



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 269 /DPJG
DATA 1004 2008

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT
229, 18.04.2008

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru abrogarea alineatului (8) al articolului 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor bunuri imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului*, inițiată de domnii deputați Florin Iordache, George Băeșu, Dumitru Bentu, Cătălin Lucian Matei și de doamna deputat Aura Vasile din Grupul parlamentar al PSD (Bp. 31/2008).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se propune abrogarea art. 9 alin. (8) din *Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor bunuri imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului*, care prevede că „*Apartamentele dobândite în condițiile alin. (1) nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării.*”

II. Propuneri și observații

Cu privire la eliminarea interdicției temporare de vânzare a apartamentelor cumpărate de chiriași în temeiul Legii nr. 112/1995, precizăm

că, potrivit art. 1310 din Codul civil „*Toate lucrurile care sunt în comerț pot să fie vândute, afară numai dacă vreo lege a oprit aceasta.*”

Stabilind principiul liberei circulații a lucrurilor susceptibile de apropiere, de a forma obiectul dreptului de proprietate sau a altor raporturi juridice, art. 1310 prevede și o derogare importantă de la acest principiu pentru materia contractului de vânzare-cumpărare – nu pot forma obiectul acestui contract lucrurile care, potrivit legii, nu sunt în comerț, în circuitul civil.

Astfel, prohibiția poate fi:

- absolută, vizând lucruri care prin natura lor sau printr-o declarație a legii sunt de uz sau de interes public și care sunt inalienabile;
- relativă, vizând bunuri care, nefiind inalienabile, pot fi vândute-cumpărate, dar numai de către anumite persoane sau numai în anumite condiții.

Un caz de inalienabilitate, dar numai temporară, este și cel prevăzut de art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995. Este vorba de apartamentele ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora și care pot fi cumpărate de chiriașii titulari de contract de închiriere ai apartamentelor în cauză, dar cu interdicția înstrăinării timp de 10 ani de la data cumpărării (indiferent de plata integrală sau în rate a prețului).

Este de menționat că interdicția vizează numai înstrăinarea prin acte între vii, cu titlu oneros sau gratuit, nu și transmisiunile prin moștenire legală sau testamentară, intenția legiuitorului nefiind aceea de a scoate aceste bunuri din circuitul civil.

Această interdicție a fost instituită, la momentul adoptării legii, tocmai pentru a împiedica specularea vinderii acestor locuințe, obținute la un preț mult mai avantajos decât cel practicat pe piața liberă. Restrângerea exercițiului dreptului de proprietate prin îngrădirea dispoziției juridice asupra bunului nu putea să-i privească decât pe cei care, beneficiind de protecția socială acordată de legiuitor, ar denatura scopul acesteia, încălcându-și obligațiile sub condiția cărora a fost reglementată această protecție socială.

Un caz similar de inalienabilitate, tot temporară, este prevăzut și de art. 32 din *Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, conform căruia „*Terenul atribuit conform art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43 nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani, socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.*”

În articolele la care se face trimitere este vorba de terenurile cu privire la care s-a constituit dreptul de proprietate în favoarea cooperativelor care nu au adus pământ în cooperativă și a altor persoane prevăzute de lege.

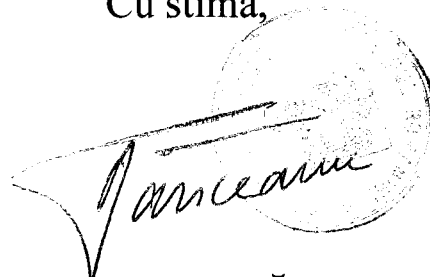
Însă, ținându-se cont și de interesul fostului proprietar al unui imobil cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului, art. 43 alin. (1) din *Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989* introduce excepția potrivit căreia chiriașii care, în temeiul prevederilor art. 9 alin. (1)-(4) din *Legea nr. 112/1995*, au cumpărat imobilele cu respectarea dispozițiilor legii, le pot înstrăina sub orice formă, chiar înainte de expirarea termenului de 10 ani, dar numai persoanei îndreptățite la restituire, fost proprietar al locuinței respective.

Pe de altă parte, restrângerea exercițiului unor drepturi este guvernată de principiul proporționalității, consacrat de art. 53 alin. (2) din Constituție, orice restrângere trebuind să fie proporțională cu situația care a determinat-o, aplicată în mod nediscriminatoriu, fără a putea atinge existența dreptului sau a libertății. Interdicția temporară de înstrăinare este în concordanță și cu dispozițiile art. 44 alin. (1) teza a doua din Constituție, care prevăd: „*Conținutul și limitele dreptului de proprietate sunt stabilite de lege.*”

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