



ASOCIAȚIA PROPRIETARILOR PE LEGEA 112/1995

C.I.F. 23820719/Cont bancar RO 77RNCB0086100513210001

București, Str Washington nr 13, et 2, ap 5, sector 1,

ROMÂNIA., telefon 0212318354/0749145754

Parlamentul României
Camera Deputaților

Catre, 460 din 5.04.2013



14/20.03.2013

Presedintele Camerei Deputatilor domnul Valeriu Zgonea

Referitor: Propuneri de modificare si completare a "Proiectului de lege privind masurile pentru finalizarea procesului de restituire in natura sau prin echivalent a imobilelor preluate abuziv in perioada regimului comunist in Romania"

Noua lege trebuie sa respecte cu strictete doua principia de baza ale statului de drept, membru UE, respectarea Constitutiei si a deciziilor CCR, care sunt in concordanta cu jurist-prudenta CEDO, masuri impuse de Comisia, Consiliul si Parlamentul European, masuri pe care Guvernul Romaniei si le-a asumat.

In spiritul principiilor democratice si europene ale statului de drept, ca reprezentanti ai peste doua milioane de romani din casele nationalizate, proprietari pe Legea 112/1995, va facem urmatoarele propuneri de modificare si completare a proiectului mentionat:

1.Art.1 alin(1) se va modifica in spiritul Art.1 din Legea 1/2009, lege declarata constitutionala prin deciziile CCR 1351/2008 si 56/2009, si va avea continutul:

Art. 1-(1) Imobilele preluate în mod abuziv de stat, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945–22 decembrie 1989, precum și cele preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechizițiilor și nerestituite se restituie în natură sau în echivalent, când restituirea în natură nu mai este posibilă, în condițiile prezentei legi.

2. După Art.1 alin (1) se va introduce un alineat nou, alin(1¹) care va preciza încă de la început ce nu se restituie în natură, în concordanță cu prevederile Art.7 alin(1¹) din Legea 1/2009 și cu decizia CCR 73/1995 care statuează ca “fostii proprietari au dreptul numai la despăgubiri banesti în echivalent, iar între fostii proprietari și actualii proprietari nu vor exista nici în prezent și nici în viitor raporturi juridice”. De asemenea și în Constituția României se menționează la Art. 136 alin(5):”Proprietatea privată obținută printr-o lege organică este inviolabilă”- Legea 112/1995 fiind o lege organică, declarată constituțională.

Art. 1- (1¹) Nu se restituie în natură, ci doar în echivalent, imobilele care au fost înstrăinate în baza Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, cu respectarea condițiilor cerute de lege.

3. La Art.2 punctul a) se va completa astfel:

Art.2 a)Principiul prevalenței restituirii în natură, **acolo unde este posibil.**

4. La Art.15 se va adăuga un text nou ce va reglementa terenurile aferente imobilelor vandute pe Legea 112/1995, conform prevederilor Art. 7 alin (5) din Legea 1/2009:

Art.15Nu se restituie în natură terenurile aferente imobilelor care au fost înstrăinate în temeiul dispozițiilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare.

5. La Art.16 se va adăuga alineatul 3 cu textul:

Art.16 alin (3)- Prevederile alin(1) și alin(2) se aplică numai pentru imobilele care nu au fost vandute pe Legea 112/1995.

6. În Nota de fundamentare și propunerea de Hotărâre de Guvern privind normele de aplicare pentru Legea 10/2001, în urma introducerii modificărilor aduse de Legea 1/2009, se arată ca :

“Din centralizarea informațiilor furnizate de prefecturi, reiese că numărul imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995 și care fac obiectul unor acțiuni în justiție având ca obiect anularea/constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare sau pentru care contractele de vânzare-cumpărare au fost desființate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile este de **10.492**. Valoarea estimativă a acestora este de **2.721.028.845,0901 RON.**”

Or, din cuprinsul celor 23 de pagini ale Proiectului de lege nu se pomeneste nimic de cele 10.492 de familii ramase fara adăpost și modul în care guvernul va găsi soluții de compensare a valorii amintite. De altfel prin decizia CCR 1183/2009

a statut ca si acesti oameni au dreptul la acordarea pretului de piata al imobilului, daca au pierdut in instante dreptul la proprietate.

Ca urmare propunem ca dupa articolul 17 sa fie adaugat Art.17¹ cu textul:

Art.17¹: De prevederile Art.17 beneficiaza si proprietarii pe Legea 112/1995 a caror contracte de vanzare-cumparare au fost desfiintate prin decizii judecatoresti si au fost evacuati.

7.La articolul 37 se va introduce un nou aliniat (6), prin se va preciza, in conformitate cu prevederile Codului civil-capitolul evictiune si a deciziei CCR 73/1995 "chiriaşii dobândesc dreptul de a cumpăra locuinţele pe care le ocupă nu de la foştii proprietari şi nici prin încălcarea drepturilor lor - aceştia având numai dreptul de a primi despăgubirile stabilite potrivit legii -, ci de la stat" care detinea intregul spatiu locativ in nume propriu si este raspunzator si garanteaza pentru bunul vandut.

Art.37-(6) Actiunile in justitie ale persoanelor indreptatite se vor indrepta exclusiv impotriva statului care in calitate de vanzator este raspunzator si garanteaza pentru bunul vandut.

Consideram ca aceste minime modificari vor trebui introduse in Proiectul de lege pentru a respecta **principiul echitatii** ,unul din principiile enuntate la Art.2 pctul b), si deciziile CCR ci CEDO care spun ca "orice ingerita imobiliara trebuie sa aiba o doza de proportionalitate pentru a nu crea o disproportionalitate si o discriminare intre cele doua categorii de proprietari".

Cu respect,

ASOCIATIA PROPRIETARILOR PE LEGEA 112/1995
PRESEDINTE-APLEGEA 112/1995
STELIAN OPRIS



DECIZIILE CURȚII CONSTITUȚIONALE

1. **Decizia 73/1995 a CCR** general obligatorie și executorie a statuat definitiv și irevocabil:

a. "Restitutio in integrum" nu este un drept fundamental, obligatoriu și absolut, este numai o modalitate de a repara prejudiciile morale și materiale a regimului comunist și se poate rezolva și prin plata unor despăgubiri banesti, lucru prevăzut de legislația în vigoare și de noul proiect de lege.

b. Referitor la faptul că foștii proprietari ar avea un drept de proprietate asupra imobilelor trecute în proprietatea statului, Curtea Constituțională a hotărât, cităm: **"Acest drept nu există. Aceste bunuri se află în proprietatea statului care le stăpânește în nume propriu"**

c. Curtea Constituțională a stabilit clar și precis, problema titlului de proprietate a statului și raporturile juridice care vor avea loc odată cu aplicarea prevederilor Legii 112/1995: **"Dreptul subiectiv de proprietate al statului constituit conform prevederilor anterioare, actualei legi fundamentale nu este stins, ca efect al intrării în vigoare a acesteia, independent de modificările aduse regimului juridic al proprietății"**

d. Curtea Constituțională a stabilit: **"Trebuie constatat că între actualii chiriași ai locuințelor trecute în proprietatea statului și foștii proprietari ai acestor imobile nu există nici în prezent și nici nu se vor stabili niciun fel de raporturi juridice, așa fiind nu există niciun fel de obligație juridică pe care chiriașii ar fi chemați să observe cu bună credință."**

e. Curtea Constituțională a stabilit că: **"Chiriașii dobândesc dreptul de a cumpăra locuințele pe care le ocupă, nu de la foștii proprietari și nici prin încălcarea drepturilor lor, ACEȘTIA AVÂND NUMAI DREPTUL DE A PRIMI DESPĂGUBIRI BĂNEȘTI, STABILITE POTRIVIT LEGII- CI DE LA STAT."** (Care deținea întreg spațiu locativ în nume propriu). Executarea de către o persoană a unui drept ce este recunoscut prin lege, nu poate nici în acest caz și nici în general să justifice, prin însăși prezumția relei credințe.

Conform celor prezentate mai sus, hotărâri, statuate de Curtea Constituțională, în Decizia 73/1995 general obligatorie și executorie pentru toate instituțiile statului, se desprinde clar, indubitabil și fără echivoc că există două tipuri de raporturi juridice:

1. **ÎN TRE PROPRIETARII PE LEGEA 112/1995 ȘI STATUL ROMÂN**, în calitate de vânzător (care conform Codului Civil cap. evicțiune este direct răspunzător și garantează pentru bunul vândut – iar conform Constituției Art. 136 (5)-proprietatea privată în condițiile legii organice este inviolabilă, Legea 112/1995, fiind o lege organică) raporturi juridice reglementate de Legea 112/1995 și HG. 20/1995 privind NM de aplicare a Legii 112/1995, raport juridic declarat constituțional prin Decizia 73/1995 a CCR care hotărăște că: **"Trebuie constatat că între actualii chiriași ai locuințelor trecute în proprietatea statului și foștii proprietari ai acestor imobile nu există nici în prezent și nici nu se vor stabili niciun fel de raporturi juridice, așa fiind nu există niciun fel de obligație juridică pe care chiriașii ar fi chemați să observe cu bună credință."** Pe de altă parte, conform prevederilor Deciziei 73/1995 a CCR și a Legii 112/1995 Art. 9: **"Chiriașii dobândesc dreptul de a cumpăra locuințele pe care le ocupă nu de la foștii proprietari și nici prin**

încălcare a drepturilor lor, ACEȘTIA AVÂND NUMAI DREPTUL DE A PRIMI DESPĂGUBIRI BĂNEȘTI, STABILITE POTRIVIT LEGII- CI DE LA STAT.”

Această motivare a CCR, exclude din start, existența unor raporturi juridice între proprietari pe Legea 112/1995 și foștii proprietari și implicit incidența dispozițiilor Art. 480 – 481 Cod Civil și a faimoasei sintagme neconstituționale și discriminatorii “comparare de titluri” (Dexul confirmă că “comparare” este sinonim cu “discriminare”) mai ales că este în vigoare Decizia 33/2008 a ICCJ definitivă și irevocabilă, Constituția, Art. 44 (1,2,3,8); 136 (5); 147 (4); Legea 10/2001 Art. 2 (1); Legea 213/1998 art. 6 (2); Legea 1/2009 și nu în ultimul rând Deciziile 73/1995, 1351/2008 și 56/2009 ale CCR.

2. ÎNTRE FOȘTII PROPRIETARI ȘI STAT - raport juridic reglementat de Legea 10/2001 și declarat constituțional prin Deciziile 1351/2008 și 56/2009 și 1183/2009 ale CCR.

Curtea Constituțională, a statuat definitive și irevocabil autenticitatea, valabilitatea, legalitatea și constituționalitatea “Titlurilor de proprietate” și a “contractelor de vânzare-cumpărare” încheiate de proprietarii pe Legea 112/1995 în calitate de cumpărători și statul român în calitate de vânzător (care coform Deciziei 73/1995 detine întreg spațiu locative în nume propriu iar conform Codului Civil cap. evicțiune, vânzătorul este direct răspunzător și garantează pentru bunul vândut) prin:

Decizia 56/2009 general obligatorie și executorie pentru toate instituțiile statului care a hotărât: “La data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare dintre statul român în calitate de vânzător și proprietarii pe Legea 112/1995, acestea sunt acte autentice, juridice și oficiale, care au forța juridică de “titluri de proprietate”, opozabile în fața oricărei legi – erga omnes”.

Curtea Constituțională, vine și cimentează definitiv și irevocabil legalitatea, valabilitatea și constituționalitatea dreptului de proprietate privată a proprietarilor pe Legea 112/1995, prin **Decizia 1351/2008** general obligatorie și executorie pentru toate instituțiile statului care a hotărât definitive că: “Dobândirea în proprietate, de către chiriasi ai imobilelor prin vânzare-cumpărare cu respectarea condițiilor prevăzute în Legea 112/1995, da expresia principiului general de drept potrivit căruia dobândirea cu bună credință cu titlul oneros a unui bun valorează proprietate pentru cumpărător.”

Curtea Constituțională a statuat definitiv și irevocabil, general obligatoriu și executoriu prin **Deciziile 3/1993, 21/1993 și 27/1993** ale CCR că **Decretul de naționalizare 92/1952** este constituțional.

Sub egida Academiei Române (Institutul de științe juridice) a avut loc o amplă dezbatere în anul 1993, la care au participat prestigioși juriști și istorici din mediul academic și universitar, care au stabilit că naționalizarea a avut suport juridic și constituțional deoarece s-a petrecut sub imperiul schimbării regimului politic și constituțional, prin război. Fenomene asemănătoare am întâlnit și în alte țări mai dezvoltate din Europa, prin schimbarea regimului politic și constituțional, prin revoluții și războaie, asemănătoare cu schimbarea regimului politic de la noi în urma revoluției din 1989.

CONSTITUȚIA ROMÂNIEI

Art. 44: (1) Dreptul de proprietate precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite prin lege.

(2). Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.

3. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

(8). Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

Art. 136 (5): Proprietatea privată este inviolabilă în condițiile legii organice (Legea 112/1995- lege organică declarată constituțională).

Art. 147 (4) Deciziile CCR se publică în M.OF al României, de la data publicării. Deciziile sunt general obligatorii și executorii și au putere numai pentru viitor.

LEGISLAȚIA ÎN VIGOARE

Legea 10/2001 – Art. 2 (1): Acțiunea de revendicare de drept comun este inadmisibilă deoarece Legea 10/2001 are aplicare imediată fiind o lege specială și derogatorie de la dreptul comun.

Legea 213/1998 Art. 6 (2): “Bunurile de stat fără “titlu valabil” inclusiv cele obținute prin vicierea consimțământului, pot fi revendicate de foștii proprietari sau de succesorii acestora, dacă nu fac obiectul unei legi speciale de reparatie “ de aici rezulta ca acțiunea în revendicare este inadmisibilă.

Acțiunea în revendicare întemeiată pe dispozițiile dreptului comun nu poate fi admisă nici atunci când persoanele îndreptățite au urmat procedura administrativă obligatorie prevăzută de dispozițiile Legii 10/2001 atât în situația în care aceasta procedura a fost finalizată, prin emiterea deciziei sau de dispoziții motivate, cât și în situația în care aceasta procedura nu a fost încheiată.

DECIZII ICCJ

Decizia 33/2008 a ICCJ:

“Concursul dintre legea specială și legea generală se rezolvă în favoarea legii speciale conform principiului “specialia generalibus derogant” chiar dacă nu este prevăzut în legea specială. În cazul în care sunt sesizate neconcordanțe între legea specială și Convenția europeană a drepturilor omului, Convenția are prioritate. Această prioritate poate fi dată în cadrul unei acțiuni în revendicare, întemeiate pe dreptul comun, în măsura în care, astfel nu s-ar aduce atingere altui drept de proprietate ori securității raporturilor juridice.”

În acest sens pentru a se pune în concordanță cu jurisprudența în vigoare în HG 923/2010 privind Normele Metodologice de aplicare a Legii 1/2009, lege declarată constituțională, s-a introdus la Art. 18 lit. c care prevede și vizează conservarea situației juridice a imobilelor instrăinate cu respectarea dispozițiilor Legii 112/1995, cu modificările ulterioare, caz în care restituirea în natură nu mai este posibilă, în această situație foștii proprietari fiind despăgubiți prin acordarea măsurilor reparatorii în echivalent (la fel cum au procedat și celelalte țări foste comuniste, lucru recomandat și României de CEDO).

**DECIZIA PILOT DIN 12 OCTOMBRIE 2010 Atanasiu și Poenariu. c.
României**

Pct. 88 - Legislația poloneză nu prevede restituirea sau despăgubirea generală pentru bunurile confiscate sau naționalizate. Singura excepție se referă la regiunea Bugului și se limitează la a prevedea un drept la despăgubire. Acest drept se poate concretiza, la alegerea creditorului prin deducerea valorii indexate a bunurilor abandonate din prețul bunurilor publice achiziționate prin intermediul unei proceduri de licitație sau prin plata unor despăgubiri pecuniare ce provine din fondul de despăgubire, cuantumum, indemnizații ce se poate plăti creditorului este plafonat prin lege la 20% din valoarea actuală a bunurilor pierdute în regiunea Bug.

Pct. 89 - Legislația ungară privitoare la despăgubirea parțială a daunelor cauzate de stat, bunurilor cetățenilor prevede o despăgubire sub forma unei sume de bani sau a unor cupoane de despăgubire. Legea stabilește și un plafon.

Pct. 90 - Majoritatea țărilor limitează dreptul la restituire sau despăgubire la anumite categorii de bunuri de persoane. Anumite state fixează în legislația lor termene, uneori foarte scurte, pentru prezetarea cererilor.

Pct. 92 - În toate cazurile restituirea nu este un drept absolut, obligatoriu și poate fi supus unor condiții sau limitări. Același lucru este valabil și pentru dreptul la o despăgubire.

Pct. 135 - Curtea reamintește deasemeni că Art. 1 din Primul Protocol nu poate fi interpretat, nu poate impune statelor contractante o obligație generală de a restitui bunurile ce le-au fost transferate înainte ca să ratifice Convenția (Janter c. Slovaciei).

Pct. 144 - Foștii proprietari nu dețin „un bun actual”.

Pct. 63 - Privarea de un drept de proprietate sau alt drept real constituie în principiu, un act instantaneu și nu creează o situație continuă de „privare de drept”. (Malhaus c. Republicii Cehe) (MC r. 33071/96 CEDO- 2000- XII)

Pct. 167 - Atât o atingere la respectul bunurilor cât și o abținere de a acționa trebuie să mențină un just echilibru între cerințele de interes general ale comunității și imperativele de apărare a drepturilor fundamentale ale individului. Mai exact, trebuie să existe un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul propus printr-o măsură aplicată de stat, inclusiv care privează o persoană de proprietatea sa. În fiecare cauză care implică o presupusă violare a acestei dispoziții, Curtea trebuie să verifice dacă datorită acțiunii sau inacțiunii statului, persoana în cauză ar trebui să suporte o sarcină excesivă și disproporționată. (Sporrong și Lonnroth. c. Suediei – 23 septembrie 1982 § 73 Seria A nr. 52)

Pct. 177 - În plus, din jurisprudența sa reiese clar că în situația în care Curtea a putut să considere că legile de restituire puse în aplicare pentru a atenua consecințele încălcării masive ale drepturilor de proprietate cauzate, de exemplu, de regimurile comuniste urmăreau un scop legitim, acesta a considerat totuși necesar să facă în așa fel încât atenuarea încălcărilor din trecut să nu cauzeze noi nedreptăți disproporționate ce se vede de exemplu (Pancova și Pinc împotriva Republicii Cehe nr. 36548/1997, A 58/ CEDO – 2002 - VIII)

DECIZII CEDO

1. „La o nedreptate din trecut nu se răspunde cu o nedreptate în prezent” – principiul care a stat la baza tuturor Deciziilor CEDO.

2. CEDO a stabilit: în conformitate cu legea „speranța pentru a vedea recunoașterea supraviețuirii unui vechi drept de proprietate care a fost mult timp imposibil de exercitat nu poate fi considerat ca proprietate în sensul Art. 1 din Primul Protocol al Convenției.” (Prințul Hans – Adam al II –lea de Liechtenstein v. Germania) GC nr. 4252798 83 CEDO – 2001 – VIII

3. Art. 1 din Primul Protocol al Convenției la care România a aderat în 1994 data la care Convenția a intrat în vigoare pentru România precizează că: „Orice persoana fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietate decât pentru o cauză de utilitate publică și al dreptului internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosirea bunurilor conform interesului general”.

4. CEDO a statuat în cazul Caracaș c. României : „Bunul în litigiu a fost naționalizat în 1950 mult înainte de 1994 data la care Convenția a intrat în vigoare față de România. Curtea nu este deci competentă, „rattione temporis” pentru a examina circumstanțele imobilului litigios.”

5. Spre deosebire de foștii proprietari, actualii proprietari pe Legea 112/1995, dețin un bun actual – o proprietate privată protejată și ocrotită de Art. 1 din Primul Protocol al Convenției, deoarece a fost achiziționat după 1994 data intrării în vigoare a Convenției pentru România.

6. CEDO în cazul Păduraru. c. România s-a reținut, reafirmandu-se de fapt, opinia exprimată în cauza Kopecky c. Slovaciei: **„Convenția nu impune statelor contractante nicio obligație specială de a repara nedreptățile sau prejudiciile cauzate înainte ca ele să fi ratificat Convenția”.**

7. Decizia CEDO în cauza Pîncova și Pînc c. Republicii Cehe, în care se arată că: „Curtea acceptă ca obiectivul general al legilor de restituire, acolo unde se poate atenua consecințele anumitor încălcări ale dreptului de proprietate de regimul comunist este unul legitim. Cu toate acestea, consideră necesar a se asigura ca această atenuare a vechilor încălcări să nu creeze noi neajunsuri disproporționate, în acest scop legislația trebuie să facă posibilă luarea în considerare a circumstanțelor particulare a fiecărei cauze, astfel încât persoanele care au dobândit bunuri cu bună credință să nu fie puse în situația de a suporta responsabilitatea care aparține în mod corect statului, pentru faptul că au cumpărat cândva acestor bunuri (Pr.58 citat și în cazul Raicu c. României)”