



CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII

„Consiliul Superior al Magistraturii este garantul independenței justiției”
(art. 133 alin.1 din Constituție, republicată)

Adresa nr. 10010 din data de 16.05.2022

Domnului Tiberiu Horațiu Gorun
Secretar General al Senatului României

Biroul permanent al Senatului

Bp. 256 / 19.05.2022

Stimate domnule secretar general,

Biroul permanent al Senatului

L. 356 / 30.05.2022

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 2132/27.04.2022 prin care ați solicitat Consiliului Superior al Magistraturii avizarea Propunerii legislative pentru completarea art. 23 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 27/2006 privind salarizarea și alte drepturi ale judecătorilor, procurorilor și altor categorii de personal din sistemul justiției (b256/20.04.2022), vă comunicăm că aceasta a fost analizată în ședința din data de 10 mai 2022 a Comisiei nr. 1 - comună „Legislație și cooperare interinstituțională”.

În analiza oportunității adoptării prezentei propuneri legislative, Comisia a reținut că trebuie avut în vedere specificul activității desfășurate de judecători și procurori, atât sub aspectul complexității și riscurilor implicate, cât și al obligațiilor și incompatibilităților care caracterizează statutul acestora.

În acest context, trebuie să existe un just echilibru între drepturile și obligațiile personalului din justiție, acordarea unor beneficii acestuia proporțional cu locul și rolul pe care îl ocupă în societate reprezentând o garanție pentru respectarea de către aceștia a obligațiilor pe care le au.

De asemenea, este de remarcat că, în ultimele decenii, Ministerul Justiției nu a mai dispus de fonduri în vederea achiziționării sau edificării unor locuințe de serviciu, astfel că o parte a personalului din justiție beneficiază de compensarea diferenței dintre chiria ce s-ar stabili pentru o locuință de serviciu, potrivit legii, și chiria plătită în baza unui contract de închiriere, sumele necesare compensării fiind bugetate în mod permanent, spre deosebire de sumele pe care le-ar presupune compensarea ratei pentru achiziționarea unei locuințe, care ar fi bugetate pe o perioadă limitată, respectiv până la finalizarea contractului de credit imobiliar.



Tel: (+40)21-311.69.02
Fax: (+40)21-311.69.01



Website: www.csm1909.ro
Email: secretar_general@csm1909.ro



Calea Plevnei nr. 141B, sector 6,
cod poștal 060011

Din perspectiva implicațiilor bugetare ale propunerii formulate, este de reținut faptul că suma reprezentând compensația lunară nu ar putea depăși plafonul stabilit în conformitate cu art. 23 alin. (2) din O.U.G. 27/2006, cu modificările și completările următoare.

Pe de altă parte, compensarea ratei lunare pentru achiziționarea unei locuințe ar dura în timp până la finalizarea contractului de credit imobiliar, moment ce poate fi anterior eliberării din funcție prin pensionare, în timp ce compensarea chiriei lunare poate dura până la eliberarea din funcție.

Tot din perspectiva implicațiilor bugetare, Comisia a constatat că modificarea preconizată va accelera piața imobiliară prin creșterea cererii de achiziționare de imobile sau de construire de clădiri noi, fiind astfel create sau menținute numeroase locuri de muncă. În același timp, tendința de a investi în renovarea și întreținerea imobilelor deținute în proprietate este cu mult mai ridicată decât în cazul imobilelor deținute în baza unui contract de închiriere, fiind create premisele îmbunătățirii calității fondului locativ la nivel național. De asemenea, spre deosebire de decontarea chiriei, acordarea acestei facilități va spori veniturile bugetare prin plata de noi impozite și taxe aferente transferului de proprietate și deținerii de imobile.

Nu în ultimul rând, este de amintit că, prin Legea nr. 288/2018 au fost modificate Legea nr. 360/2002 privind statutul polițistului, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 80/1995 privind statutul cadrelor militare, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 384/2006 privind statutul soldaților și gradaților profesioniști, cu modificările și completările ulterioare, în sensul acordării acestui drept de compensare a ratei lunare pentru achiziționarea unei locuințe. Dispoziții similare cuprinde și noul cadru legal aplicabil polițiștilor de penitenciare, respectiv Legea nr. 145/2019. În acest context, motivele și principiile avute în vedere de legiuitor pentru compensarea ratei lunare pentru categoriile profesionale enumerate sunt aplicabile, în egală măsură, și pentru personalul din justiție.

Analizând reglementarea propusă, Comisia a apreciat că se impune formularea unor observații destinate a asigura dezideratul propus de către inițiatori.

În primul rând, s-a constatat că dispozițiile art. 23 alin. (1¹) fac referire exclusiv la creditul destinat achiziționării unei locuințe, nu și la creditul destinat construirii unei locuințe, produs bancar tot mai des întâlnit în piața imobiliară actuală. Oferirea acestei posibilități suplimentare magistraților nu are implicații bugetare și oferă alternative multiple în special în localitățile în care fondul locativ disponibil este limitat.



În cel de-al doilea rând, dispozițiile art. 23 alin. (1¹) fac referire la *„credit ipotecar/imobiliar destinat achiziționării unei locuințe”*, în timp ce dispozițiile art. 23 alin. (1³) fac referire la *„contract de vânzare-cumpărare cu plata în rate a unei locuințe”*, diferența dintre cele două operațiuni juridice fiind de natură a crea confuzii în aplicarea noilor dispoziții propuse. Astfel, pe de o parte, dispoziția legală care prevede dreptul de compensare lunară a ratei în substanța sa, art. 23 alin. (1¹), nu face referire la contractul de vânzare cu plata în rate a unei locuințe, iar, pe de altă parte, dispoziția legală privitoare la probatoriu face pentru prima dată referire la această varietate a contractului de vânzare, fără însă a prevedea și contractul de credit.

În acest context, este necesară reformularea dispozițiilor art. 23 alin. (1¹) într-o manieră asemănătoare cu dispozițiile art. 111 alin. (9) din Legea nr. 145/2019, în sensul acordării posibilității compensării lunare a plății ratei beneficiarilor care contractează un credit ipotecar/imobiliar destinat achiziționării sau construirii unei locuințe sau încheie un contract de vânzare cu plata în rate a unei locuințe.

În același sens, dispozițiile art. 23 alin. (1³) pot fi eliminate integral, procedura efectivă de decontare urmând a fi detaliată, cum este și în cazul chiriei, prin norme de legislație secundară.

În cel de-al treilea rând, luând act de jurisprudența ce se conturează în aplicarea dispozițiilor art. 111 alin. (9) din Legea nr. 145/2019, Comisia a apreciat necesară adoptarea unor norme tranzitorii care să stabilească posibilitatea compensării pe viitor a ratelor și în cazul personalului din justiție care a contractat deja un credit ipotecar/imobiliar destinat achiziționării sau construirii unei locuințe sau a încheiat deja un contract de vânzare cu plata în rate a unei locuințe și care la momentul respectiv îndeplinea condițiile de acordare a compensației lunare pentru chirie.

Astfel, potrivit art. 111 alin. (9) din Legea nr. 145/2019, *„polițiștii de penitenciare care îndeplinesc condițiile de acordare a compensației lunare pentru chirie potrivit alin. (2) și care contractează un credit ipotecar/imobiliar destinat achiziționării unei locuințe sau încheie un contract de vânzare-cumpărare cu plata în rate a unei locuințe beneficiază de compensația lunară pentru chirie, pe o perioadă ce nu poate depăși durata de derulare a creditului sau contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate, respectiv pentru plata ratei sau a unei fracțiuni din rata aferentă creditului sau contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate. În această situație, compensația lunară pentru chirie se acordă în cuantumul prevăzut la alin. (2), dar nu poate depăși rata lunară plătită pentru creditul ipotecar/imobiliar sau pentru contractul de vânzare-cumpărare cu plata în rate.”*

Prin considerentele Deciziei nr. 1346/18.11.2021 a Curții de Apel Cluj, Secția a III-a Contencios Administrativ și Fiscal, definitivă, s-au reținut următoarele:

„Referitor la condiția de a nu deține o locuință, Curtea apreciază că aceasta nu se poate referi tocmai la aceea pentru cumpărarea căreia persoana în cauză achită ratele creditului pentru care se solicită sprijinul. Astfel, prin ipoteză, în toate situațiile în care se aplică art. 111 din Legea nr. 145/2019, în momentul în care se acordă sprijinul persoana în cauză deține o locuință, respectiv locuința cumpărată prin creditul în vederea căruia se solicită sprijinul.

(...)

Prin urmare, nu poate fi primit argumentul conform căruia interdicția de a avea în proprietate o locuință se referă tocmai la cea cumpărată prin creditul raportat la care se solicită sprijinul. O astfel de interpretare ar conduce la concluzia că prevederile art. 111 din Lege ar fi imposibil de aplicat, deoarece persoanele vizate ar deține în proprietate o locuință respectiv pe cea în vederea cumpărării căreia au contractat creditul. Or, legea trebuie interpretată în sensul în care produce efecte.

(...)

Curtea reține însă că nici art. 111 din Lege și nici art. 25 din Ordinul menționat nu stipulează faptul că se aplică doar persoanelor care contractează un credit ulterior intrării în vigoare a normei. Curtea apreciază că mențiunea „contractează” este una generală, relevantă fiind stabilirea condiției de contractare a unui credit și nu timpul verbului utilizat. (...). În realitate, nici legea și nici ordinul nu stabilesc faptul că în fapt contractul de vânzare-cumpărare se impune a fi încheiat după intrarea în vigoare a acestor prevederi. Scopul legii a fost acela de a acorda funcționarului public cu statut special un sprijin la dobândirea în proprietate a unei locuințe în localitatea în care își desfășoară activitatea, astfel încât singura condiție pe care instanța o reține ca derivând în mod logic din scopul legii (fondul acesteia) constă în contractarea creditului în vederea dobândirii în proprietate a unui imobil după data numirii în funcție.

Din această perspectivă, instanța constată că nici nu s-ar putea susține că în speță reclamantii [...], [...] și [...] au solicitat aplicarea retroactivă a dispozițiilor art. 111 din Legea nr. 145/2019, întrucât funcționarul nu poate beneficia de acordarea compensației în temeiul acestui articol pentru ratele creditului plătite anterior intrării sale în vigoare sau anterior formulării cererii de acordare a compensației pentru chirie, astfel cum s-a reținut anterior din analiza art. 25 din Ordinul nr. 482/C/2020.”

Astfel, nu se justifică acordarea unui tratament juridic diferențiat exclusiv pe baza momentului la care a fost contractat creditul sau încheiat contractul de vânzare cu plata



prețului în rate, dezideratul urmărit de către inițiatorii propunerii legislative fiind același în toate situațiile.

În final, după cum se observă, o normă tranzitorie în sensul propus ar preveni o serie de potențiale litigii, instanțele naționale stabilind deja cu privire la o reglementare similară că pentru acordarea compensației este necesară îndeplinirea condițiilor pentru decontarea chiriei la momentul contractării creditului sau încheierii contractului de vânzare, indiferent dacă aceste operațiuni juridice au avut loc înainte sau după intrarea în vigoare a acestor dispoziții.

Pe baza celor trei observații anterior prezentate, Comisia nr. 1 comună a propus următoarea **reformulare a dispozițiilor în discuție:**

„**Art. I** - La articolul 23 din O.U.G. nr. 27/2006 privind salarizarea și alte drepturi ale judecătorilor, procurorilor și altor categorii de personal din sistemul justiției, publicată în Monitorul oficial al României, Partea I, nr. 314 din 07 aprilie 2006, cu modificările și completările ulterioare, după alineatul (1) se introduc două noi alineate, alineatele (1¹) - (1²), cu următorul cuprins:

(1¹) Judecătorii, procurorii, personalul asimilat acestora și magistrații-asistenți care îndeplinesc condițiile de acordare a compensației lunare pentru chirie, potrivit alin. (1) și (2), care contractează un credit ipotecar/imobiliar destinat achiziționării sau construirii unei locuințe sau încheie un contract de vânzare cu plata în rate a unei locuințe beneficiază de compensația lunară pentru chirie, pe o perioadă ce nu poate depăși durata de derulare a creditului respectiv, pentru plata ratei sau a unei fracțiuni din rata aferentă creditului. În această situație, compensația lunară pentru chirie se acordă în cuantumul prevăzut la alin. (2), dar nu poate depăși rata lunară plătită pentru creditul ipotecar/imobiliar.

(1²) În situația prevăzută la alin. (1¹), compensația lunară pentru chirie se acordă pentru o singură locuință achiziționată pe timpul carierei. Compensația lunară pentru chirie nu se poate acorda concomitent pentru situația prevăzută la alin. (1) și pentru situația prevăzută la alin. (1¹), caz în care judecătorii, procurorii, personalul asimilat acestora și magistrații-asistenți optează pentru una dintre aceste situații.

Art. II - Dispozițiile art. 23 alin. (1¹) din O.U.G. nr. 27/2006 privind salarizarea și alte drepturi ale judecătorilor, procurorilor și altor categorii de personal din sistemul justiției, cu modificările și completările ulterioare, sunt aplicabile și judecătorilor, procurorilor, personalului asimilat acestora și magistraților-asistenți care au contractat un credit ipotecar/imobiliar destinat achiziționării sau construirii unei locuințe sau au încheiat un contract de vânzare cu plata în rate a unei locuințe anterior intrării în vigoare a prezentei legi





CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII

„Consiliul Superior al Magistraturii este garantul independenței justiției”
(art. 133 alin.1 din Constituție, republicată)

și care, la momentul contractării, îndeplineau condițiile de acordare a compensației lunare pentru chirie în condițiile art. 23 alin. (1) și (2).”

În final, Comisia a apreciat necesară formularea unei observații aplicabile dispozițiilor art. 23 din O.U.G. nr. 27/2006 în întregul său. În prezent, una dintre condițiile pentru obținerea unei locuințe de serviciu sau decontarea chiriei este ca magistratul beneficiar, soțul/soția acestuia sau copiii aflați în întreținerea lor să nu aibă în proprietate o locuință în localitatea în care funcționează instanța sau parchetul. Având în vedere rațiunea acestei condiții, respectiv asigurarea unei situații locative adecvate magistratului, se impune extinderea condiției enunțate și la persoanele care au stabilit relații asemănătoare aceloră dintre soți, dacă aceștia conviețuiesc.

Cu deosebită considerație,

Judecător Marian Budă
Președintele Consiliului Superior al Magistraturii



Tel: (+40)21-311.69.02
Fax: (+40)21-311.69.01



Website: www.csm1909.ro
Email: secretar_general@csm1909.ro



Calea Plevnei nr. 141B, sector 6,
cod poștal 060011