



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

1148
17052007



Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, inițiată de 14 parlamentari din Grupurile parlamentare ale PRM (Bp. 168/2007).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă parlamentară are ca obiect de reglementare completarea art. 20 din *Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, cu un nou alineat, alin. (6), care prevede că „*Proprietarii locuințelor dobândite în baza Legii nr. 112/1995, care sunt evacuați din locuințele cumpărate urmare unor hotărâri judecătorești irevocabile, sunt despăgubiți la valoarea de piață a locuințelor respective, stabilită potrivit standardelor internaționale de evaluare*”.

II. Observații și propuneri

1. Propunerea legislativă vizează acea situație în care imobilul a fost cumpărat în temeiul *Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și,*

ulterior, prin hotărâre judecătorească irevocabilă, contractul de vânzare-cumpărare al respectivului imobil a fost desființat. Întrucât Legea nr. 112/1995 vizează acele imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, temeiul invocării nulității respectivului contract de vânzare-cumpărare poate fi regăsit, contrar celor stipulate în Expunerea de motive, în dispozițiile art. 45 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, republicată, (actele juridice de înstrăinare, având ca obiect imobilele preluate cu titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută dacă au fost încheiate cu încălcarea dispozițiilor imperative ale legilor în vigoare la data înstrăinării.). Practic, ne aflăm în acele situații în care, deși existau cereri ale foștilor proprietari, de restituire în natură sau de acordare de despăgubiri, chiriașii au optat pentru cumpărarea acestor imobile, contractul încheindu-se în fraudă adevăratului proprietar cu complicitatea și pe riscul cumpărătorului, sancțiunea aplicabilă fiind aceea a nulității absolute.

2. În prezent, există cadru legal care reglementează modalitatea de despăgubire a chiriașilor ale căror contracte de vânzare – cumpărare încheiate cu eludarea prevederilor Legii nr. 112/1995 au fost desființate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, respectiv art. 50 alin. (3) din *Legea nr. 10/2001, republicată*. Astfel, în cazul desființării contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995 prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, chiriașii beneficiază de restituirea prețului actualizat cu indicele de inflație, precum și de restituirea cheltuielilor necesare și utile făcute de aceștia.

Potrivit art. 50 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, republicată, cererile sau acțiunile în justiție în vederea recuperării prețului plătit de chiriași sunt scutite de taxa de timbru.

În plus, aceștia beneficiază de măsurile de protecție socială instituite prin *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe* și de prioritate la atribuirea unei locuințe din fondul locativ de stat conform *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 68/2006 privind măsuri pentru dezvoltarea activității în domeniul construcțiilor de locuințe prin programe la nivel național*.

3. Acordarea de despăgubiri la valoarea de piață și pentru aceste categorii de persoane ar conduce la o îmbogățire fără justă cauză a celor care au dobândit imobilele în temeiul Legii nr. 112/1995.

Dispozițiile Legii nr. 112/1995 privind vânzarea imobilelor în temeiul acestui act normativ aveau un caracter protecționist. Astfel, prețul ce urma să fie plătit de chiriași nu era calculat la valoarea de piață ci se determina pe baza prevederilor *Decretului nr. 93/1977 privind prețurile de vânzare ale locuințelor*

din fondul locativ de stat, ale Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată.

În consecință, acordarea unor despăgubiri mai mari decât suma plătită în temeiul Legii nr. 112/1995, actualizată cu indicele de inflație până în momentul în care contractul a fost desființat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, ar conduce la mărirea patrimoniului dobânditorilor imobilului, în detrimentul patrimoniului statului, fără ca pentru aceasta să existe un temei juridic.

Desființarea contractelor încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995 s-a datorat eludării dispozițiilor acestui act normativ și nu constituie o preluare abuzivă din partea statului român.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere aspectele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,



Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului