



GUVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

260  
19.02.2015  
PARLAMENTUL ROMÂNIEI  
106 4.03.2015

**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 Legii nr.562/2004 privind autorizarea instituțiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională de a vinde personalului propriu unele locuințe de serviciu pe care acestea le au în administrare*, inițiată de domnul senator PNL Corneliu Dobrițoiu și domnii deputați Mihăiță Calimente și Niculae Mircovici – Grupurile parlamentare ale PNL și Minorităților Naționale (Bp. 677/2014).

### **I. Principalele reglementări**

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii nr. 562/2004 privind autorizarea instituțiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională de a vinde personalului propriu unele locuințe de serviciu pe care acestea le au în administrare, republicată*, propunându-se, în principal, următoarele:

- includerea sub incidența prevederilor art. 1 ale legii a locuințelor de serviciu care erau în curs de execuție la data intrării în vigoare a *Legii nr. 562/2004* și care au fost finalizate până la data intrării în vigoare a prezentei legi;

- transmiterea, concomitent cu transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței, și a dreptului de proprietate *„asupra cotelor indivize din suprafețele spațiilor auxiliare, dotările și utilitățile comune, asupra bunurilor accesorii care, prin natura lor, nu pot fi folosite decât în comun, precum și a dreptului de proprietate asupra terenului aferent locuinței”*, inclusiv pentru cei care au cumpărat locuințele de serviciu până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

## II. Observații

1. Evidențiem faptul că aprobarea *Legii nr. 562/2004* s-a făcut într-un context total diferit de cel existent în prezent, în sensul în care procesul de restructurare și reorganizare a Ministerului Apărării Naționale (MAN) este aproape finalizat.

În perioada 2005-2015, nu au mai fost construite sau finalizate decât foarte puține locuințe, majoritatea dintre acestea fiind locuințe de intervenție, nu locuințe de serviciu.

În contextul actual al restructurării și reorganizării Ministerului Apărării Naționale există o cerere foarte mare de locuințe de serviciu, care nu poate fi rezolvată decât prin acordarea compensației pentru chirie în sume considerabile, care grevează bugetul de stat.

Costurile de gestionare a locuințelor de serviciu sunt foarte mici, majoritatea fiind suportate de chiriași, iar comparativ cu acordarea compensației pentru chirie este mult mai eficient din punct de vedere al utilizării fondurilor publice.

2. Potrivit art. 1 al *Legii nr. 562/2004*, *„Se autorizează instituțiile publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională să vândă unele locuințe de serviciu pe care acestea le au în administrare la data intrării în vigoare a prezentei legi”*, iar în conformitate cu prevederile art. III al *Legii nr. 357/2006 pentru modificarea Legii nr. 562/2004 privind autorizarea instituțiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională de a vinde personalului propriu unele locuințe de serviciu pe care acestea le au în administrare*, *„În termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, se vor emite norme metodologice de aplicare, ce vor cuprinde și criteriile pentru stabilirea locuințelor de serviciu ce se pot vinde în condițiile art. 1 din Legea nr. 562/2004, aprobate prin ordine ale conducătorilor instituțiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională”*.

Așadar, *Legea nr. 562/2004* limita măsura legislativă a vânzării unor locuințe de serviciu la cele existente/aflate în administrarea instituțiilor publice din sistemul respectiv la data intrării în vigoare a legii, precum și în raport de criteriile prevăzute în normele metodologice de aplicare, adoptate prin ordine ale conducătorilor respectivi, corespunzător specificului acestora, potrivit legii.

Astfel fiind, pentru regimul juridic al locuințelor noi, realizate din fonduri publice după intrarea în vigoare a *Legii nr. 562/2004*, în raport de necesarul acestora pentru activitățile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, precum și cu privire la modul de administrare a acestora sunt/rămân incidente prevederile legislației în vigoare, precum și cele ale *Legii nr. 346/2006 privind organizarea și funcționarea Ministerului Apărării* (în special, art. 41 alin. (2), art. 47 alin. (1) și art. 52), ale *Legii nr. 360/2002 privind Statutul poliștilor, cu modificările și completările ulterioare* (în special, art. 28 alin. (1) lit. d) și art. 31 alin. (1) și (2)), ale *Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare* (în special, art. 1835 – locuințe cu destinație specială) și ale *Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare* (art. 2 lit. d)), potrivit cărora „*Locuința de serviciu este Locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale*”.

De asemenea, potrivit art. 53 alin. (4) din *Legea nr. 114/1996*, „*Locuințele de serviciu realizate în condițiile prezentei legi, finanțate din bugetul de stat și din bugetele locale, pot fi vândute în condițiile legii, cu aprobarea Guvernului, în situația în care activitatea care a generat realizarea locuințelor respective s-a restrâns sau a încetat*”.

Așadar, locuințele de serviciu nu sunt destinate, prin natura lor, vânzării către chiriași, ci au o *destinație specială* potrivit legii, înlesnind atât nivelul de trai al personalului care le ocupă prin închiriere în condițiile raporturilor de serviciu existente între acestea și angajator, cât și buna desfășurare a activității specifice în domeniu a acestui personal. Astfel, la încetarea raporturilor de serviciu locuințele respective se pot repartiza personalului activ, în raport cu îndeplinirea criteriilor legale și existența unui fond suficient de locuințe de serviciu.

În mod excepțional, prin *Legea nr. 562/2004*, în măsura în care instituțiile publice implicate din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională au deținut, la vremea respectivă, un fond suficient de locuințe de serviciu, s-a procedat la instituirea posibilității vânzării în condiții specifice către titularii contractului de închiriere (personal activ și pensionari sau urmași ai titularilor contractelor de închiriere decedați), la opțiunea acestora, a unor locuințe de serviciu aflate în administrare la data intrării în vigoare a legii, după trecerea

acestora din proprietatea publică a statului în proprietatea privată a acestuia, prin hotărâre a Guvernului, în condițiile legii. Astfel fiind, legea a avut o aplicabilitate limitată la locuințele existente/aflate în administrarea instituțiilor publice la acea vreme și care, în urma vânzării, la opțiunea chiriașilor, au dobândit un regim nou, de locuințe proprietate personală.

3. Având în vedere destinația specială a locuințelor de serviciu, potrivit legislației în vigoare, nu se poate face vorbire de o eventuală „discriminare” între actualii proprietari (foști titulari ai contractelor de închiriere) ai fostelor locuințe de serviciu – existente la data intrării în vigoare a *Legii nr. 562/2004* – care au putut beneficia de facilitatea cumpărării acestora în condițiile legii și actualii chiriași ai locuințelor de serviciu, construite ulterior intrării în vigoare a *Legii nr. 562/2004*, locuințe care își păstrează destinația specială pentru care au fost construite și sunt administrate potrivit legislației în vigoare.

De altfel, practica Curții Constituționale este constantă în a statua că situația diferită în care se află cetățenii în funcție de reglementarea aplicabilă potrivit *principiului tempus regit actum* nu poate fi privită ca o încălcare a *dispozițiilor constituționale care consacră egalitatea în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și discriminări*. Astfel, s-a statuat că reglementările juridice succesive pot prezenta în mod firesc diferențe determinate de condițiile obiective în care ele au fost adoptate. În același sens, în jurisprudența Curții Constituționale s-a reținut în mod constant că respectarea *principiului egalității în drepturi, precum și a obligației de nediscriminare*, stabilite prin prevederile art. 16 alin. (1) din *Constituția României, republicată*, presupune luarea în considerare a tratamentului pe care legea îl prevede față de cei cărora li se aplică în decursul perioadei în care reglementările sale sunt în vigoare, iar nu în raport cu efectele produse prin reglementările legale anterioare<sup>1</sup>.

4. În ceea ce privește textul propus la **pct. 1** al inițiativei legislative, prin care se propune eliminarea sintagmei finale din textul art. 1 din *Legea nr. 562/2004*, precizăm că din această formulare ar rezulta autorizarea instituțiilor publice respective de a proceda la vânzarea unor locuințe de serviciu fără a se mai putea determina, cu claritate, care ar fi acestea.

Mai mult, pe lângă neclaritatea textului preconizat, în contextul eliminării sintagmei finale vizând determinarea/limitarea acestora la locuințele avute în administrare la data intrării în vigoare a legii, s-ar putea ajunge inclusiv la concluzia că ar putea fi supus vânzării întreg fondul de locuințe de serviciu administrat în cadrul sistemului de apărare, ordine publică și securitate

---

<sup>1</sup> Decizia nr. 20/2000, Decizia nr. 820/2006, Decizia nr. 1541/2010

națională, ceea ce ar fi în dezacord atât cu specificul activității din sistemul respectiv, cât și cu destinația specială a locuințelor de serviciu, astfel cum este reglementată de *Legea nr. 114/1996*.

5. În modul în care au fost formulate prevederile de la **pct. 2** al inițiativei legislative acestea sunt neclare/confuze, în contextul în care se face referire atât la *Legea nr. 562/2004*, cât și la data intrării în vigoare a prezentei legi, adică tot a *Legii nr. 562/2004*, aceleași locuințe neputând fi, în mod obiectiv, „în curs de execuție” la data intrării în vigoare a *Legii nr. 562/2004* și „finalizate până la data în vigoare” a aceleași legi.

6. Referitor la soluția preconizată la **pct. 3** al inițiativei legislative, în sensul transmiterii dreptului de proprietate asupra terenului aferent locuinței către cumpărătorii locuințelor de serviciu, semnalăm că, potrivit art. 53 alin. (2) lit. a) din *Legea nr. 114/1996*, „*Locuințele de serviciu se vor amplasa (...) pe terenurile aflate în proprietatea statului (...)*”.

Astfel fiind, în situația în care terenurile respective se află în proprietatea publică a statului acestea sunt inalienabile, potrivit art. 861 din Codul civil și în acord cu prevederile art. 136 alin. (4)<sup>2</sup> din *Constituția României, republicată*, astfel că nu pot face obiectul vânzării. În caz contrar, prin prevederile în forma astfel preconizată, se creează premisele unor vicii de neconstituționalitate prin raportare la dispozițiile constituționale menționate.

Pe de altă parte, în situația în care terenurile respective ar trece (similar locuințelor respective, potrivit art. 9 din lege) ori s-ar afla deja în domeniul privat al statului, este necesar a se avea în vedere și faptul că, în contextul în care, spre exemplu, chiriașii nu și-au manifestat (din diverse motive, inclusiv de ordin financiar) opțiunea pentru cumpărarea locuințelor în condițiile *Legii nr. 562/2004*, inclusiv terenul aferent rămâne în proprietatea statului. Astfel, de exemplu, prin vânzarea parțială, pe cote-părți, a terenului aferent unor apartamente din condominiu, s-ar ajunge la un regim juridic mixt al acestui teren, aflat, astfel, în co-proprietatea statului (persoană juridică de drept public) și a persoanelor fizice, cu implicațiile aferente, în special sub aspectul administrării în comun a acestuia.

De altfel, din formularea preconizată nici nu rezultă, cu claritate, modalitatea în care se intenționează transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului aferent locuinței, prin vânzare ori ca o libertate, în astfel de cazuri ajungându-se la diminuarea proprietății statului. De asemenea, din formularea

---

<sup>2</sup> *Bunurile proprietate publică sunt inalienabile. În condițiile legii organice, ele pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate; de asemenea, ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică*

preconizată nu rezultă dacă transmiterea terenului aferent s-ar face pe cote-părți, proporțional cu suprafața construită, după cum este cazul.

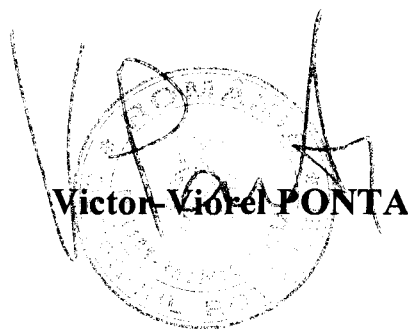
Astfel fiind, considerăm că ar fi trebuit să se aibă în vedere clarificarea intenției de reglementare și asigurarea unei reglementări unitare a regimului juridic al terenurilor aferente locuințelor (de serviciu) propuse vânzării potrivit art. 1 din *Legea nr. 562/2004*.

7. În cazul Ministerului Administrației și Internelor, precizăm faptul că această instituție a preluat în administrare de la autoritățile administrației publice locale numai structuri de blocuri aflate în diferite stadii de execuție, nu și terenurile aferente acestora, acestea aflându-se în proprietatea unităților administrativ-teritoriale pe a căror rază teritorială sunt situate.

### **III. Punctul de vedere al Guvernului**

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

Cu stimă,



**Victor-Viorel PONTA**

**Domnului senator Călin-Constantin-Anton Popescu-Tăriceanu**  
**Președintele Senatului**