



GVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL - MINISTRU

1238 D.P.S.S.  
Data 13.04.2004

Biroul permanent al Senatului  
Bp 144, 19.04.2004

PARLAMENTUL ROMÂNIEI  
SENAT  
1303, 21.04.2004

**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 abrogarea alin. (8) al art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.*

### **I. Principalele reglementări**

Propunerea legislativă, conform Expunerii de motive, are ca obiect de reglementare *"eliminarea condiționării dreptului de înstrăinare"* a apartamentelor achiziționate în temeiul Legii nr. 112/1995 *"de trecerea unei anumite perioade de timp de la data la care aceeași lege creează dreptul de proprietate"*.

## II. Observații și propuneri

1. Menționăm că art. 1310 din Codul civil (ce face parte din Titlul V - "*Despre vinderi*") prevede următoarele:

*"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 din Codul civil prevede și o derogare importantă de la acest principiu pentru materia contractului de vânzare-cumpărare, în sensul că 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, care sunt inalienabile;
- relativă, vizând bunuri care, nefiind inalienabile, pot fi vândute - cumpărate, dar numai de către anumite persoane sau numai în anumite condiții.

2. Un caz de inalienabilitate, dar numai temporară, este și cel prevăzut de art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului.

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).

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. Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată, prevăd în art. 12 că asemenea acte de vânzare sunt lovite de nulitate absolută.

3. Restrângerea exercițiului unor drepturi este guvernată însă de principiul proporționalității, consacrat de art. 53 alin (2) din Constituția României, republicată, 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.

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.

4. Un caz similar de inalienabilitate, tot temporară, este prevăzut și de articolul 32 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, potrivit 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.

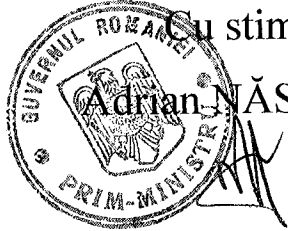
5. Mai mult, ținându-se cont și de interesul fostului proprietar al unui imobil cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului, *art. 44 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 -22 decembrie 1989, *introduce 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, numai persoanei îndreptățite la restituire, fost proprietar al locuinței respective.*

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

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

Față de cele prezentate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,  
**Adrian NĂSTASE**



Domnului senator Nicolae VĂCĂROIU

**Președintele Senatului**