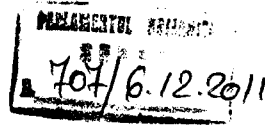




GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU



2678
22.12.2011

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 pentru modificarea și completarea alin. (5) al art. 21 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989*”, inițiată de 6 deputați – Grupurile parlamentare ale PD-L, PNL, PSD (Bp. 455/2011).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare modificarea art. 21 alin. (5) 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*, în sensul înlăturării interdicției privind locațiunea și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaș a bunurilor imobile – terenuri și/sau construcții notificate potrivit legii, până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare.

II. Observații

1. Dispozițiile actuale ale art. 21 alin. (5) din *Legea nr. 10/2001* reglementează sancțiunea nulității absolute a tuturor actelor juridice de înstrăinare sau grevare cu sarcini, inclusiv a locațiunii/închirierii bunurilor imobile notificate potrivit acestei legi, până la soluționarea procedurilor administrative sau judiciare generate de acest act normativ.

Interdicția temporară de înstrăinare sau grevare cu sarcini, până la soluționarea procedurilor administrative sau judiciare, a terenurilor și/sau construcțiilor pentru care s-au formulat notificări persoanelor juridice deținătoare are drept scop garantarea stabilității raporturilor juridice și a siguranței circuitului civil.

Astfel, considerăm că dispozițiile art. 21 alin. (5) din *Legea nr. 10/2001* au fost edictate pentru a preveni apariția unor situații juridice neclare cu privire la bunurile imobile notificate potrivit prevederilor acestei legi, care fac obiectul unor proceduri administrative sau judiciare de restituire, astfel încât înlăturarea interdicției privind locațiunea/închirierea acestor imobile nu poate fi acceptată.

În acest sens, s-a pronunțat și Curtea Constituțională care, prin *Decizia nr. 590/2009 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 21 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989*, s-a pronunțat că dispozițiile art. 21 alin. (5) din *Legea nr. 10/2001* sunt constituționale.

2. Cât privește motivul invocat de inițiatori referitor la perioada mare de timp, respectiv 11 ani de la data apariției *Legii nr. 10/2001*, în care cererile de revendicare ar fi trebuit soluționate în întregime, facem precizarea că adoptarea acestor modificări nu ar conduce la o soluționare mai rapidă a acestor cereri.

3. Față de argumentul invocat de inițiatori, și anume acela că „în 11 ani imobilele construcții revendicate s-au degradat, unele riscând să se prăbușească, pentru că administrarea lor nu a mai fost posibilă din cauza incertitudinii juridice asupra proprietarului”, se impune precizarea că, până la restituirea în natură a imobilelor către foștii proprietari, acestea se află fie în proprietatea statului, care își exercită acest drept printr-o entitate cu personalitate juridică (minister, primărie, instituția prefectului etc.), fie în proprietatea unei alte entități cu personalitate juridică care are înregistrat imobilul în patrimoniul său indiferent de titlul cu care a fost înregistrat (regii autonome, societăți/companii naționale, societăți comerciale etc.).

De menționat că, în cuprinsul *Legii nr. 10/2001*, se folosește sintagma „*unitate deținătoare*” sau termenul de „*deținător*”, sensul juridic al noțiunii de *deținător (detentor precar)* fiind acela de persoană care deține un bun pentru altul, în baza unui raport juridic încheiat cu proprietarul bunului.

Limitarea atributelor dreptului de proprietate al deținătorilor imobilelor, respectiv a dispoziției, este justificată, pe de o parte de existența unei incertitudini cu privire la titularul dreptului de proprietate asupra imobilului, iar pe de altă parte de necesitatea protejării potențialilor proprietari, prin prevenirea unor eventuale litigii ce s-ar putea ivi între aceștia și chiriași.

Mai mult, referitor la susținerea din cuprinsul *Expunerii de motive*, potrivit căreia prin interdicția instituită de dispozițiile a căror modificare se preconizează este „*înfrânt principiul din dreptul civil potrivit căruia cel prezumat a fi proprietar exercită toate prerogativele proprietății până la transferul acestui drept către noul proprietar*”, precizăm că această limitare a atributelor dreptului de proprietate este în deplină concordanță cu prevederile art. 44 alin. (1) teza a II-a din *Constituție*, potrivit cărora conținutul și limitele dreptului de proprietate „*sunt stabilite de lege*”.

Mai mult decât atât, art. 9 din *Legea nr. 10/2001* prevede faptul că „*Imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află în prezent, se restituie în natură în starea în care se află la data cererii de restituire și libere de orice sarcini*”. Prin urmare, din conținutul acestui text legal rezultă că unitatea deținătoare are obligația conservării bunului, astfel încât restituirea în natură a acestuia să se facă în starea în care se află la data formulării cererii de restituire de către persoanele îndreptățite.

De asemenea, cu referire la cele expuse în considerentele ce au stat la baza propunerii legislative, menționăm că, potrivit art. 41 alin. (1) din *Legea nr. 10/2001*, „*Distrugerile și degradările cauzate imobilelor care fac obiectul prezentei legi după intrarea în vigoare a acesteia și până în momentul predării efective către persoana îndreptățită cad în sarcina deținătorului imobilului*”.

Pe de altă parte, potrivit dispozițiilor art. 1787 din *Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată*, locatorul – în speță deținătorul imobilului – este obligat să predea bunul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia. În plus, potrivit prevederilor art. 1786 alin. (1) lit. b) din *Codul civil*, „*Locatorul este ținut, chiar fără vreo stipulație expresă (...) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii*”.

Prin urmare, chiar și în ipoteza închirierii imobilelor în cauză, obligația efectuării reparațiilor impuse de distrugerile și degradările cauzate imobilelor care fac obiectul *Legii nr. 10/2001* după intrarea în vigoare a acesteia și până în

momentul predării efective către persoana îndreptățită nu se transferă către locatar.

4. Cu toate că, în cuprinsul *Expunerii de motive*, se menționează faptul că „închirierea imobilelor revendicate să se realizeze și după înregistrarea cererii de revendicare până în momentul transferului dreptului de proprietate, dacă revendicarea se soluționează în favoarea revendicatorului”, în cuprinsul propunerii legislative nu sunt menționate condițiile în care urmează să se încheie contractele de închiriere având ca obiect imobilele notificate și nici durata acestora.

Or, prin utilizarea unei abrogări implicite a dispozițiilor referitoare la interdicția închirierii imobilelor notificate până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, generate de *Legea nr. 10/2001*, fără să se includă o normă specială care să reglementeze termenul până la care contractele de închiriere încheiate după intrarea în vigoare a legii vor fi valabile, devin incidente dispozițiile art. 14 din *Legea nr. 10/2001*, potrivit căroră „Dacă imobilul restituit prin procedurile administrative prevăzute de prezenta lege sau prin hotărâre judecătorească face obiectul unui contract de locațiune, concesiune, locație de gestiune sau asociere în participațiune, noul proprietar se va subroga în drepturile statului sau ale persoanei juridice deținătoare (...)”.

În acest scop, se va încheia un nou contract de închiriere în care calitatea de locator o va avea persoana căreia i s-a restituit imobilul. Conform art. 15 din *Legea nr. 10/2001*, noul contract de închiriere se va încheia pe o perioadă de 5 ani.

În aceste condiții, s-ar aduce o restrângere a exercițiului dreptului de proprietate al foștilor proprietari căroră li se restituie numai nuda proprietate a imobilului notificat, urmând ca aceștia să primească și folosința bunului după expirarea perioadei de închiriere, respectiv după 5 ani de la încheierea contractului.

Potrivit art. 53 din *Constituția României, republicată*:

„(1) Exercițiul unor drepturi sau al unor libertăți poate fi restrâns numai prin lege și numai dacă se impune, după caz, pentru: apărarea securității naționale, a ordinii, a sănătății ori a moralei publice, a drepturilor și a libertăților cetățenilor; desfășurarea instrucției penale; prevenirea consecințelor unei calamități naturale, ale unui dezastru ori ale unui sinistru deosebit de grav.

(2) Restrângerea poate fi dispusă numai dacă este necesară într-o societate democratică. Măsura trebuie să fie proporțională cu situația care a

determinat-o, să fie aplicată în mod nediscriminatoriu și fără a aduce atingere existenței dreptului sau a libertății”.

5. Deși scopul urmărit de inițiatori este acela de a „*soluționa, cel puțin temporar, problema locativă a mii de persoane aflate în situație de excludere socială*”, prin închirierea locuințelor ce urmează să fie restituite foștilor proprietari această problemă nu ar fi soluționată, ci s-ar transfera sarcina protecției sociale a acestei categorii defavorizate de la stat către persoanele cărora li se vor retroceda imobilele.

6. Totodată, facem precizarea că înlocuirea cuvântului „*notificate*”, în cuprinsul sintagmei „*bunurilor imobile (...) notificate potrivit prevederilor prezentei legi*” cu sintagma „*modificate*” nu este justificată.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului