



## AVIZ

**referitor la propunerea legislativă pentru abrogarea alineatului (8) al articolului 9 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor bunuri mobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului**

Analizând propunerea legislativă pentru abrogarea alineatului (8) al articolului 9 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor bunuri mobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B31 din 14.02.2008,

## **CONSILIUL LEGISLATIV**

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

**Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele considerente:**

1. Inițiatorii vizează abrogarea alineatului (8) al articolului 9 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor bunuri mobile 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. Semnalăm că o propunere legislativă cu obiect de reglementare identic a fost transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.BP144 din 17.03.2004, Consiliul Legislativ formulând avizul negativ nr.490/23.03.2004. Ulterior, această

propunere legislativă a fost respinsă de Senat la data de 26.05.2004 și de Camera Deputaților la data de 28.09.2004.

3. Textul vizat a fi abrogat prevede interdicția înstrăinării pe 10 ani, de la data cumpărării, a apartamentelor care nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora și care au fost cumpărate de chiriașii titulari ai contractelor de închiriere a respectivelor apartamente.

În Expunerea de motive se argumentează că alineatul (8) al articolului 9 din Legea nr.112/1995 este contrar „spiritului legii fundamentale”, și anume egalității de tratament garantată de Constituția României, în ceea ce privește dreptul de proprietate. Se consideră că „numai prin exercitarea simultană și necondiționată a drepturilor de posesie, folosință și dispoziție se poate respecta pe deplin dreptul de proprietate”.

Potrivit art.1310 din Codul civil, „toate lucrurile care sunt în comerț pot să fie vândute, **afară numai dacă vreo lege a oprit aceasta**”. Consacrând principiul liberei circulații a lucrurilor susceptibile de apropiere, de a face obiectul transferului dreptului de proprietate, articolul 1310 din Codul civil prevede și o derogare de la acest principiu pentru materia contractului de vânzare-cumpărare, în sensul că nu pot forma obiectul acestui contract lucrurile care, potrivit legii, nu sunt în comerț, adică în circuitul civil. Astfel, interdicția de vânzare poate fi **absolută**, vizând bunuri care, prin natura lor sau printr-o declarație a legii sunt de uz sau de interes public, inalienabile, sau **relativă**, vizând bunuri care, nefiind inalienabile, pot fi vândute, dar numai în anumite condiții. Dispoziția articolului 9 alin.(8) din Legea nr.112/1995 reprezintă un astfel de caz de inalienabilitate temporară. Este vorba de interdicția înstrăinării timp de 10 ani de la data cumpărării, a apartamentelor care nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora și care au fost cumpărate de chiriașii titulari ai contractelor de închiriere a respectivelor apartamente. Interdicția nu se aplică transmisiunilor efectuate prin moștenire legală sau testamentară, deoarece legiuitorul nu a intenționat ca aceste bunuri să fie scoase din circuitul civil.

Semnalăm că, potrivit art.44 alin.(1) din Constituția României, revizuită, „dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. **Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege**”. Totodată, alin.(7) al art.44 din Constituția României,

revizuită, prevede că „**Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului**”.

Dispoziția art.44 alin.(1) din Constituția României, revizuită, conține **posibilitatea limitării, prin lege, a dreptului de proprietate**, în virtutea unui interes public, inclusiv a protecției sociale. Este exact ceea ce s-a făcut prin alin.(8) al art.9 din Legea nr.112/1995, care conține **doar o limitare temporară a dreptului de proprietate**, dreptul ca atare fiind în continuare garantat constituțional, dar în condițiile legii organice. Interdicția vizează numai înstrăinarea prin acte între vii, cu titlu oneros sau gratuit, nu și transmisiunile prin moștenire legală sau testamentară, fiind instituită tocmai pentru a împiedica specularea vinderii acestor tipuri de locuințe, obținute la un preț mai avantajos decât cel practicat pe piața liberă.

Menționăm că restrângerea dreptului de dispoziție asupra acestor locuințe, invocată în expunerea de motive ca fiind neconformă cu dispozițiile din Constituție care reglementează dreptul de proprietate, este guvernată de principiul proporționalității, consacrat de art.53 alin.(2) din legea fundamentală. Restrângerea exercitării dreptului de proprietate, prin îngrădirea dispoziției asupra unui bun, a fost prevăzută tocmai pentru acele persoane care, beneficiind de protecția socială acordată de legiuitor, ar denatura scopul acesteia, vânzând un bun dobândit sub anumite condiții.

În marea majoritate a cazurilor, termenul de 10 ani s-a împlinit deja, astfel încât nu mai operează restricția în cauză.

4. În prezent, este în plină desfășurare aplicarea prevederilor Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, atât sub aspect administrativ, cât și în ceea ce privește soluționarea de către instanțele judecătorești a cererilor de anulare a unor contracte de vânzare-cumpărare imobiliare, încheiate sub regimul Legii nr.112/1995.

A crea posibilitatea înstrăinării imediate a acestor apartamente, în pofida celor 10 ani de interdicție stabiliți de textul în vigoare, se interferează în mare parte cu domeniul de reglementare al Legii nr.10/2001, putând perturba procesul de aplicare a prevederilor acesteia.

5. Propunând abrogarea alineatului (8) al articolului 9 din Legea nr.112/1995, inițiatorii nu au avut în vedere faptul că art.44 alin.(1) din Legea nr.10/2001 consacră o excepție de la regula neînstrăinării timp de 10 ani de la data cumpărării: este vorba de posibilitatea înstrăinării înaintea împlinirii termenului de 10 ani, **dacă înstrăinarea este făcută către persoana îndreptățită, acesta fiind fostul proprietar.**

Ca urmare, apreciem că abrogarea propusă ar afecta unitatea conceptuală a actului normativ în cauză, generând dificultăți suplimentare în transpunerea acestuia în practică.

6. Este de relevat că Legea nr.112/1995 a avut în vedere crearea posibilității de a accede a chiriașilor la proprietatea imobiliară, în limitele respectării dreptului de proprietate a celor care au fost deposedați de acesta în mod abuziv, dar din confruntarea cu practica judiciară a Curții Europene de Justiție a reieșit necesitatea îmbunătățirii acestei posibilități, ceea ce s-a realizat prin Legea nr.10/2001 și, ulterior, prin Legea nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.

Or, în zona de aplicare a acestor dispoziții nu se poate determina, în acest moment, care va fi situația finală a multor imobile dobândite în regimul Legii nr.112/1995 și în ce măsură vânzătorul unui astfel de imobil ar putea garanta de evicțiune pe cumpărător, ceea ce ar putea constitui o nouă sursă de confruntări în instanță.

PREȘEDINTE  
  
dr. Dragoș ILIESC  


București  
Nr. 203/10.03.2008.