



Biroul permanent al Senatului
Bp 691 / 19.12.2007

AVIZ
**referitor la propunerea legislativă privind stabilirea regimului
juridic al contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în
baza Legii nr.112/1995 privind reglementarea situației
juridice a unor imobile cu destinația de locuințe
trecute în proprietatea statului**

Analizând propunerea legislativă privind stabilirea regimului juridic al contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B691 din 29.11.2007,

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 propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect stabilirea regimului juridic al contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului.

Prin conținut și obiectul reglementării, propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Apreciem că, pentru un spor de rigoare normativă, norma propusă ar trebui să precizeze despre ce fel de nulitate este vorba. De aceea, ar trebui distins după cum respectivele contracte sunt

susceptibile de nulitate absolută sau relativă, **nulitatea absolută fiind imprescriptibilă**, atât pe calea acțiunii, cât și pe cale de excepție.

Pe de altă parte, norma este eliptică, reglementând doar contractele care nu au fost anulate printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, **emisă până la data intrării în vigoare a prezentei legi**. Ori, în prezent, pe rolul instanțelor judecătorești sunt numeroase litigii de anulare a unor contracte încheiate în temeiul Legii nr.112/1995, ceea ce face ca prin norma propusă să se creeze o situație discriminatorie pentru persoane aflate în situații similare.

Semnalăm că prin Legea nr.112/1995 s-a dat posibilitatea chiriașilor ce locuiau în imobilele naționalizate, să le cumpere în condiții avantajoase, cu îndeplinirea unor condiții. Pentru a fi vândut, un imobil naționalizat nu trebuia să fie revendicat de fostul proprietar, nici în baza Legii nr.112/1995, nici pe calea unei acțiuni judecătorești.

Totodată, menționăm că art.43 din Legea nr.10/2001, republicată, prevede posibilitatea foștilor chiriași cărora, în temeiul Legii nr.112/1995, li s-au vândut apartamentele în care locuiau, de a le înstrăina înainte de împlinirea termenului de 10 ani calculat de la data cumpărării, numai persoanei îndreptățite fost proprietar al acelei locuințe.

Însă, în cazul în care imobilele amintite fac obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, sub sancțiunea nulității absolute, acestea nu pot fi înstrăinate până la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârilor judecătorești pronunțate de instanțele judecătorești investite cu cereri având ca obiect anularea sau constatarea nulității absolute a contractelor perfectate în baza Legii nr.112/1995. Semnalăm că interdicția perfectării anumitor acte juridice având ca obiect imobile solicitate în procedura administrativă este prevăzută la art.21 alin.(5) din Legea nr.10/2001, republicată, și este instituită în sarcina entităților investite cu soluționarea notificărilor, având ca finalitate indisponibilizarea imobilelor solicitate în această procedură în vederea îndeplinirii obligației de restituire în natură în favoarea fostului proprietar sau, după caz, a moștenitorilor acestuia.

Neîndeplinirea acestei condiții a condus la înmulțirea acțiunilor judecătorești prin care foștii proprietari ai imobilelor naționalizate au solicitat constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, încheiate în baza Legii nr.112/1995.

Soluțiile instanțelor judecătorești au fost, în principal, de admitere a acestor acțiuni și de anulare a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul Legii nr.112/1995. Totuși, au existat și soluții contrare. Astfel, prin Decizia nr.1036 din 6 februarie 2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția civilă și de proprietate intelectuală, s-a constatat că instanțele erau obligate să aibă în vedere soluția dată de legiuitor situației particulare a vânzărilor valabil făcute, în temeiul Legii nr.112/1995, când chiriașul de bună credință a devenit proprietar incontestabil al imobilului. S-a apreciat că a proceda în alt mod, contrar dispozițiilor exprese ale legii, ar echivala cu o expropriere făcută cu încălcarea prevederilor legale în materie.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului (CEDO) a sancționat astfel de decizii. Astfel, s-a constatat, în cauza Păduraru împotriva României, că statul român a încălcat articolul 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, care garantează protecția dreptului la respectarea bunurilor. Încălcarea a fost determinată de neîndeplinirea de către Stat a obligației pozitive de a reacționa în timp util și cu coerență la problemele de interes general în materia restituirii bunurilor imobile intrate în posesia sa, în virtutea decretelor de naționalizare, precum și a obligației de a-i permite reclamantului exercitarea dreptului sau de proprietate asupra unui bun imobil, drept care îi fusese recunoscut printr-o hotărâre definitivă și irevocabilă. Situația de fapt privește încheierea unor contracte de vânzare-cumpărare în anul 1997, în temeiul Legii nr.112/1995, de către statul român cu foștii chiriași, anterior, respectiv, ulterior pronunțării unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile prin care s-a recunoscut dreptul de proprietate al reclamantului asupra imobilului în litigiu. Ulterior, cererile reclamantului de constatare a nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare respective au fost respinse de instanțe, invocându-se buna credință a cumpărătorilor. Prin această hotărâre, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a realizat o analiză profundă și detaliată a legislației naționale, a practicilor organelor administrative privind vânzarea către chiriași a bunurilor imobile, a practicii instanțelor judiciare atât în materia acțiunilor în revendicare imobiliară, cât și în materia acțiunilor în constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr.112/1995.

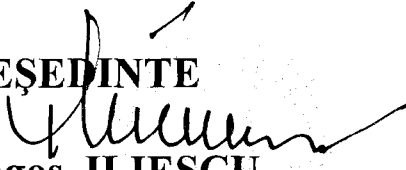
Urmare a celor ce preced, sugerăm inițiatorilor să aibă în vedere reformularea normei propuse, pentru a evita posibilele litigii generate de aplicarea acesteia, inclusiv acțiuni la Curtea Europeană a Drepturilor Omului.

Referitor la sintagma „deplină forță probantă”, semnalăm că aceasta contravine principiilor probațiunii stabilite de Codul de procedură civilă.

3. La articolul unic, potrivit cerințelor de tehnică legislativă, după numărul Legii nr.112/1995 trebuie redat titlul acesteia, precum și mențiunea că, după adoptare, legea a mai suferit unele intervenții legislative, în următoarea redactare:

„pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare”.

Totodată, la ultima propoziție, expresia „are deplină forță” trebuie redactată „**au** deplină forță”.

PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU

București
Nr. 1755/18.12.2004.