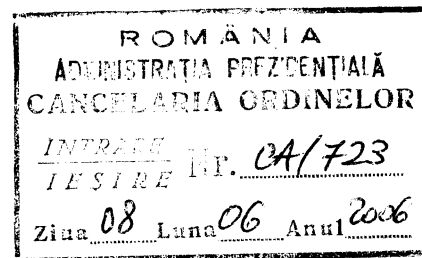


ROMÂNIA



PREȘEDINTELE

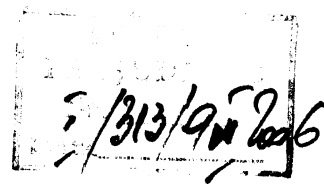


La Biroul Permanent.

[Signature]
12.06.2006

București, 8 iunie 2006

Domnului Nicolae VĂCĂROIU
PREȘEDINTELE SENATULUI



În temeiul articolului 77 alineatul 2 din Constituția României, formulez următoarea

CERERE DE REEXAMINARE

asupra

LEGII privind modificarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului

Motivele cererii sunt următoarele:

1. Prezenta lege a fost respinsă de Senat în luna octombrie a anului 2005 și adoptată de Camera Deputaților în luna mai 2006. Această lege are avizul negativ al Guvernului României suscitând și numeroase critici în ceea ce privește respectarea dreptului de proprietate, în special din partea foștilor proprietari.

Două sunt aspectele esențiale ale acestei noi legi:

a) prevederea expresă ca foștii chiriași să poată cumpăra, terenurile aferente imobilelor respective în același mod ca și apartamentele în care locuiesc;

b) eliminarea interdicției înstrăinării apartamentelor dobândite de foștii chiriași, pentru o perioadă de 10 ani.

2. Referitor la prevederea expresă a posibilității chiriașului de a cumpăra și terenul aferent apartamentului în care locuiește, această prevedere este vag exprimată

deoarece nu se reglementează cine și cum stabilește prețul terenului. Mai mult, legea poate produce unele confuzii în practică deoarece este posibil să existe situații în care să se formuleze acțiuni în revendicare numai cu privire la terenuri, iar instanțele să pronunțe soluții care să complice și mai mult lucrurile. De aceea, credem că legea este neclară din acest punct de vedere putând crea multe probleme juridice în practică.

3. În ceea ce privește interdicția de a înstrăina imobilele cumpărate de foștii chiriași pe o perioadă de 10 ani, această normă este deosebit de importantă în economia legii. Acest termen se suprapune cu cel al prescripției achizitive de 10 ani prevăzută în Codul civil, motiv pentru care este esențială păstrarea sa în lege pentru circuitul civil al bunurilor nemișcătoare.

Statul era proprietar cu just titlu al imobilelor vândute chiriașilor, deoarece, uzând de forța sa, a preluat abuziv imobilele în cauză, uzurpând dreptul de proprietate al persoanelor ce dețineau legitim acest drept. Instituirea acestui termen nu înseamnă scoaterea bunului din circuitul civil. Această restricție s-a făcut *in rem* și nu *in personam*, motiv pentru care transmiterea acestor bunuri nu este îngrădită excesiv, bunurile putând face, spre exemplu, obiectul unei moșteniri. Mai mult, vânzarea-cumpărarea sub condiție este o instituție de drept deja consacrată, iar Legea nr. 112/1995 nu face decât să particularizeze o asemenea condiție.

4. În practică, multe din contractele de vânzare cumpărare a caselor de către chiriași au fost anulate în instanța de judecată deoarece vânzarea cumpărarea s-a făcut după notificarea adevăratului proprietar. Mai mult, în astfel de situații, vânzarea cumpărarea fiind considerată făcută cu rea credință, mulți dintre chiriași s-au aflat în situația de a cere înapoi de la stat banii plătiți pentru cumpărarea locuinței. Toate aceste lucruri s-au datorat neclarității legii și de aceea considerăm că în momentul adoptării unei legi ea trebuie să fie nu doar necesară, ci și clară și predictibilă pentru a nu produce în practică alte litigii.

5. Având în vedere competența legislativă exclusivă a Parlamentului, vă solicităm reexaminarea Legii privind modificarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului și respingerea ei pentru motivele sus menționate.

PREȘEDINTELE ROMÂNIEI



TRAIAN BĂSESCU