



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 397 /DPSG
DATA 13022008

Biroul permanent al Senatului
Bp. 785 / 22.02.2008

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 pentru modificarea art. 43 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată*, inițiată de domnul senator Șerban Nicolae din Grupul parlamentar al PSD (Bp. 785/2007).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se propune modificarea art. 43 alin. (2) din *Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată*, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât, pe de-o parte, să se precizeze că dispozițiile legii se aplică numai pentru

înstrăinarea prin acte între vii a imobilelor dobândite în baza Legii nr. 112/1995, iar nu și prin acte *mortis causa*, iar pe de altă parte să se limiteze interdicția de înstrăinare a imobilelor dobândite în baza Legii nr. 112/1995 numai pentru cazul în care acțiunile în justiție formulate potrivit art. 45 din același act normativ sunt notate în cartea funciară.

II. Propuneri și observații

1. Precizăm că art. 9 alin. (8) din *Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare*, prevede o inalienabilitate temporară, în sensul că sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care au ca obiect înstrăinarea imobilelor care nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora și care pot fi cumpărate de chiriașii titulari de contract de închiriere a apartamentelor în cauză.

Prin excepție, potrivit art. 43 din *Legea nr. 10/2001*, chiriașii cărora, în temeiul art. 9 alin. (1) - (4) din *Legea nr. 112/1995*, li s-au vândut, cu respectarea prevederilor acestei legi, imobilele în care locuiau, au dreptul să le înstrăineze sub orice formă, înainte de împlinirea termenului de 10 ani de la data cumpărării, numai persoanei îndreptățite, fost proprietar al imobilului.

De asemenea, potrivit art. 43 alin. (2) din *Legea nr. 10/2001*, este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute, înstrăinarea în orice mod a imobilelor dobândite în baza Legii nr. 112/1995, până la soluționarea definitivă și irevocabilă a acțiunilor formulate de persoanele îndreptățite foști proprietari sau, după caz, moștenitori ai acestora, potrivit art. 45 din cadrul aceluiași act normativ.

Toate aceste interdicții vizează, evident, numai înstrăinarea prin acte între vii, cu titlu oneros sau gratuit, iar nu și actele juridice *mortis causa* sau transmisiunile prin moștenire legală, fiind de strictă interpretare atât cu privire la persoanele cărora li se aplică, cât și cu privire la operațiunile juridice la care se referă. Prin urmare, interdicțiile operează numai pentru înstrăinarea imobilelor, iar nu și pentru constituirea, în favoarea unui terț, a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, cu caracter temporar, cum este uzufructul.

Așadar, după cum este precizat atât în doctrină, cât și în

jurisprudență, toate aceste interdicții operează numai pentru înstrăinările făcute prin acte între vii, nefiind aplicabile pentru ipoteza în care transmisiunea are loc prin moștenire legală sau testamentară.

În acest sens, precizăm că efectele juridice ale actelor *mortis causa* se produc numai o dată cu moartea autorului actului, până la acel moment neavând loc transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză.

Legiuitorul a înțeles, așadar, să facă distincția ce face obiectul inițiativei legislative prin folosirea termenului „înstrăinare”, și nu a celui de „transmisiune”.

În plus, modificarea numai a art. 43 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 ar putea genera confuzii, întrucât termenul „înstrăinare” este utilizat de legiuitor în tot cuprinsul Legii nr. 10/2001, precum și în alte acte normative, fără a se preciza că este vorba numai despre înstrăinare prin acte între vii, iar nu și transmisiune *mortis causa*.

2. În ceea ce privește completarea art. 43 alin. (2) în sensul limitării interdicției de înstrăinare a imobilelor dobândite în baza Legii nr. 112/1995 numai în cazul în care acțiunile în justiție formulate potrivit art. 45 din același act normativ sunt notate în cartea funciară, precizăm că art. 43 din Legea nr. 10/2001 delimitează sfera persoanelor care pot formula acțiune în justiție, iar art. 45 alin. (5) recunoaște dreptul titularului la exercitarea acțiunii în constatarea nulității absolute a actelor juridice de înstrăinare a imobilelor preluate în mod abuziv și stabilește termenul de prescripție al exercitării acestor acțiuni.

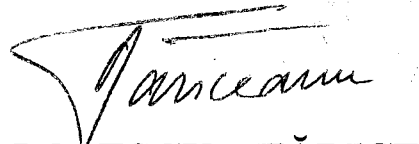
Instituirea interdicției prevăzute în art. 43 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 are un dublu scop și anume protejarea persoanelor îndreptățite la restituire și a moștenitorilor acestora, precum și asigurarea stabilității și securității circuitului civil.

Considerăm că limitarea interdicției de înstrăinare a imobilelor dobândite în baza Legii nr. 112/1995 numai în cazul în care acțiunile în justiție formulate potrivit art. 45 din același act normativ sunt notate în cartea funciară nu este justificată, întrucât notarea în cartea funciară are drept efect numai opozabilitatea față de terți, or rațiunea esențială pe care legiuitorul a avut-o în vedere pentru instituirea acestei interdicții a fost protejarea foștilor proprietari, tocmai de aceea ridicarea acestei interdicții fiind condiționată de soluționarea definitivă și irevocabilă a acțiunilor în justiție formulate de aceștia.

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