



GVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU



211  
24012008

**Domnule președinte,**

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

### **PUNCT DE VEDERE**

referitor la propunerea legislativă intitulată *Lege privind stabilirea regimului juridic al contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului*, inițiată de domnul senator Ion Iliescu și de domnii deputați Eugen Nicolicea, Florin Iordache și Ioan Munteanu din Grupurile parlamentare ale PSD (Bp. 691/2007).

#### **I. Principalele reglementări**

Prin această inițiativă legislativă se propune declararea ca titlu de proprietate valabil, cu deplină forță probantă în cadrul acțiunilor în revendicare, prezente și viitoare, a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în baza *Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației*

*juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, care nu au fost anulate printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.*

Inițiatorii motivează necesitatea promovării acestei propuneri legislative prin faptul că, urmare a modificărilor legislative repetate în materia retrocedărilor imobilelor și a practicii judiciare inconsecvente, un mare număr de persoane care au dobândit imobile prin cumpărare în baza Legii nr. 112/1995 au fost evacuate din aceste imobile și consideră necesar, pentru remedierea acestei situații care afectează grav interesele unei categorii largi de cetățeni, statuarea primordialității *principiului bunei-credințe* în raport cu *principiul titlului celui mai vechi*, în vederea stabilirii titlului de proprietate cel mai bine caracterizat cu ocazia judecării acțiunilor în revendicare.

## **II. Propuneri și observații**

1. Stabilirea celui mai bine caracterizat titlu este și trebuie să rămână în competența judecătorului. Legiuitorul și-a exprimat opțiunea prin legi succesive și în mod diferit, dând prioritate întâi *principiului bunei-credințe*, iar ulterior *restituirii în natură* către foștii proprietari, exprimându-se, implicit, în favoarea vechimii titlului.

Compararea titlurilor și stabilirea celui mai caracterizat titlu se face în cazul în care cele două titluri comparate provin de la același autor. Or, în cvasi-totalitatea litigiilor rezultate din aplicarea legislației în materia retrocedărilor, cele două titluri nu provin, în mod evident, de la același autor.

2. Modificările aduse *Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989* prin *Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente* au vizat în privința restituirii în natură a imobilelor preluate în mod abuziv de stat doar excepțiile prevăzute de art. 16, fără însă a aduce alte completări acestui act normativ cu privire la valabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995.

Legea nr. 10/2001 prevedea în art. 46 posibilitatea persoanelor îndreptățite de a ataca în justiție, până la data de 14 august 2002,

contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea dispozițiilor imperative ale legilor în vigoare la data înstrăinării. Acest articol nu a suferit modificări în privința termenului în care persoanele îndreptățite puteau ataca respectivele contracte.

Faptul că instanțele judecătorești dau preferință în cazul acțiunilor în revendicare titlului cel mai vechi, în cazul existenței și a unui titlu de proprietate încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995, nu prezintă relevanță, întrucât acțiunea în revendicare a fost promovată pe calea dreptului comun, spre deosebire de acțiunea în anularea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995, care era ulterioară procedurii administrative de depunere a notificării prevăzută de Legea nr. 10/2001 și care trebuia promovată în termenul mai sus-menționat, sub sancțiunea pierderii acestui drept.

3. Promovarea inițiativei legislative nu se mai justifică întrucât, de la data apariției Legii nr. 10/2001, respectiv 14 februarie 2001, nu au mai fost admise de către instanțele de judecată acțiuni în revendicare, existând în acest sens dispoziții exprese în cuprinsul art. 22 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, republicată.

Potrivit acestor dispoziții, nerespectarea termenului de 6 luni (termen care a fost prelungit succesiv prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2001 și prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 145/2001) prevăzut pentru trimiterea notificării atrage pierderea dreptului de a solicita în justiție măsuri reparatorii în natură sau prin echivalent.

În plus, semnalăm faptul că în prezent nu mai pot fi promovate acțiuni în justiție având ca obiect anularea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995.

4. Pe de altă parte, textul propunerii legislative nu exprimă fidel scopul urmărit de inițiatori, astfel cum acesta din urmă rezultă din *Expunerea de motive*: prioritatea titlului dobândit de foștii chiriași în baza Legii nr. 112/1995, unit cu posesia imobilului, față de titlul "reconfirmat" al proprietarilor inițiali. În forma prezentată și față de reglementarea de *lege lata*, textul propunerii este tautologic, deoarece titlurile emise în baza Legii nr. 112/1995 sunt valabile și au deplină forță probantă (dovadă fiind faptul că ele își produc deplin efectul în acele cazuri în care nu există un "fost proprietar" sau atâta timp cât nu există un act confirmativ - hotărâre judecătorească sau dispoziția primarului -

în favoarea fostului proprietar), necesitatea comparării și a stabilirii celui mai caracterizat rezultând tocmai din valabilitatea ambelor titluri. Prin urmare, nu este nevoie de un act normativ nou care să afirme o realitate juridică existentă deja.

### **III. Punctul de vedere al Guvernului**

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

Cu stimă



**Călin POPESCU – TĂRICEANU**

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului