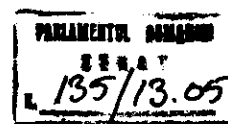




GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

619
30042013



2013

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 privind modificarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului*”, inițiată de doamna senator Doina Silistru și domnul senator Ilie Sârbu – Grupul parlamentar al PSD (Bp. 67/2013).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea art. 21 din *Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare*, cu scopul de a reglementa dobândirea dreptului de proprietate și asupra terenurilor aferente grădinilor și terenurilor agricole.

Totodată, se propune abrogarea art. 26 alin. (3) din același act normativ, potrivit căruia „*suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului*”.

II. Observații

1. *Legea nr. 112/1995* are ca obiect reglementarea măsurilor reparatorii în folosul foștilor proprietari ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute cu titlu în proprietatea statului ori în proprietatea unor persoane juridice după 6 martie 1945. Astfel, foștii proprietari și moștenitorii acestora beneficiază de restituirea în natură, prin redobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor în care locuiesc în calitate de chiriași sau a celor care sunt libere, în timp ce pentru celelalte apartamente, nerestituite în natură, precum și pentru terenurile aferente acestora foștii proprietari și moștenitorii acestora sunt îndreptățiți să solicite acordarea de despăgubiri.

Apartamentele care nu au fost restituite în natură către foștii proprietari pot fi vândute către chiriașii titulari de contract, în condițiile art. 9 și următoarele din *Legea nr. 112/1995*.

Art. 3 din *Legea nr. 112/1995* stabilește întinderea noțiunii de „apartament”, care reprezintă *„locuința compusă din una sau mai multe camere, cu dependințele, garajele și anexele gospodărești aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivnițe, magazii și altele asemenea, indiferent dacă sunt situate la același nivel sau la niveluri diferite și care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, așa cum a fost determinată prin construcție”*.

În conformitate cu prevederile art. 21 din lege, text ce reglementează dobândirea terenurilor aferente imobilului, odată cu restituirea în natură și dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, așa cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului. Teza a doua a aceluiași articol stabilește și o excepție de la regula dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente apartamentelor, respectiv situația suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată.

Totodată, dispozițiile art. 26 alin. (3) din *Legea nr. 112/1995* prevăd faptul că suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului.

Din interpretarea sistematică a dispozițiilor legale amintite mai sus, ca de altfel din analiza întregii reglementări a *Legii nr. 112/1995* se desprinde cu claritate obiectul de reglementare al acestui act normativ,

respectiv stabilirea situației juridice (dobândirea, în condițiile legii – prin restituirea către foștii proprietari sau, după caz, prin vânzarea către foștii chiriași – a dreptului de proprietate) pentru imobilele cu destinația de locuințe (apartamente), astfel cum acestea sunt definite în cadrul art. 3 din lege.

Prin urmare, dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente imobilelor cu destinația de locuințe este condiționată, fie de restituirea în natură a imobilului, fie de vânzarea, în condițiile legii, a acestuia, obiectul principal de reglementare al actului normativ constituindu-l reglementarea măsurilor reparatorii pentru imobilele cu destinația de locuințe, iar nu pentru terenurile aflate în intravilanul localităților, soluțiile propuse de inițiatori excedând obiectului de reglementare al *Legii nr. 112/1995*.

2. Pentru situația în care apartamentele sunt vândute către chiriașii titulari de contract, prevederile art. 37 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 privind aplicarea *Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare*, dispun că „în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege”.

Astfel, măsurile avute în vedere de *Legea nr. 112/1995* au drept scop reconstituirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor, iar dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente acestor apartamente se dobândește, în toate cazurile, inclusiv în situația vânzării imobilelor către chiriași, cu respectarea limitelor prevăzute de art. 26 din lege, respectiv acele suprafețe de teren care asigură utilizarea normală a construcției.

Așadar, cât privește întinderea noțiunii de teren aferent, rezultă faptul că asupra terenurilor care depășesc suprafața aferentă construcțiilor – terenuri la care se referă prevederile art. 26 alin. (3) din *Legea nr. 112/1995* – nu se poate reconstitui dreptul de proprietate sau, după caz, nu se poate dobândi dreptul de proprietate în situația vânzării apartamentelor către chiriași, aceste suprafețe de teren rămânând în proprietatea statului.

În acest sens sunt și dispozițiile art. 22 din lege, potrivit cărora „în cazul în care apartamentul care se restituie în natură se află într-o clădire

cu mai multe apartamente, foștii proprietari sau moștenitorii lor dobândesc cotă-parte din proprietatea indiviză asupra tuturor părților de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor, care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun”, cotele de proprietate stabilindu-se proporțional cu suprafața construită.

Prin urmare, dreptul foștilor proprietari și, respectiv, al chiriașilor care cumpără imobilul asupra terenurilor este condiționat de dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentului și este limitat la suprafața aferentă asupra apartamentului ce se restituie, formând împreună cu acesta o unitate locativă de sine stătătoare.

3. Soluțiile legislative propuse sunt motivate de inițiator în sensul existenței unui vid legislativ în ceea ce privește terenurile agricole rămase în proprietatea statului, la care se referă dispozițiile art. 26 alin. (3) din *Legea nr. 112/1995*, a cărei abrogare se propune prin inițiativa legislativă. Cu privire la acest aspect, arătăm că situația juridică a acestor suprafețe de teren este reglementată în cadrul dispozițiilor *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*, act normativ care stabilește situația juridică a imobilelor preluate de stat în regimul comunist, atât cu titlu valabil, cât și fără existența unui astfel de titlu, în acest sens fiind dispozițiile art. 6 alin. (1) din actul normativ amintit, care stabilesc întinderea noțiunii de „imobile” (în sensul *Legii nr. 10/2001*) – respectiv terenurile, cu sau fără construcții, cu oricare dintre destinațiile avute la data preluării în mod abuziv, precum și bunurile mobile devenite imobile prin încorporare în aceste construcții.

Totodată, prevederile art. 42 din actul normativ menționat se referă la imobilele care nu au fost restituite persoanelor îndreptățite (atât cele cu destinația de locuință, cât și cele cu altă destinație decât cea de locuință), dispunând că acestea rămân în administrarea deținătorilor actuali, dispozițiile amintite referindu-se inclusiv la situația juridică a imobilelor (suprafețe de teren aflate în intravilanul localităților care depășesc suprafața aferentă construcțiilor) la care se referă prevederile art. 26 alin. (3) din *Legea nr. 112/1995*. De asemenea, prevederile art. 42 alin. (2) din *Legea nr. 10/2001* dispun că imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. (1), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.

Tot cu privire la acest aspect, arătăm că dispozițiile art. 21 alin. (5) din *Legea nr. 10/2001* stabilesc faptul că, sub sancțiunea nulității absolute, până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, generate de *Legea nr. 10/2001*, este interzisă înstrăinarea, concesiunea, locația de gestiune, asocierea în participațiune, ipotecarea, locațiunea, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaș, schimbarea destinației, grevarea sub orice formă a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții notificate, potrivit prevederilor actului normativ.

Așadar, dispozițiile art. 42 urmează a fi aplicate numai după soluționarea definitivă a tuturor procedurilor administrative și judiciare cu privire la imobilele (terenuri și/sau construcții) notificate potrivit *Legii nr. 10/2001*, fiind interzisă, sub sancțiunea nulității absolute, efectuarea oricărei operațiuni juridice prevăzute de art. 21 alin. (5) din lege, până la soluționarea acestor proceduri.

4. Tot în ceea ce privește abrogarea dispozițiilor art. 26 alin. (3), arătăm că *Legea nr. 112/1995* se referă exclusiv la bunurile imobile, existente în patrimoniul statului, *dobândite prin acte juridice valabile* (cu titlu) după data de 6 martie 1945 și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989. Astfel, aceste bunuri au intrat în patrimoniul statului în baza unor titluri conforme cu legislația existentă la momentul dobândirii acestora, fiind firesc ca restituirea în natură către foștii proprietari sau moștenitorii acestora, plata despăgubirilor, precum și vânzarea către chiriași a terenurilor să se realizeze exclusiv în limitele suprafețelor aferente apartamentelor, urmând ca suprafețele de teren preluate de stat în condițiile arătate și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor să rămână în proprietatea statului.

Prin urmare, soluția prevăzută de dispozițiile art. 26 alin. (3) se impune și în temeiul dreptului statului, exercitat în limite constituționale, de a reglementa regimul juridic al bunurilor intrate în patrimoniul său în temeiul unor titluri valabile.

În plus, unul dintre efectele abrogării prevederilor art. 26 alin. (3) îl constituie acordarea, prin lege, a posibilității dobândirii, de către chiriași, a unor suprafețe de teren, care depășesc suprafețele de teren aferente imobilelor cumpărate în temeiul *Legii nr. 112-1995*, acestea putând, însă, face obiectul unor cereri în revendicare întemeiate pe dreptul comun sau, după caz, al unor cereri de reconstituire al dreptului de proprietate în temeiul dispozițiilor cu caracter special care prevăd măsuri reparatorii

pentru imobilele dobândite de stat în regimul comunist, în contradicție cu regimul juridic al acestor bunuri, astfel cum acesta este stabilit de legislația în vigoare și în condițiile în care există o serie de prevederi legale care stabilesc o serie de măsuri pentru protecția chiriașilor.

Totodată, în măsura în care aceste terenuri rămân în proprietatea (publică sau privată) a statului, pot fi utilizate de către autoritățile locale prin dezvoltarea unor programe de interes public local sau național.

Nu în ultimul rând, arătăm că soluțiile propuse prin inițiativa legislativă nu țin seama de faptul că hotărârile comisiilor înființate potrivit dispozițiilor art. 16 din *Legea nr. 112/1995* nu conțin datele de identificare a terenurilor agricole aflate în intravilanul localităților, inclusiv grădini, avute în vedere de inițiatorii propunerii legislative și, prin urmare, aceste acte nu pot constitui temei pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra acestor imobile.

Totodată, semnalăm faptul că, în raport cu dispozițiile *Legii nr. 112/1995*, care definesc noțiunea de „apartament”, în textele propuse de inițiatori sunt folosite noțiuni imprecise, precum „case de locuit” sau „anexe gospodărești” sau termeni inexacti precum „terenuri aferente grădinilor și terenurilor agricole”.

5. Precizăm, de asemenea, că, urmare pronunțării de Curtea Europeană a Drepturilor Omului a hotărârii pilot în cauza *Maria Atanasiu și alții împotriva României*, prin *Decizia Primului ministru nr. 270/2010*, a fost constituit Comitetul interministerial privind procesul de reformare a legislației și procedurilor din domeniul restituirii proprietăților, format din Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților – coordonator al grupului de lucru, Ministerul Afacerilor Externe – prin Agentul Guvernamental la Curtea Europeană a Drepturilor Omului, Ministerul Justiției, Ministerul Finanțelor Publice, Ministerul Administrației și Internelor, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice, Aparatul de lucru al primului-ministru, Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului.

Comitetul a avut ca atribuții principale identificarea soluțiilor optime care să conducă la eficientizarea procesului de restituire a proprietăților și elaborarea unor proiecte de acte normative care să conțină propunerile în domeniu. Activitatea Comitetului, a ținut seama de recomandările Curții Europene a Drepturilor Omului din *Hotărârea nr. 12/2010 în cauza Maria Atanasiu și alții împotriva României*, scopul final fiind punerea în

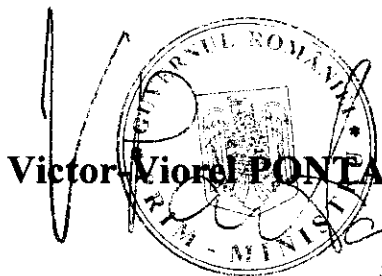
executare a acestei hotărâri în ceea ce privește măsurile generale dispuse de Curte.

Astfel, în data de 17.04.2013, Guvernul și-a angajat răspunderea în Parlament asupra *proiectului de Lege privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România*, proiect ce instituie regimul restituirii în natură a imobilelor preluate de statul român în perioada regimului comunist prin înființarea unor comisii locale pentru inventarierea de terenuri disponibile, respectiv a terenurilor agricole și forestiere, aflate în domeniul public sau privat al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale, care pot face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate pe fiecare unitate administrativ-teritorială.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,


Victor-Viorel PONTA

**DOMNULUI SENATOR GEORGE – CRIN LAURENȚIU
ANTONESCU
PREȘEDINTELE SENATULUI**