



GVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

36  
05.01.2007

Biroul permanent al Senatului  
Bp. 599 112.01.2007

**Domnule președinte,**

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

## **PUNCT DE VEDERE**

referitor la *propunerea legislativă privind vânzarea de către Societatea Feroviară de Turism "SFT-CFR" actualilor chiriași a locuințelor de serviciu*, inițiată de 8 deputați din Grupurile parlamentare ale PNL, PD, PC, PSD, PRM și un deputat independent (Bp. 599/2006).

### **I. Principalele reglementări**

Prin această inițiativă legislativă parlamentară se propune ca locuințele de serviciu, aflate în administrarea Societății Feroviare de Turism SFT-CFR (SFT-CFR), să se vândă actualilor chiriași.

Potrivit art. 2, poate cumpăra o locuință de serviciu titularul contractului de închiriere, dacă o deține în baza unui contract valabil încheiat.

De la această regulă se exceptează:

- persoanele a căror activitate în cadrul CFR sau al SFT-CFR a încetat prin demisie sau din motive imputabile lor;
- persoanele care au deținut ori dețin în proprietate, ele sau soțul, soția ori copiii aflați în întreținere, o locuință proprietate personală care îndeplinește condițiile minimale prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996.

## II. Observații și propuneri

1. Cadrul general de vânzare de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, este reglementat de Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât nu se justifică promovarea unui act normativ pentru un singur agent economic.

Semnalăm faptul că din textul propunerii legislative nu rezultă cine este titularul dreptului de proprietate asupra locuințelor respective, aflate în administrarea SFT-CFR.

În raport de acest aspect este necesar să se reanalizeze și soluția legislativă preconizată la **art. 8**, potrivit căreia sumele încasate din vânzarea locuințelor ar urma să se constituie venit al societății.

Menționăm că SFT-CFR nu deține în patrimoniu locuințe de serviciu. În plus, prin această inițiativă s-ar crea un cadru legal discriminatoriu prin vânzarea numai de către o societate aflată sub autoritatea Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului a locuințelor de serviciu actualilor chiriași.

Prin adoptarea acestei inițiative legislative s-ar ajunge în situația ca salariații unei societăți care nu deține locuințe de serviciu să beneficieze de drepturi suplimentare față de alți salariați care au calitatea de chiriași și sunt angajați la societăți din aceeași ramură de activitate, care dețin în patrimoniu locuințe de serviciu.

2. Propunerea legislativă nu clarifică regimul juridic actual al locuințelor care sunt avute în vedere de inițiatori.

În măsura în care locuințele vizate (sau o parte dintre ele) sunt cantoane CFR, cum se precizează în Expunerea de motive, acestea ar intra în categoria locuințelor de intervenție, astfel cum sunt definite de art. 2 lit. e) din Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și care, potrivit dispozițiilor art. 54 alin. (3) din același act normativ, nu pot fi vândute chiriașilor.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (7) din Legea nr. 85/1992, republicată, locuințele de intervenție nu se vând, acestea fiind destinate cazării personalului unităților economice sau bugetare care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența, permanentă sau în caz de urgență, în cadrul unităților.

Ceea ce este specific pentru locuințele de intervenție este împrejurarea că în cazul lor închirierea se face nu numai în considerarea raportului de muncă, ci chiar în considerarea funcției îndeplinite de persoana încadrată în muncă, iar pe de altă parte, încetarea contractului de muncă atrage după

sine, în toate situațiile (inclusiv pensionarea), încetarea contractului de închiriere.

Clarificarea situației juridice actuale este cu atât mai necesară cu cât este posibil ca unele dintre aceste locuințe să fi fost construite, iar contractele de închiriere încheiate sub imperiul *Legii nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, republicată*, act normativ abrogat la data intrării în vigoare a Legii nr. 114/1996. Or, în terminologia Legii nr. 5/1973, republicată, locuințele de intervenție, în definiția dată de art. 2 lit. e) din Legea nr. 114/1996, erau denumite locuințe de serviciu (art. 55).

În situația în care locuințele respective se încadrează în categoria locuințelor de serviciu și au fost finanțate din bugetul de stat și din bugetele locale, în baza art. 53 alin. (4) din Legea nr. 114/1996 pot fi vândute cu aprobarea Guvernului, dacă activitatea care a generat realizarea locuințelor respective s-a restrâns sau a încetat, nefiind deci necesară promovarea unui act normativ la nivel de lege.

3. Cu privire la necesitatea și legitimitatea instituirii unor dispoziții imperative care să oblige operatorii economici să procedeze la vânzarea locuințelor de serviciu aflate în administrare, către actualii chiriași, arătăm următoarele:

Unul din principiile de bază ale dreptului civil și comercial este acela al libertății contractuale, cu aplicabilitate generală, potrivit căruia în privința încheierii contractelor, părțile își manifestă liber voința în sensul nașterii, modificării, transmiterii și stingerii unor drepturi și obligații, voința persoanei fizice sau juridice fiind țărmurită numai de dispozițiile legale care privesc ordinea publică și bunele moravuri.

Având în vedere aceste constante ale sistemului român de drept, dezvoltate în doctrină și aplicate consecvent în jurisprudență, apreciem că este necesară reanalizarea oportunității și a constituționalității unei intervenții a legiuitorului într-un domeniu care, în baza garanțiilor din cuprinsul legii fundamentale, este guvernat de autonomia de voință a operatorilor economici.

În absența unei motivări bine fundamentate a necesității intervenției statului, prin autoritatea legiuitoare, în raporturile contractuale ale *"actorilor economiei de piață"*, soluția legislativă preconizată poate fi interpretată ca aducând atingere dispozițiilor art. 135 din Constituție, republicată, potrivit cărora *"Economia României este economie de piață, bazată pe libera inițiativă și concurență"*, statul având obligația de a asigura *"libertatea comerțului, protecția concurenței loiale, crearea cadrului favorabil pentru valorificarea tuturor factorilor de producție"*.

Precizăm că în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (8) din *Hotărârea Guvernului nr. 1227/2003 privind înființarea Societății Feroviare de Turism SFT-CFR prin divizarea parțială a Societății de Administrare Active Feroviare "SAAF" - SA, SFT-CFR*, pe perioada în care statul este acționar majoritar, poate vinde active din patrimoniul său persoanelor fizice sau juridice de drept privat, la inițiativa consiliului de administrație, cu acordul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, cu mandatarea reprezentanților săi în adunarea generală a acționarilor. Vânzarea se poate face numai în cazul în care nu este afectată privatizarea SFT-CFR sau înstrăinarea unui activ în integralitatea sa.

4. Propunerea de la **art. 4 alin. (2)** nu poate fi acceptată întrucât baza de impozitare a taxei pe valoarea adăugată pentru livrările de bunuri este reglementată de art. 137 alin. (1) lit.a) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Cu stimă,



**Călin POPESCU - TĂRICEANU**

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului