

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B271 din 17.05.2011,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.(1) lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele considerente:

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea și completarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, intervențiile legislative vizând, în fapt, abrogarea alineatului 8 al articolului 9. În Expunerea de motive se argumentează că prevederile art.9 alin.8 din Legea nr.112/1995 sunt „îngrăditoare, obligând practic aceste persoane să locuiască în aceste case, care de cele mai multe ori fie sunt improprii, fie necesită o investiție substanțială”.

Propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Semnalăm că două propuneri legislative cu obiect de reglementare identic au fost transmise de Secretarul General al Senatului cu adresele nr.BP144 din 17.03.2004, respectiv nr.B31 din 14.02.2008, Consiliul Legislativ formulând avizele negative

nr.490/23.03.2004, respectiv nr.283/10.03.2008. Ulterior, aceste propuneri legislative au fost respinse de Senat la data de 26.05.2004, respectiv 25.06.2008 și de Camera Deputaților, în calitate de cameră decizională, la data de 28.09.2004, respectiv 03.03.2009.

3. Prin faptul că inițiatorii redau în corpul propunerii legislative textul articolului 9, din care s-a eliminat alineatul 8, **intervenția legislativă este similară unei abrogări parțiale.**

Textul alineatului 8, vizat a fi abrogat, prevede interdicția înstrăinării pe 10 ani, de la data cumpărării, a apartamentelor care nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora și care au fost cumpărate de chiriașii titulari ai contractelor de închiriere a respectivelor apartamente.

Semnalăm că, potrivit art.1310 din Codul civil, „toate lucrurile care sunt în comerț pot să fie vândute, **afară numai dacă vreo lege a oprit aceasta**”. Consacrând principiul liberei circulații a lucrurilor susceptibile de apropiere, de a face obiectul transferului dreptului de proprietate, articolul 1310 din Codul civil prevede și o derogare 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, adică în circuitul civil. Astfel, interdicția de vânzare poate fi **absolută**, vizând bunuri care, prin natura lor sau printr-o declarație a legii sunt de uz sau de interes public, inalienabile, sau **relativă**, vizând bunuri care, nefiind inalienabile, pot fi vândute, dar numai în anumite condiții. Dispoziția articolului 9 alin.8 din Legea nr.112/1995 reprezintă un astfel de caz de inalienabilitate temporară. Este vorba de interdicția înstrăinării timp de 10 ani de la data cumpărării, a apartamentelor care nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora și care au fost cumpărate de chiriașii titulari ai contractelor de închiriere a respectivelor apartamente. Interdicția nu se aplică transmisiunilor efectuate prin moștenire legală sau testamentară, deoarece legiuitorul nu a intenționat ca aceste bunuri să fie scoase din circuitul civil.

Semnalăm că, potrivit art.44 alin.(1) din Constituția României, „dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. **Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege**”. Totodată, alin.(7) al art.44 din Constituția României, prevede că „**Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți**, precum și la

respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului”.

Dispoziția art.44 alin.(1) din Constituția României, conține **posibilitatea limitării, prin lege, a dreptului de proprietate**, în virtutea unui interes public, inclusiv a protecției sociale. Este exact ceea ce s-a făcut prin alin.8 al art.9 din Legea nr.112/1995, care conține **doar o limitare temporară a dreptului de proprietate**, dreptul ca atare fiind în continuare garantat constituțional, dar în condițiile legii organice. Interdicția vizează numai înstrăinarea prin acte între vii, cu titlu oneros sau gratuit, nu și transmisiunile prin moștenire legală sau testamentară, fiind instituită tocmai pentru a împiedica specularea vinderii acestor tipuri de locuințe, obținute la un preț mai avantajos decât cel practicat pe piața liberă.

Restrângerea dreptului de dispoziție asupra acestor locuințe este guvernată de principiul proporționalității, consacrat de art.53 alin.(2) din legea fundamentală. Restrângerea exercitării dreptului de proprietate, prin îngrădirea dispoziției asupra unui bun, a fost prevăzută tocmai pentru acele persoane care, beneficiind de protecția socială acordată de legiuitor, ar denatura scopul acesteia, vânzând un bun dobândit sub anumite condiții.

Totodată, semnalăm că, în prezent, în marea majoritate a cazurilor, termenul de 10 ani s-a împlinit, astfel încât nu mai operează restricția în cauză.

4. În prezent sunt aplicabile prevederilor Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, atât sub aspect administrativ, cât și în ceea ce privește soluționarea de către instanțele judecătorești a cererilor de anulare a unor contracte de vânzare-cumpărare imobiliare, încheiate sub regimul Legii nr.112/1995.

Apreciem că a crea posibilitatea înstrăinării imediate a acestor apartamente, în pofida celor 10 ani de interdicție stabiliți de textul în vigoare, interferează în mare parte domeniului de reglementare al Legii nr.10/2001, putând perturba procesul de aplicare a prevederilor acesteia.

5. Propunând abrogarea alineatului 8 al articolului 9 din Legea nr.112/1995, inițiatorii nu au avut în vedere faptul că art.44 alin.(1) din Legea nr.10/2001 consacră o excepție de la regula neînstrăinării timp de 10 ani de la data cumpărării: este vorba de posibilitatea înstrăinării înaintea împlinirii termenului de 10 ani, **dacă înstrăinarea**

este făcută către persoana îndreptătită, acesta fiind fostul proprietar.

Ca urmare, apreciem că abrogarea propusă ar afecta unitatea conceptuală a actului normativ în cauză, generând dificultăți suplimentare în transpunerea acestuia în practică.

6. Este de relevat că Legea nr.112/1995 a avut în vedere crearea posibilității de accedea la chirie la proprietatea imobiliară, în limitele respectării dreptului de proprietate a celor care au fost deposedați de aceasta în mod abuziv, dar din confruntarea cu practica judiciară a Curții Europene de Justiție a reieșit necesitatea îmbunătățirii acestei posibilități, ceea ce s-a realizat prin Legea nr.10/2001 și, ulterior, prin Legea nr.247/2001 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.

Or, în zona de aplicare a acestor dispoziții, nu se poate determina, în acest moment, care va fi situația finală a multor imobile dobândite în regimul Legii nr.112/1995 și în ce măsură vânzătorul unui astfel de imobil ar putea garanta de evicțiune pe cumpărător, ceea ce ar putea constitui o nouă sursă de confruntări în instanță.

7. În ceea ce privește dispozițiile alineatului 8 al articolului 9 din Legea nr.112/1995, este de semnalat faptul că Înalta Curte de Casație și Justiție a pronunțat în data de 5 noiembrie 2007 Decizia nr.LXXIX, prin care s-a admis recursul în interesul legii declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție și a decis că *„Dispozițiile art.9 alin.8 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, se interpretează în sensul că imobilele dobândite în temeiul prevederilor acestui articol pot constitui obiect al executării silite”*. Înalta Curte de Casație și Justiție a reținut că, instituind o atare interdicție, legiuitorul face referire la „înstrăinare” în sensul de act juridic voluntar, prin care se transferă dreptul de proprietate asupra imobilului (vânzare-cumpărare, donație, schimb etc.). Or, în înțelesul noțiunii de "înstrăinare" nu poate fi cuprinsă și executarea silită, care presupune un transfer forțat al dreptului de proprietate din patrimoniul debitorului urmărit către terțe persoane, în scopul obținerii sumelor de bani necesare îndeplinirii creditorului urmărit.

S-a menționat că, „în această privință trebuie avut în vedere că în materia executării silite este aplicabil principiul instituit în art.1718

din Codul civil, în conformitate cu care debitorul este ținut să răspundă pentru obligațiile sale cu toate bunurile mobile și imobile, evident cu excepțiile prevăzute de lege”. Or, această interdicție de înstrăinare nu echivalează cu scoaterea din circuitul civil a acestor imobile, ci se referă exclusiv la actele de dispoziție voluntară ale creditorului, nefiind vizată persoana debitorului care s-ar vedea eliberat astfel de plata unei creanțe cu o valoare substanțială. Ca atare, apartamentele dobândite de chiriași în condițiile prevăzute în art.9 alin.1 din Legea nr. 112/1995, inalienabile timp de 10 ani de la data cumpărării, chiar dacă nu pot fi înstrăinate prin acte de voință ale beneficiarilor acestei dispoziții, sunt supuse totuși regimului executării silite, a cărei natură juridică diferă de aceea a oricărui contract de înstrăinare încheiat cu consimțământul celui care a devenit proprietar al bunului.

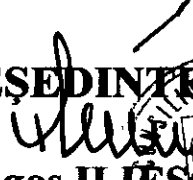
8. Față de forma prezentată, din punctul de vedere al tehnicii legislative, semnalăm următoarele:

a) la **titlu**, având în vedere că intervenția legislativă vizează în fapt abrogarea alineatului 8 al articolului 9 din actul normativ de bază, pentru rigoarea exprimării, ar fi fost necesar ca acesta să aibă următoarea redactare:

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

Pentru aceleași considerente, ar fi fost necesar ca partea introductivă a **articolului unic**, să fie redactată astfel:

„Alineatul 8 al articolului 9 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.279 din 29 noiembrie 1995, cu modificările ulterioare, se abrogă”.

PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIEȘ


București

Nr. 654/14.06.2011.

L. nr. 112/1995

M. Of. nr. 279/29 nov. 1995

Lege pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului

(v. D.C.C. nr. 73/1995 (art.1 alin.(1), art.4) - M. Of. nr.177/8 aug.1995; D.C.S.J. nr. VI/2000 - M. Of. nr. 84/19 febr. 2001); Decizia I.C.C.J. nr. LXXIX (79) - M. Of. nr. 570/29 iul 2008 (art. 9 alin. 8);

- 1 modificări prin O.U.G. nr. 228/2000 M. Of. nr. 616/30 nov. 2000 *modifică art. 10 alin. (2)*
Protejarea monumentelor istorice
respinsă prin L. nr. 606/2001 M. Of. nr. 713/6 nov. 2001
- 2 modificări prin L. nr. 422/2001 M. Of. nr. 407/24 iul. 2001 *modifică art. 10 alin. (2); abrogă O.U.G. nr. 228/2000*
Lege privind protejarea monumentelor istorice

673