



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 1668 / DP&U
DATA 1407 2011

Biroul permanent al Senatului
Bp 277 / 27.07.2011

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 modificarea Decretului – Lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație*”, inițiată de domnii deputați Liviu-Bogdan Ciucă, Gheorghe Gabor, Mircea Grosaru și Nicolae-Ciprian Nica – Grupurile parlamentare ale PNL, PSD, Minorităților Naționale (Bp. 277/2011).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare modificarea art. 19 din *Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare*, acesta urmând să aibă următorul cuprins:

„Art. 19 – Contractul de vânzare-cumpărare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și contractul de împrumut vor fi încheiate cu respectarea condițiilor de formă impuse de Codul Civil și legislația în vigoare”.

Potrivit *Expunerii de motive*, inițiatorii doresc „să pună de acord prevederile cuprinse în art. 19 din *Decretul-Lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu prevederile actualului dar și viitorului Cod Civil*”.

II. Observații

1. Astfel cum stipulează art. 19 din *Decretul-Lege nr. 61/1990*, contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile prevăzute de acest act normativ, are valoare de înscris autentic. Faptul că legiuitorul nu a impus încheierea acestui contract în formă autentică, pentru valabilitatea sa, ci doar i-a conferit valoare de act autentic, este generat de specificitatea acestui tip de contract, al cărui obiect îl reprezintă locuința construită din fondurile statului și în care vânzător este statul, prin întreprinderile pentru vânzarea locuințelor sau oficiile specializate.

Acest act, prin conferirea prezumției de autenticitate, se bucură și de prezumția de validitate, în virtutea cărora actul este considerat că provine efectiv de la cei care l-au semnat. Aceste prezumții operează *erga omnes*, astfel încât cel care îl folosește este scutit de orice dovadă, proba contrarie revenind celui care îl contestă.

Contrar celor afirmate de inițiatori în *Expunerea de motive*, în sensul de a pune de acord textul art. 19 din *Decretul-Lege nr. 61/1990* cu prevederile actualului *Cod civil*, subliniem că, potrivit dispozițiilor *Codului civil* în vigoare (art. 1295) vânzarea-cumpărarea este un contract consensual, putând fi încheiat prin simplul acord de voință a părților. Însă, *Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, prevede, la art. 10¹, că „*locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute. Dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate și a*

extrasului de carte funciară pentru informare”, legea definind, însă, și noțiunea de „*locuință*”.

În ceea ce privește *noul Cod civil*, ce va intra în vigoare la data de 1 octombrie 2011, la care se face referire în *Expunerea de motive*, menționăm că, potrivit art. 1244 din acest act normativ „*în afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară*”. Însă, raportarea la *noul Cod civil* nu se justifică, întrucât, potrivit *principiului neretroactivității legii civile*, o lege civilă se aplică numai situațiilor ce se ivesc după adoptarea ei, iar nu și situațiilor anterioare. Acest lucru este reiterat, de altfel, și în *Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil*, unde, la art. 102 alin. (1), se stipulează următoarele: „*contractul este supus dispozițiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce privește încheierea, interpretarea, efectele, executarea și încetarea sa*”.

2. Actul juridic cu forță obligatorie în temeiul căruia creditorul poate recurge la procedura executării silite, este „*titlu executoriu*”. Noțiunea de „*titlu executoriu*” nu este definită de *Codul de procedură civilă*, art. 372 limitându-se doar la a menționa că executarea silită „*se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești ori al unui alt înscris care, potrivit legii, constituie titlu executoriu*”.

Textul în vigoare al art. 19 din *Decretul-Lege nr. 61/1990* recunoaște expres caracterul de titlu executoriu al titlurilor de proprietate reprezentate de contractul de vânzare-cumpărare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și contractul de împrumut, încheiate în condițiile actului normativ, nemaifiind necesară investirea lor cu formula executorie.

Din cuprinsul soluției legislative preconizate rezultă, însă, intenția inițiatorilor de a înlătura recunoașterea, la nivel de lege, a caracterului de titlu executoriu al titlurilor de proprietate vizate, devenind, astfel, incidente prevederile art. 376 alin. (1) din *Codul de procedură civilă*, potrivit cărora se investesc cu formula executorie „*orice alte hotărâri sau înscrisuri, pentru ca acestea să devină executorii, în cazurile anume prevăzute de lege*”.

Prin adoptarea reglementării preconizate, titularii drepturilor subiective născute în temeiul titlurilor de proprietate vizate vor fi obligați să recurgă, în caz de nevoie, la forța de constrângere a statului, în vederea

declanșării procedurii de drept comun în scopul investiției cu formulă executorie a titlurilor de proprietate pe care le dețin.

Având în vedere că procedura de investiție cu formulă executorie este riguroasă și adesea anevoioasă, putând genera întârzieri în valorificarea drepturilor subiective civile susceptibile de executare silită, ar fi fost necesară inserarea, în *Expunerea de motive*, a unor justificări temeinice, în temeiul art. 31 alin. (1) lit. a) din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, referitoare la rațiunile care determină înlăturarea recunoașterii prin lege a caracterului de titlu executoriu al titlurilor de proprietate vizate.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului