



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Stroul permanent al Senatului
Bp. 690 10/02.2008

186 J.P.S.R.
2301 2008

SENAT
93, 5.02.2008.

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă privind completarea Codului Civil*, inițiată de domnul senator Ion Iliescu și de domnii deputați Eugen Nicolicea, Florin Iordache și Ion Munteanu din Grupurile parlamentare ale PSD (Bp. 690/2007).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se propune completarea Codului Civil cu un nou articol, art. 486¹, care prevede că „*Proprietatea dobândită cu bună-credință printr-un act translativ de proprietate se bucură de deplina protecție a legii.*”

II. Propuneri și observații

1. Menționăm că potrivit art. 486 din Codul civil, posesorul este de bună-credință când posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute. După cum este cunoscut, unul din viciile posesiei îl reprezintă echivocul, posesia fiind echivocă ori de câte ori există îndoială asupra titlului sub care sunt săvârșite actele de folosință ale posesorului.

Aplicând aceste principii la situația prezentată în Expunerea de motive, chiriașii ce au cumpărat, în baza *Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în*

proprietatea statului, imobile de la stat (considerat, în viziunea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, „un non-proprietar”) erau obligați să îndeplinească diligențele rezonabile pentru a cunoaște situația juridică a respectivelor imobile (imobile ce riscau să fie revendicate de către foștii proprietari).

Pe de altă parte, acțiunea în revendicare a bunurilor imobile este imprescriptibilă sub aspect extinctiv, proprietarul putând obține oricând restituirea bunului de la cel care-l deține fără drept (își păstrează calitatea de proprietar avută la data preluării).

În opinia noastră, în cadrul unei acțiuni în revendicare prin care adevăratul proprietar acționează pentru a face să înceteze deposedarea abuzivă, iar terțul cumpărător invocă numai buna-credință și aparența în drept, adevăratul proprietar este cel care ar trebui să aibă câștig de cauză.

Relevantă, în acest caz, este Hotărârea Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO) *Păduraru împotriva României* în care s-a constatat că „*procedura prevăzută de Legea nr. 10/2001 (...) nu poate avea ca efect restituirea în natură a imobilului, dat fiind faptul că instanțele au refuzat să anuleze contractele de vânzare-cumpărare. De la intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, reclamantul nu mai poate introduce o acțiune în revendicare a apartamentului, deoarece jurisprudența constantă a celei mai înalte instanțe a statului consideră că o asemenea acțiune trebuie respinsă ca inadmisibilă.*

Chiar presupunând că ar fi putut introduce o asemenea acțiune, șansele sale de succes ar fi fost cel mai mult incerte, deoarece Curtea Supremă de Justiție respinge în mod sistematic acțiunile în revendicare atunci când constată buna-credință a cumpărătorilor. Din cele de mai sus reiese că, vânzând unui terț apartamentul pe care ar fi trebuit să-l restituie reclamantului, statul l-a privat pe acesta de orice posibilitate de a redobândi posesia asupra lui (*mutadis mutandis, Guillemain împotriva Franței, Hotărârea din 21 februarie 1997, Culegere de hotărâri și decizii, 1997-I, p. 164, & 54*).

În lumina celor de mai sus, CEDO consideră că vânzarea apartamentului din care a rezultat imposibilitatea reclamantului de a redobândi posesia asupra apartamentului, în ciuda faptului că s-a pronunțat în acest sens o sentință rămasă definitivă, constituie fără nicio îndoială o ingerință în dreptul de proprietate al reclamantului”

2. Legea nr. 10/2001 reglementează și situația chiriașilor ale căror contracte de vânzare-cumpărare au fost desființate pe cale judecătorească, ce

au posibilitatea recuperării prețului oferit în schimbul achiziționării imobilelor.

Potrivit art. 50 alin. (2) și (3) din lege, cererile sau acțiunile în justiție privind restituirea prețului actualizat plătit de chiriașii ale căror contracte de vânzare-cumpărare au fost desființate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile sunt scutite de taxe de timbru. Restituirea prețului actualizat plătit de chiriașii ale căror contracte de vânzare-cumpărare, încheiate cu eludarea prevederilor Legii nr. 112/1995, au fost desființate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, se face de către Ministerul Economiei și Finanțelor din fondul extrabugetar constituit în temeiul Legii nr. 112/1995.

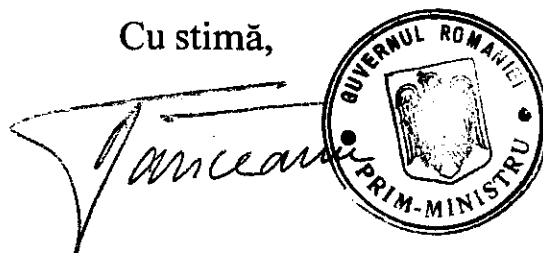
Mai mult, potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, chiriașii ale căror contracte de vânzare-cumpărare au fost desființate prin hotărâre judecătorească, au avut posibilitatea de a încheia cu proprietarul recunoscut de justiție un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani.

Protecția chiriașilor s-a realizat, astfel, prin diverse modalități juridice, precum prelungirea contractelor de închiriere pentru o perioadă de 5 sau de 3 ani, după caz, asigurarea stabilității, în viitor, a drepturilor lor locative, prin acordarea dreptului chiriașului la reînnoirea contractului de închiriere și crearea unor garanții împotriva unei evacuări abuzive, precum și a unui drept de preemțiune în cazul în care proprietarul intenționează să vândă locuința.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Tăriceanu". To the right of the signature is a circular official seal. The seal contains the text "GUVERNUL ROMÂNIEI" at the top and "PRIM-MINISTRU" at the bottom. In the center of the seal is a smaller emblem, likely the coat of arms of Romania.

Călin POPESCU – TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului