



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Nr. 1233 D.P.S.G.
Data 22.06.2005

Biroul permanen. al Senatului
Bp 92 / 29.06.2005

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă privind modificarea și completarea art. 9 și 11 din Legea 112 din 25 noiembrie 1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului*, inițiată de domnul deputat Petru Călian din Grupul parlamentar al PPRM (Bp. 92/2005).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se dorește atât *eliminarea interdicției temporare de vindere a locuințelor cumpărate de chiriași în baza Legii nr. 112/1995*, cât și *dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente acestora*, astfel cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului, cu excepția suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată.

II. Propuneri și observații

1. În primul rând este necesar a se vedea care a fost, în concepția legiuitorului, sensul noțiunii de "apartament" din cuprinsul Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

Astfel, art. 3 din Legea nr. 112/1995 precizează că prin noțiunea de "apartament" se înțelege *"locuința compusă din una sau mai multe camere, cu dependințele, garajele și anexele gospodărești aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivnițe, magazii și alte asemenea, indiferent dacă sunt situate la același nivel sau la niveluri diferite și care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, așa cum a fost determinată prin construcție"*.

Totodată, dispozițiile art. 9 alin. (1) și (2) din Legea nr. 112/1995 prevăd următoarele: *"Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit"*.

Cu privire la terenurile aferente apartamentului, art. 21 din Legea nr. 112/1995 prevede că *"O dată cu restituirea în natură și dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, așa cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului, cu excepția suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată"*.

Acest articol, deși se referă la situația restituirii în natură, către foștii proprietari, a apartamentelor în care locuiau în calitate de chiriași sau a celor care erau libere, se aplică și chiriașilor ce au cumpărat aceste apartamente în temeiul art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995.

În sprijinul acestei afirmații stau și prevederile art. 12 din aceeași lege, în sensul că foștii proprietari sau, după caz, moștenitorii acestora, sunt îndreptățiți să solicite acordarea de despăgubiri pentru apartamentele nerestituite în natură și pentru terenurile aferente sau, deși îndeplinesc condițiile pentru restituirea în natură, să opteze pentru acordarea de despăgubiri. De asemenea, în art. 13 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, se face referire la modul de stabilire a valorii terenurilor aferente, ce se adaugă fie la valoarea despăgubirilor ce se acordă foștilor proprietari, fie la prețul de vânzare a apartamentelor către chiriași.

Totodată, cu referire la terenurile ce exced suprafața aferentă apartamentului, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 precizează că *"Suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului"*.

Mai mult, la art. 37 din Normele metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, republicată, se stipulează că *în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege.*

2. Trebuie menționat că dispozițiile prin care se dorește completarea art. 9 din Legea nr. 112/1995 se regăsesc deja în cuprinsul Legii nr. 112/1995. Astfel, art. 22 din lege prevede că " *În cazul în care apartamentul care se restituie în natură se află într-o clădire cu mai multe apartamente, foștii proprietari sau moștenitorii lor dobândesc cota-parte din proprietatea indiviză asupra tuturor părților de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor, care prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun. Cota de proprietate se dobândește indiferent de clădirea, scara sau etajul la care este situat apartamentul. În privința terenurilor, dispozițiile alin. (1) și (2) se aplică în mod corespunzător. Cotele de proprietate la care se referă prezentul articol se determină proporțional cu suprafața construită. În baza hotărârii comisiei județene și a hotărârii judecătorești, definitive, după caz, beneficiarul restituirii în natură a apartamentului va cere înscrierea dreptului său în evidențele de publicitate. Hotărârea comisiei județene sau, după caz, hotărârea judecătorească, definitivă, constituie titlu de proprietate".*

3. Cu privire la eliminarea interdicției temporare de vindere a apartamentelor cumpărate de chiriași în temeiul Legii nr. 112/1995, subliniem că art. 1310 din Codul Civil prevede că "Toate lucrurile care sunt în comerț, pot fi 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 în 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 bunuri care prin natura lor sau printr-o declarație a legii sunt de uz sau de interes public și 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 și 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 unor drepturi este guvernată însă de principiul proporționalității, consacrat de art. 53 alin. (2) din Constituția României, orice restrângere trebuind să fie proporțională cu situația care a determinat-o, aplicată în mod nediscriminatoriu, fără a putea atinge existența dreptului.

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 în Monitorul Oficial al României nr. 1 din 5 ianuarie 1998: *"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.

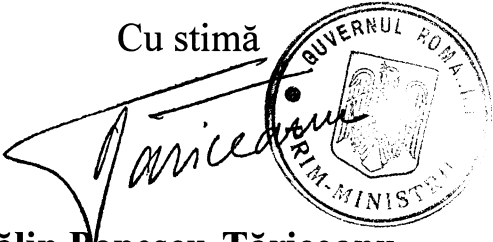
Mai mult, ținându-se cont și de interesul fostului proprietar al unui imobil cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului, **art. 44 alin. (1)** din Legea nr. 10/2001 introduce excepția potrivit căreia chiriașii care, în temeiul prevederilor art. 9 alin. (1) - (4) din Legea nr. 112/1995, 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.

Totodată, interdicția temporară de înstrăinare este în concordanță și cu dispozițiile art. 44 din Constituția României care prevăd: "*conținutul și limitele dreptului de proprietate sunt stabilite de lege*".

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele prezentate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă



Călin Popescu-Tăriceanu

Domnului senator **Nicolae Văcăroiu**

Președintele Senatului