) CC al RM**, de stipulație expresă de excluderea posibilității înregistrării provizorii în folosul dobânditorului și prevedea că Contractul va fi, în schimb, supus notării în registru.

Alin. (2) și (3) a normei citate, stabilește lista actelor ce se anexează la Contract, precum și întinderea informării cumpărătorului/consumator și anume: (2) *La contract se anexează: a) copia de pe autorizația de construire; b) copia de pe planul obiectului contractului, aprobat în modul stabilit.* (3) *Înainte de încheierea contractului și, la cererea cumpărătorului, oricând pe durata executării acestuia, vânzătorul este obligat să aducă la cunoștința cumpărătorului: a) proiectul de construcție și, la cererea cumpărătorului, să-i furnizeze, sub semnătura pe proprie răspundere a vânzătorului, copii ale proiectului de construcție sau anumite file solicitate de cumpărător; b) actul de constituire a condominiului și, dacă există, statutul asociației de proprietari în condominiu, precum și regulamentul condominiului; c) identitatea antreprenorului și a altor furnizori; d) etapa actuală de executare a construcției.*

Având în considerare natura obiectului Contractului de vânzare cumpărare a bunurilor imobile viitoare, aceste acte juridice civile se supun rigorilor condițiilor de formă și anume, Contractul de vânzare cumpărare a bunului în construcție se perfectează în scris și se autentifică notarial [2, art. 323 lit. a)],

cu ulterioara înregistrare în Registrul de publicitate [2, art. 446 alin. (1)].

Este de menționat că drepturile cumpărătorului/consumatorului asupra obiectului contractat se înregistrează provizoriu, conform **art. 1172 alin. (1) CC al RM**, înregistrarea dată are același efect ca și înregistrarea dreptului supus înregistrării, însă sub condiția și în măsura justificării ei ulterioare.

Altfel expus, proprietar *nud* asupra bunului viitor va fi Dezvoltatorul/Vânzător, iar consumatorul va deține drept de proprietate provizoriu sub rezerva proprietății primului, consumatorul nefiind limitat în posibilitatea sa de a înstrăina sau greva cu drepturi reale limitate dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimțământul vânzătorului [2, art. 1172 alin. (3)].

Aici, însă, pentru consumator persistă riscul ca în temeiul **art. 433 alin. (5) CC al RM**, nejustificarea îndelungată a înregistrării provizorii să conducă la radierea ei și a tuturor înregistrărilor provizorii și notărilor în raport cu dreptul înregistrat provizoriu, la cererea celui interesat – proprietar inițial/dezvoltator/vânzător.

În contextul realizării scopului prezentului studiu, având în considerare că scopul Cumpărătorilor/Consumatori la contractarea achiziției bunului în construcție este cel de a dobândi în proprietate un bun conform documentației tehnice și în termenii preconizați pentru finalizarea construcției și recepționarea acesteia, în continuare ne vom referi la aspecte ce țin de protecția consumatorilor în Contractele studiate și anume:

1. O primă etapă este cea în care Consumatorul identifică bunul în construcție pe care și-l dorește de a-l dobândi, având în considerare locația bunului, infrastructura zonală, prețul, termenii de executare a construcției, etc. La etapa dată, după identificarea bunului viitor, Consumatorului i se recomandă de a face un studiu detaliat asupra activității Dezvoltatorului în perioadele precedente, prin accesarea informației, inclusiv de pe portalul infodebit.md, prin care ar putea conchide asupra reputației comerciale și viabilității (inclusiv financiare) a Dezvoltatorului.

La caz, se propune Consumatorului de a opta viitoarea contractare cu un Dezvoltator care deține în proprietate terenul pe care se construiește sau pe care se preconizează construirea. Opinia dată este justificată prin precedentele judiciare, care denotă că în cazul deținerii, de către Dezvoltator, a unui alt drept real asupra terenului decât drept de proprietate, nu exclude generarea litigiilor între Dezvoltator și proprietarul terenului, care, ipotetic, ar putea afecta interesele Consumatorului în dobândirea în termen a dreptului de proprietate asupra bunului viitor;

2. O altă etapă, constituie negocierea clauzelor contractuale cu Dez-

voltatorul. La caz, menționăm că potrivit practicii în domeniu, Dezvoltatorii sunt cei ce perfectează conținutul Contractului, inserând clauze comode și și îl oferă Consumatorului pentru consimțire și semnare, în așa mod Contractele date devenind „*de adeziune*”, în pofida lipsei unei atare reglementări civile. La caz, Consumatorii, fără un studiu și analiză profesionistă a conținutului Contractului, odată cu achiesarea la condițiile propuse și semnarea acestui, devin posibile victime ale clauzelor abuzive, generate de Dezvoltator (care, în mare parte, în domeniul respectiv moldav, cu regret, sunt departe de a fi calificați ca fiind „de bună credință”).

3. Pentru a evita riscurile menționate, Consumatorilor li se propune la etapa de negociere a clauzelor Contractului de vânzare cumpărare a bunurilor în construcție, de a-și rezerva un termen rezonabil pentru studierea conținutului Contractului, de a se consulta cu profesioniști în domeniu (juriști, ingineri, etc) și în caz de necesitate, să propună modificări în proiectul Contractului, or, Contractele date sunt negociabile, având în considerare principiul *Pacta sunt servanda* – odată ce acordul a fost manifestat, urmează respectarea și executarea întocmai a clauzelor contractuale convenite.

În situațiile atestate frecvent în domeniu, când Consumatorul își doarește un anumit bun viitor (cu identificare sub aspect de locație, suprafață, preț, termen de executare, etc.), iar Dezvoltatorul nu acceptă modificări la proiectul Contractului, întru realizarea scopului de achiziție a Consumatorului a bunului pretins, este posibilă încheierea/semnarea Contractului, cu conținutul propus. Ulterior, după înregistrarea în Registrul de publicitate a dreptului provizoriu de proprietate asupra bunului viitor, Consumatorul declanșează o procedură de modificare a clauzelor contractuale prin excluderea sau modificarea condițiilor abuzive Consumatorului. În cazul în care Dezvoltatorul, la etapa extrajudiciară, va respinge modificarea clauzelor contractuale, propuse de Consumator, ultimul are opțiunea de a dobândi o satisfacere a revendicărilor de modificare contractuală prin sesizarea instanței de judecată în acest sens.

În cazul în care, la etapa de finalizare a executării obligațiilor Dezvoltatorului, prin încheierea Actului de predare primire a bunului contractat și înregistrarea dreptului de proprietate (integrat) al Consumatorului, ultimul, în cazul în care se consideră victimă/parte prejudiciată prin activități comerciale neconforme ale Dezvoltatorului, are la dispoziție termen de prescripție extintivă de trei ani pentru inițierea procedurii judiciare de remediere a deficiențelor contractuale (clauze abuzive, supraplăți nejustificate, întârzieri ale Dezvoltatorului în executarea prestațiilor contractate, atestarea deficiențelor ale materialelor de construcție sau a construcției), având în considerare și dispozițiile **art. 1126 alin. (1) lit. b) CC al RM.**

Reieșind din specificul raporturilor juridice civile studiate, sub aspect financiar, Consumatorul investește sume de bani în scopul dobândirii în proprietate a bunului – obiect al Contractului de vânzare cumpărare a bunului în construcție, în rate, în perioadele de timp, stabilite prin Contract.

Însă, spre deosebire de vânzarea cumpărarea clasică, când consumatorul dobândește odată cu plata bunul achiziționat (sau la o distanță de timp minoră), în Contractele studiate, efectul final, scontat de Consumator, de dobândire în proprietate a spațiului construit, este la o distanță considerabilă de timp de la efectuarea plății (calculată în ani de zile), sumele investite neproducând dobânzi. Respectiv, pentru Consumator, este de o importanță majoră respectarea de către Dezvoltator, a termenilor de finalizare a construcției și de încheiere a Actului de primire predare a bunului pentru justificarea înregistrării dreptului de proprietate (integrat) al Consumatorului asupra obiectului contractat.

Sub aspectul vizat, legiuitorul, prin **art. 1173 CC al RM** instituie următoarele limitări privind efectuarea plăților în temeiul contractului de vânzare cumpărare a bunurilor în construcție (fiind un mecanism legal de protecție a intereselor financiare a Consumatorului și având scop de disciplinare temporală de executare a etapelor prestațiilor contractuale și tehnice a Dezvoltatorului), fiind statuat: *(1) Plățile efectuate de către cumpărător în temeiul contractului nu pot depăși următoarele limite: a) 5% din prețul total – după înregistrarea provizorie conform art.1172 alin.(1), dar până la finalizarea fundamentului construcției în care este amplasat bunul imobil; b) 35% din prețul total – după finalizarea fundamentului construcției în care este amplasat bunul imobil; c) 70% din prețul total – după instalarea acoperișului și a pereților exteriori ai construcției în care este amplasat bunul imobil; d) 95% din prețul total – după darea în exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil; e) 100% din prețul total – după justificarea dreptului de proprietate conform art.1174 alin.(6) sau, dacă cumpărătorul a înaintat pretenții întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor.*

Chiar dacă, dispozițiile citate au caracter imperativ, realitățile actuale în domeniu și practica judiciară atestă abateri de la rigorile expuse (atestând (pe alocuri) și o prestație neconformă a Notarilor, care autentifică Contractele de gen), Dezvoltatorii stabilind un grafic de achitare a ratelor de către Consumator, la discreție, achitarea ratelor nefiind legate de etapele construcției, expuse în norma citată, ceea ce este calificat ca fiind o clauză abuzivă intereselor Consumatorului.

Alineatul (2) a normei citate, prevede dreptul Consumatorului de a cere Vânzătorului/Dezvoltator restituirea sumelor plătite în temeiul contractului cu depășirea limitelor prevăzute la alin.(1), chiar dacă a cunoscut

această circumstanță și chiar dacă prin Contractul încheiat și autentificat notarial sunt stabilite alte etape și cuantumuri de plată.

De asemenea, practica în domeniu [8] atestă evitarea de către Dezvoltatori de a include în Contractele de vânzare cumpărare a bunurilor în construcții a prevederilor **art. 1175 alin. (1) și (2) CC al RM**, ce vizează clauza privind contul fiduciar de sechestru, potrivit căror: *(1) Prin contract părțile pot să prevadă că toate sau anumite sume plătite de către cumpărător în temeiul contractului până la semnarea actului de predare-primire a bunului imobil urmează a fi plătite la un cont fiduciar de sechestru al cărui fiduciar este banca, din care se vor putea elibera vărsăminte la contul vânzătorului pe măsura finalizării etapei corespunzătoare de executare a lucrărilor de construcție, în modul stabilit de contract. (2) Sumele plătite de cumpărător la contul fiduciar de sechestru se eliberează din acesta și se varsă la contul vânzătorului: a) la ordinul, adresat băncii, semnat de ambele părți; sau b) la ordinul, adresat băncii, al unui terț independent desemnat de către părți prin contract. Terțul respectiv poate fi un notar, avocat, administrator autorizat, o persoană juridică de drept privat, precum și o persoană juridică de drept public cu atribuții în domeniul construcțiilor.*

Este explicabilă omiterea vizată, incomodă Dezvoltatorului – pe de o parte și necunoașterii exigențelor legale de către Consumator în cazul dat, or, includerea în Contractele de vânzare cumpărare a bunurilor în construcție a clauzei privind contul fiduciar de sechestru, în coroborare cu dispozițiile **art. 1173 CC al RM** (expuse *supra*) ar asigura o atitudine responsabilă din partea Dezvoltatorului în privința respectării limitelor temporale de executare a lucrărilor în construcție, cu ulterioara finalizare a construcției și cedarea dreptului de proprietate Consumatorului, în temeiul Contractului încheiat – circumstanțe de fapt, cu conotație juridică de înlăturare a posibilității de afectare a drepturilor și intereselor Consumatorului în Contractele de gen, precum și evitarea pierderilor pecuniare a Dezvoltatorului, rezultate din revendicările Consumatorului de penalizare pentru neexecutare în termen a obligațiilor contractate.

Un alt aspect, ce necesită claritate prin prisma regimului juridic de protecție a drepturilor și intereselor Consumatorului în Contractele de vânzare cumpărare a bunurilor în construcție, constituie problema sarcinii de achitare a impozitelor imobiliare aferente bunurilor imobile, aflate în construcție, or, practica actuală atestă includerea de către Dezvoltatori, în Contractele de vânzare cumpărare a bunurilor în construcție, a clauzelor de obligare a Cumpărătorilor/Consumatori de suportare a costurilor impozitelor imobiliare.

La caz, precizăm că în conformitate cu prevederile **art. 277 alin. (1) lit. a) din Codul fiscal al RM**, sunt subiecți ai impunerii cu impozitul pe bu-

nurile imobiliare proprietarii bunurilor imobiliare de pe teritoriul Republicii Moldova – persoane juridice și persoane fizice, rezidenți și nerezidenți ai Republicii Moldova, indiferent de faptul că este vorba despre o proprietate imobiliară existentă de fapt sau viitoare, aflată în proces de edificare.

Potrivit **art. 510 alin. (2) CC al RM**, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în Registrul de publicitate, cu excepțiile prevăzute de lege, iar **art. 500 alin. (3) CC al RM**, statuează că dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui tert.

Astfel, **art. 432 alin. (2) lit. a) CC al RM** prevede că, dreptul de proprietate transmis în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, în care s-a stipulat că vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate până la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător conform aceluși contract (rezerva proprietății) se consideră dobândit sub condiție suspensivă.

De asemenea, conform **art. 1192 alin. (1) lit. a) CC al RM**, rezerva proprietății devine opozabilă terților după îndeplinirea formalităților de publicitate – în cazul bunurilor imobile și al altor bunuri asupra cărora dreptul de proprietate se dobândește, conform legii, prin înregistrarea într-un registru de publicitate, dreptul de proprietate al cumpărătorului este înregistrat provizoriu, în timp ce dreptul de proprietate al vânzătorului nu este radiat.

Respectiv, precizăm că, în cazul vânzării-cumpărării unui bun imobil sub condiție suspensivă (achitare în rate cu rezerva proprietății), subiect al impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare/impozitul funciar este proprietarul – vânzător – până la momentul radierii drepturilor acestuia din registrul de publicitate.

În concluzie, protecția drepturilor Consumatorului în cadrul executării Contractelor de vânzare cumpărare a bunurilor în construcție (viitoare) și evitarea (minimalizarea) afectărilor materiale și morale ale acestor, precum și a disputelor litigioase (extrajudiciare și judiciare), constituie un domeniu important, ce necesită o claritate și explicitate legală, precum și o practică jurisprudențială de interpretare și aplicare a cadrului legal unificată, or, finalitatea executării corespunzătoare a Contractelor vizate, constituie, pentru Consumator, un temei de fapt și de drept de dobândire a dreptului de proprietate privată asupra locuinței și/sau asupra altor spații, utilizabile în scopuri personale, iar dreptul de proprietate, la rândul său, constituie un drept fundamental al persoanei, aflându-se sub garantarea și protecția constituțională (art. 46 a Constituției RM) precum și a art. 1 a Primului protocol adițional la Convenția Europeană.

Sub alt aspect, protecția vizată este realizabilă prin comportamentul activ și diligent al Consumatorului:

- la etapa precontractuală, prin studiu detaliat (personal sau prin con-

cursul profesioniștilor în domeniu): 1. a cadrului legal pertinent; 2. a situației și reputației antreprenoriale a profesionistului/Dezvoltator;

- la etapa de contractare: de studiere și analiză profundă a clauzelor contractuale și invocarea propunerilor de modificare a acestor în favoarea, sa în limitele legale disponibile;

- la etapa de executare a Contractului (după semnarea acestui): de a interveni activ *versus* Dezvoltator/Vânzător cu inițieri de modificare a clauzelor contractate în cazul atestării caracterului abuziv (prin mecanisme extrajudiciare și, în caz de necesitate, prin mecanisme judiciare).

De asemenea, la compartimentul dat considerăm oportun crearea unei subdiviziuni în cadrul Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, cu atribuții de uniformizare a cadrului contractual în domeniul achizițiilor bunurilor viitoare (în construcție), prin crearea Contractului – model de vânzare cumpărare a bunurilor viitoare, în corespundere cu exigențele legale în vigoare, obligatoriu pentru Dezvoltatori.

Referințe bibliografice:

1. Constituția RM din 29.07.1994;
2. Codul Civil al RM;
3. Codul Fiscal al RM;
4. Codul urbanismului și construcțiilor nr 434/2023;
5. Directiva 93/13/CEE privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii;
6. Legea privind protecția consumatorilor nr. 105/2003;
7. Legea nr 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
8. Practica judiciară a instanțelor judecătorești. https://jc.instante.justice.md/ro/pigd_integration/pdf/YjcwMzI2YTMtMmQ5YS00N2QxLWFM-NtAtNTFimjQ0NjA0N2Ez (vizitat la 28.02.2026); https://cac.instante.justice.md/ro/pigd_integration/pdf/ZDE1Y2NhNWMtM2I0YS00MDdmLWE3ZDY-tOTJlMTRhZGRkZmQz (accesat la 28.02.2026).