



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

nr. 3006
Data 28.11.2005

Biroul permanent al Senatului
Bp 352 16.12.2005

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru completarea art. 9 din Legea nr. 112/1995*, inițiată de domnul senator Dan Cârlan din Grupul parlamentar Dreptate și Adevăr PNL- PD și domniile deputați Miroșeanu Liviu și Igaș Constantin din Grupul parlamentar al PD (Bp. 352/2005).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă parlamentară se intenționează "*asigurarea unui cadru normativ necesar egalității de tratament între chiriașii locuințelor construite din fondurile statului și chiriașii locuințelor de fac obiectul Legii nr. 112/1995*", prin acordarea posibilității de a cumpăra imobilele, indiferent de data dobândirii calității de titular de contract de închiriere al apartamentului, dacă această calitate este îndeplinită la data solicitării.

II. Observații și propuneri

1. Obiectul *Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului* l-a constituit acele imobile cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie

1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989. Foștii proprietari ai acestor imobile, persoane fizice, au beneficiat de restituirea în natură, prin redobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor în care au locuit în calitate de chiriași sau a celor care au fost libere, iar pentru celelalte apartamente, au primit despăgubiri în condițiile art. 12 din lege.

Menționăm că prin dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu s-au restituit în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, *au putut opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.* Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, republicată, a dispus, în art.6, că dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art.9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

Totodată, art. 42 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, prevede următoarele:

"(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

(2) Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. (1), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preemțiune.

(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

(4) Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art.13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995."

Potrivit Hotărârii Guvernului nr. 498/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001, imobilele care nu au fost restituite în natură (fiind singura variantă posibilă), potrivit legii, rămân în administrarea deținătorilor actuali.

Regimul de tratare al acestora este diferit în funcție de natura imobilului:

A. Astfel, pentru imobilele cu altă destinație decât aceea de locuință, care au fost calificate ca fiind preluate cu titlu, dar pentru care s-a decis că restituirea în natură nu este posibilă, se instituie vocația deținătorului actual de a le cumpăra. Această vocație nu este posibilă decât pentru entitățile care au în administrare sau dețin cu chirie astfel de bunuri și care, în raport de statul proprietar, pot opta pentru cumpărarea lor de la acesta.

B. Pentru imobilele cu destinația de locuințe, care nu s-au restituit în natură, deținătorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriași, însă această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, și Legii nr. 10/2001, cu mențiunea că prețul de vânzare al locuințelor se va stabili potrivit Criteriilor nr. 2. 665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, care se va indexa la zi cu indicele de inflație. Această soluție se impune prin similitudine cu modalitatea de despăgubire a proprietarilor în condițiile legii.

2. Întrucât în cuprinsul Expunerii de motive se face referire la *"necesitatea egalității de tratament între chiriașii locuințelor din fondurile statului și chiriașii locuințelor ce fac obiectul Legii nr. 112/1995"*, subliniem că Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, a constituit cadrul normativ necesar cumpărării apartamentelor construite din fondurile statului.

Astfel, chiar în cuprinsul art. 1 alin. (1) din Legea nr. 85/1992, se subliniază că *"locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului - lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi"*.

3. Menționăm că modificarea art. 9 din Legea nr. 112/1995 în sensul dorit de inițiatorii propunerii legislative va produce efecte asupra acelor categorii de chiriași care sunt efectiv titulari de contracte de închiriere la data intrării în vigoare a dispozițiilor modificatoare și, după cum lasă a înțelege, chiar asupra acelor care vor dobândi ulterior această calitate, astfel încât, o foarte probabilă categorie de persoane este trecută cu vederea, categorie dealtfel neîndoielnic existentă.

Considerăm că și în acest caz s-ar crea o inechitate inadmisibilă, de altfel s-ar crea chiar avantajarea unei categorii de chiriași care ar putea duce la un precedent în vederea eludării spiritului protecționist a legii.

Legea nr. 112/1995, în perioada dintre data adoptării sale și data intrării în vigoare a noului act normativ reparatoriu, Legea nr. 10/2001, și-a produs pe deplin efectele. Astfel, în temeiul prevederilor sale, pe de o parte, au fost acordate, în anumite situații bine determinate, despăgubiri foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora (și nu restituirea în natură a imobilelor!) și pe de altă parte, a fost conferit dreptul chiriașilor titulari de contract de a solicita înstrăinarea imobilelor deținute în baza unui contract de închiriere. Atât prețul vânzării, cât și cel al despăgubirii acordate persoanelor îndreptățite solicitante erau determinate în același mod, cu mențiunea că cel din urmă a fost plafonat la nivelul sumei salariilor medii nete pe economie ce puteau fi obținute de o persoană pe timp de 20 de ani. Sumele încasate din vânzarea imobilelor au fost vărsate în fondul constituit în temeiul Legii nr. 112/1995 (art. 13 alin. 5 din acest act normativ), din care erau achitate mai apoi despăgubirile acordate persoanelor îndreptățite care au formulat cereri în temeiul acestui act normativ.

Având în vedere aceste dispoziții legale, despăgubirile acordate foștilor proprietari nu puteau depăși prețul de vânzare a imobilelor nerestituite (nerestituite în natură, pentru că reglementarea legală nu permitea acest lucru) și din acest considerent, dublat de situațiile destul de rare în care putea fi obținută totuși restituirea în natură a imobilului, Legea nr. 112/1995, pe bună dreptate, a fost perceput ca un act normativ ce a avut ca obiect dominant vânzarea imobilelor preluate în mod abuziv, decât ca un act normativ reparatoriu.

Așadar, având în vedere toate cele mai sus menționate, contextul actual al reglementării problemei proprietății diferă semnificativ de cel existent acum 10 ani, astfel că problematica inechității dintre cele două categorii de chiriași create de Legea nr. 112/1995, ridicată de inițiatori, este o falsă problemă, fiind privită mai degrabă ca o intenție de creare a cadrului normativ favorabil dobândirii de către anumite persoane a unor imobile pe care le dețin sau le-ar putea deține în baza unui contract de închiriere.

Considerăm că nu își găsește sensul o comparație între două categorii de persoane-chiriași ce au dobândit această calitate în contexte create de acte normative reparatorii diferite și, cu atât mai mult, ar fi o nedreptate acordarea unor beneficii ale Legii nr. 112/1995 *unei categorii de persoane care nu intră sub incidența domeniului de aplicare al*

acestei legi și care nu are vreo legătură nici cu situațiile sociale vizate de legiuitor în momentul adoptării sale și nici cu contextul juridic al reglementării problemei proprietății existent la acea dată. Aceasta ar duce la o disproporție vădită între scopul urmărit și rezultatul obținut de legiuitor .

Mai mult decât atât, "*motivarea*" inițiatorilor nu este în concordanță cu cerințele impuse de Legea nr. 24/2000, mai exact o modificare se impune atunci când intervenția normativă este necesară, dat fiind insuficiența reglementărilor în vigoare, existența unor neconcordanțe legislative sau a unui vid legislativ, or, așa cum am arătat mai sus, pretextul acestei inițiative legislative ridică unele probleme deloc de neglijat și, chiar mai mult, această propunere legislativă nu este în concordanță cu dispozițiile prevăzute de actul normativ ce se dorește modificat.

De asemenea, având în vedere ultimul punct al *Expunerii de motive*, considerăm că nu se poate pune semnul egalității între prevederile unei legi speciale, cum este Legea nr. 112/1995, și Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele prezentate, **Guvernul nu susține adoptarea propunerii legislative.**

Cu stimă,



Călin POPESCU-TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului