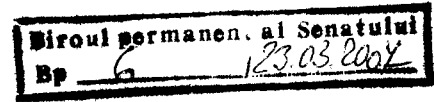




GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU



Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă de modificare a Legii 10 din 8.01.2001 și a Legii 112 din 25.11.1995 cu modificările și completările ulterioare*, inițiată de domnul senator Teodor Meleșcanu din Grupul parlamentar al Alianței DA (Bp. 6/2007).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se propune modificarea *Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 și a Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului*, în sensul eliminării interdicției de înstrăinare pe o perioadă de 10 ani de la data cumpărării, justificând propunerea și prin intrarea României în Uniunea Europeană, „*acolo unde regula este aceea a liberei dispoziții de imobilele proprietate și eliminarea oricăror bariere în intrarea în circuitul civil a imobilelor proprietate*”.

II. Propuneri și observații

1. Cu privire la eliminarea interdicției temporare de vindere a apartamentelor cumpărate de chiriași în temeiul Legii nr. 112/1995,

subliniem că art. 1310 din Codul civil (Titlul V – *Despre vinderi*), prevede următoarele:

„Toate lucrurile care sunt în comerț, pot să fie vândute, afară numai dacă vreo lege a oprit aceasta”.

Stabilind principiul liberei circulații a lucrurilor susceptibile de apropiere, de a forma obiectul dreptului de proprietate sau a altor raporturi juridice, art. 1310 prevede și o derogare importantă de la acest principiu pentru materia contractului de vânzare-cumpărare – nu pot forma obiectul acestui contract lucrurile care, potrivit legii, nu sunt în comerț, în circuitul civil.

Astfel, prohibiția poate fi:

- *absolută* – vizând bunuri care prin natura lor sau printr-o declarație a legii sunt de uz sau de interes public și, care, sunt inalienabile;

- *relativă* – vizând bunuri care, nefiind inalienabile, pot fi vândute-cumpărate, dar numai de către anumite persoane sau numai în anumite condiții.

Un caz de inalienabilitate, dar numai temporară, este și cel prevăzut de art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului. Este vorba de apartamentele ce nu se restituie în natură foștilor proprietari și moștenitorilor acestora și care pot fi cumpărate de chiriașii titulari de contract de închiriere ai apartamentelor în cauză, dar cu interdicția înstrăinării timp de 10 ani de la data cumpărării (indiferent de plata integrală sau în rate a prețului).

Este de menționat că interdicția vizează numai înstrăinarea prin acte între vii, cu titlu oneros sau gratuit, nu și transmisiunile prin moștenire legală sau testamentară, intenția legiuitorului nefiind aceea de a scoate aceste bunuri din circuitul civil.

Această interdicție a fost instituită, la momentul adoptării legii, tocmai pentru a împiedica specularea vinderii acestor locuințe, obținute de la un preț mult mai avantajos decât cel practicat pe piața liberă.

Restrângerea exercițiului unor drepturi este guvernată însă de principiul proporționalității, consacrat de art. 53 alin. (2) din Constituția României, orice restrângere trebuind să fie proporțională cu situația care a determinat-o, aplicată în mod nediscriminatoriu, fără a putea atinge existența dreptului sau a libertății.

Restrângerea exercițiului dreptului de proprietate prin îngrădirea dispoziției juridice asupra bunului nu putea să-i privească decât pe cei care, beneficiind de protecția socială acordată de legiuitor, ar denatura scopul

ăcesteia, încălcându-și obligațiile sub condiția căroră a fost reglementată această protecție socială.

Un caz similar de inalienabilitate, tot temporară, este prevăzut și de art. 32 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel: *„Terenul atribuit conform art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43 nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani, socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare”*.

În articolele la care se face trimitere este vorba de terenurile cu privire la care s-a constituit dreptul de proprietate privată în favoarea cooperativelor care nu au adus pământ în cooperativă și a altor persoane prevăzute de lege.

Mai mult, ținându-se cont și de interesul fostul proprietar al unui imobil cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului, art. 43 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 introduce excepția potrivit căreia chiriașii care, în temeiul prevederilor art. 9 alin. (1)-(4) din Legea nr. 112/1995, au cumpărat imobilele cu respectarea dispozițiilor legii, le pot înstrăina sub orice formă, chiar înainte de expirarea termenului de 10 ani, dar numai persoanei îndreptățite la restituire, fost proprietar al locuinței respective.

Totodată, interdicția temporară de înstrăinare este în concordanță și cu dispozițiile art. 44 alin. (1) teza a doua din Constituție, potrivit căroră *„conținutul și limitele dreptului de proprietate sunt stabilite de lege”*.

2. Atragem atenția asupra unor neajunsuri ale acestei propuneri legislative, care ar crea discriminări nejustificate, cu atât mai mult cu cât, tocmai în spiritul egalității de șanse a fost inițiată.

Subliniem că Legea nr. 112/1995, în perioada dintre data adoptării sale și data intrării în vigoare a noului act normativ reparativ, 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, 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 menținerea 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, din care erau achitate mai apoi despăgubirile acordate persoanelor îndreptățite care au formulat cereri în temeiul acestui act

normativ. Așadar, 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, a fost percepută mai mult ca un act normativ Legea nr. 112/1995, ce a avut ca obiect dominant vânzarea imobilelor preluate în mod abuziv, decât ca un act normativ reparatoriu.

Așadar, având în vedere toate cele menționate, se observă că este vorba deja de o categorie favorizată de dispozițiile Legii nr. 112/1995, având în vedere că achiziționarea acestor imobile s-a făcut în condiții favorabile dobânditorilor și, prin urmare, nu se poate pune semn de egalitate între această categorie și cei care au achiziționat un imobil pe piața liberă.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,


Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului