



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul VI — Nr. 143

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Luni, 6 iunie 1994

SUMAR

Nr.	Pagina
DECIZII ALE CURȚII CONSTITUȚIONALE	
Decizia nr. 26 din 23 martie 1994	1—3
Decizia nr. 27 din 23 martie 1994	4—6
Decizia nr. 28 din 23 martie 1994	6—8

DECIZII ALE CURȚII CONSTITUȚIONALE

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

DECIZIA nr. 26 *)

din 23 martie 1994

Ioan Mușaru — președinte
Florin Bucur Vasilescu — judecător
Victor Dan Zlătescu — judecător
Raul Petrescu — procuror
Constantin Burada — magistrat-asistent.

Pe rol pronunțarea asupra excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 7 din Legea 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, ridicată de apelanta pârâtă Societatea Comercială „Euroconf” — S.A. Sibiu, în dosarul nr. 1867/1993 al Tribunalului Sibiu.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 16 martie 1994, în prezența reclamantei Müller Luciana și a pârâtei Societatea Comercială „Euroconf” — S.A. Sibiu, concluziile acestora și ale reprezentantului Mi-

nisterului Public fiind consemnate în încheierea cu aceeași dată, pronunțarea fiind amânată pentru 23 martie 1994.

Curtea Constituțională, având în vedere actele și lucrările dosarului, reține următoarele :

Prin acțiunea înregistrată la 20 noiembrie 1992 sub nr. 9774, completată ulterior, reclamanta Müller Luciana, în contradictoriu cu pârătele S.C. „Euroconf” — S.A. Sibiu, S.C. „Mondostar” — S.A., S.C. „Mondovizion” — S.A., Suciș Silvia, Regia Autonomă de Gospodărie Comunală și Locativă (R.A.G.C.L.) Sibiu și Comănicu Silvia, a solicitat Judecătoria Sibiu ca prin sentința pe care o va pronunța să dispună radierea numitei Comănicu Silvia din contractul de închiriere nr. 1668/1993, obligarea pârâtei S.C. „Euroconf” — S.A. să încheie contract de vânzare-cumpărare pentru garsoniera situată în Sibiu, b-dul Victoriei nr. 44 B, ap. 13, județul Sibiu, iar în caz de refuz, să pronunțe

*) Definitivă prin nerecurare

o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, anularea contractului de închiriere nr. 421/1992 și evacuarea pârâtei Suciú Silvia din garsoniera în litigiu.

Judecătoria Sibiu, prin Sentința civilă nr. 4458 din 2 iulie 1993, a admis, în parte, acțiunea reclamantei Müller Luciana și a dispus: anularea contractului de închiriere nr. 421 din 4 noiembrie 1992 și evacuarea pârâtei Suciú Silvia din garsoniera situată în Sibiu, b-dul Victoriei nr. 44 B, ap. 13; obligarea pârâtei S.C. „Euroconf” — S.A. să întocmească formalitățile necesare încheierii cu reclamanta a contractului de vânzare-cumpărare și să consimtă la vânzarea locuinței, iar în caz de refuz, sentința pronunțată va ține loc consimțământului și formalităților legale; obligarea pârâtei R.A.G.C.L. Sibiu, prin O.J.C.V.L., să încheie contract de vânzare-cumpărare între reclamantă și S.C. „Euroconf” — S.A.; respingerea celorlalte capete din acțiunea principală, precum și cererea neconvențională introdusă de S.C. „Euroconf” — S.A.

Împotriva acestei sentințe, au formulat apel S.C. „Euroconf” — S.A. și pârătele Suciú Silvia și Comănicu Silvia, iar în fața Tribunalului Sibiu, la termenul de 23 noiembrie 1993, S.C. „Euroconf” — S.A. a ridicat excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 7 din Legea nr. 85/1992.

Tribunalul Sibiu, prin Încheierea din 23 noiembrie 1993, a sesizat Cărtea Constituțională în vederea soluționării excepției de neconstituționalitate și, totodată, a dispus suspendarea judecării până la pronunțarea deciziei. În opinia exprimată, tribunalul apreciază excepția neîntemeiată întrucât obligația vânzării locuințelor construite din fondurile unităților economice a fost stabilită în mod imperativ prin art. 7 din Legea nr. 85/1992 și că, în speță, chiar dacă blocul de locuințe este proprietatea societății, unicul acționar este statul și, în consecință, prin vânzarea garsonierelor nu se aduce atingere drepturilor de proprietate privată ale societății.

În vederea soluționării excepției, au fost solicitate, în baza art. 24 alin. (3) din Legea nr. 47/1992, puncte de vedere celor două Camere ale Parlamentului și Guvernului.

În punctul de vedere comunicat Curții Constituționale în dosarul nr. 52 C/1993, având același obiect, Guvernul apreciază că excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 7 din Legea nr. 85/1992 nu poate fi admisă deoarece aceste prevederi nu contravin art. 41 din Constituție. În susținerea acestui punct de vedere se arată că, urmărind evoluția reglementărilor legale în materie, în înlătuirea lor logică, rezultă opțiunea constantă a puterii legiuitoare de a crea, prin lege, posibilitatea ca orice chiriaș al unei locuințe construite din fondurile statului ori din fondurile unităților economice sau bugetare de stat să devină proprietar al locuinței respective, prin cumpărare, în condițiile în care, potrivit Legii nr. 15/1990, întreprinderile transformate în societăți comerciale sau regii autonome au devenit proprietare ale locuințelor construite din fondurile proprii.

Senatul, în punctul său de vedere comunicat în același dosar, consideră că prevederile art. 7 din Legea nr. 85/1992 sunt constituționale și, în consecință, excepția este vădit neîntemeiată.

Camera Deputaților nu a comunicat punctul său de vedere.

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ,

examinând dosarul cauzei, încheierea de sesizare, dispozițiile art. 7 din Legea nr. 85/1992, prevederile Constituției, precum și dispozițiile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 47/1992, constată că este competentă să soluționeze excepția de neconstituționalitate, care a fost formulată și înaintată cu respectarea prevederilor art. 144 lit. c) din Constituție și ale art. 23 din legea sa organică.

Prin art. 7 din Legea 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 s-a stabilit că :

„Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.

Art. 1 alin. 2 se aplică în mod corespunzător.

Beneficiază de prevederile alin. 1 și chiriașii care nu sunt angajații unităților proprietare.

Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1, conform Decretului-lege nr. 61/1990 și prezentei legi, se fac de către unitățile proprietare sau de către unitățile specializate în vânzarea locuințelor, pe bază de contract de prestări de servicii cu un comision de 1% calculat la prețul de vânzare.

Prin *locuințe de intervenție* se înțelege locuințele situate în incinta unităților economice sau bugetare de stat, cât și cele legate nemijlocit de îndeplinirea atribuțiilor de serviciu ale persoanelor care le ocupă.”

Ca atare, acest articol stabilește, în principal, următoarele: obligația vânzării locuințelor către chiriașii lor, chiar dacă aceștia nu sunt angajații unităților proprietare; exceptarea locuințelor de intervenție; definirea locuințelor de intervenție.

În dosarul aflat pe rolul Tribunalului Sibiu, S.C. „Euroconf” — S.A. Sibiu a invocat excepția de neconstituționalitate a art. 7 din Legea nr. 85/1992, susținând că acesta contravine prevederilor art. 41 alin. (1), (2) și (3) din Constituție potrivit cărora: dreptul de proprietate asupra proprietății private este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular; nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire. Apreciază că S.C. „Euroconf” — S.A. Sibiu a fost expropriată, deși vânzarea locuințelor către chiriași nu constituie o cauză de utilitate publică și, totodată, a fost privată și de dreptul constituțional de a fixa prețul de vânzare — art. 41 alin. (5) din Constituție —, acesta fiind stabilit, prin Legea nr. 85/1992, la nivelul prețurilor din anul 1990. De asemenea, susține că art. 7 din lege este în contravie cu prevederile art. 49 din Constituție întrucât societățile respective i-au fost restrânse drepturile asupra proprietății, dobândită în temeiul art. 20 din Legea nr. 15/1990 și al art. 35 din Legea nr. 61/1990 privind societățile co-

merciale, drepturi prevăzute de art. 475, 480, 481, 942, 948 și 953 din Codul civil.

În opinia sa, tribunalul, așa cum s-a mai arătat, consideră excepția neîntemeiată deoarece „obligația vânzării locuințelor construite din fondurile unităților economice a fost stabilită în mod imperativ prin art. 7 din Legea nr. 85/1992. Ca urmare a acestui fapt, Consiliul împuternicitorilor statului al S.C. „Euroconf“ — S.A. Sibiu nu putea hotărî ca astfel de locuințe să nu fie vândute, mai ales că nu fac parte din categoria locuințelor de intervenție.

Chiar dacă acest bloc de locuințe este proprietatea societății, fiind construit din fondurile acesteia, unicul acționar este statul. În aceste condiții, prin vânzarea locuințelor în litigiu nu se aduce atingere drepturilor de proprietate privată ale societății și vânzarea nu poate fi considerată nici o expropriere fără o dreptă și prealabilă despăgubire“.

Guvernul, în punctul său de vedere, motivează constituționalitatea art. 7 din Legea nr. 85/1992 prin succesiunea reglementărilor legale privind vânzarea acestor locuințe prin opțiunea legală (exprimată de Decretul-lege nr. 61/1990) de „vânzare a tuturor locuințelor construite din fondurile statului, în noi condiții de preț și de creditare“, prin reluarea acestei opțiuni în Legea nr. 85/1992 ca o preocupare „constantă a puterii legiuitoare de a crea, prin lege, posibilitatea ca orice chiriaș al unei locuințe construite din fondurile statului ori din fondurile unităților economice sau bugetare de stat să devină proprietar al locuinței respective, prin cumpărare“. Trebuie reținută și precizarea din acest punct de vedere, precizare corectă, că deși în proprietatea societăților comerciale sau a regiilor autonome au intrat și locuințe construite din fondurile proprii, „legiferarea, ulterior adoptării Constituției, a opțiunii ca fiecare chiriaș din asemenea locuințe să devină proprietar nu poate fi privită decât numai ca o limită stabilită de lege (art. 41 din Constituție) a dreptului de proprietate exercitat de societatea comercială în al cărei patrimoniu se află locuințele construite din fondurile proprii ale întreprinderii, așa cum, de altfel, este o limită și exceptarea de la vânzare a locuințelor de intervenție construite din aceleași fonduri și care, de asemenea, au intrat în patrimoniul societății comerciale“.

Totodată, în punctul său de vedere, Senatul caracterizează excepția ca vădit neîntemeiată, art. 7 din Legea nr. 85/1992 stabilind condițiile vânzării-cumpărării apartamentelor.

Argumentele juridice invocate de către Tribunalul Sibiu, Guvern și Senat sunt evident întemeiate.

Într-adevăr, dacă art. 41 din Constituție garantează dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, tot el statuează că legea stabilește „conținutul și limitele acestor drepturi“. Este în afara oricărei îndoieli că această împuternicire dată legii trebuie exercitată fundamentat și nu arbitrar. Ca atare, legiuitorul, determinând „conținutul și limitele acestor drepturi“, are în vedere ocrotirea unor valori politice, sociale sau juridice deosebite, în considerarea cărora stabilește dimensiuni și limite.

Astfel, dacă ne raportăm la cazul dedus judecății, trebuie menționat că obligația statului de a crea condi-

țiile necesare pentru creșterea calității vieții [art. 134 alin. (2) lit. f) din Constituție] și, mai ales, de a lua măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent [art. 43 alin. (1) din Constituție].

Prin art. 7 din Legea nr. 85/1992, legiuitorul realizează o măsură în acest sens, asigurând chiriașilor dreptul și prioritatea în cumpărarea de locuințe, măsură legitimată prin funcțiile ce sunt stabilite în Constituție. Din examinarea textului rezultă că aceste locuințe : sunt construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a legii ; se vând titularilor contractelor de închiriere, indiferent dacă aceștia sunt sau nu angajații unităților proprietare ; nu trebuie să fie locuințe de intervenție. O asemenea măsură este luată fără îndoială în litera și în spiritul Constituției. Nu trebuie neglijat că legislația de după 22 decembrie 1989 a transformat practic un drept de administrare pe care întreprinderile și instituțiile bugetare îl aveau asupra patrimoniului lor într-un drept de proprietate. Această transformare nu poate fi o măsură arbitrară prin care unii cetățeni să fie defavorizați în beneficiul altora, știut fiind că aceste bunuri erau rezultatul eforturilor tuturor. Ar fi contrar principiilor dreptului și chiar regulilor tradiționale privind proprietatea ca, deodată, o unitate economică „transformată“ într-o societate comercială să devină proprietară absolută asupra unor bunuri „moștenite“, cu înlăturarea abuzivă a cetățenilor care, în calitatea lor de angajați sau foști angajați, au contribuit la formarea acestui patrimoniu. Dacă legiuitorul ar fi admis un asemenea lucru, chiar el s-ar fi situat în afara legitimității.

De aceea legiuitorul, prin art. 7, stabilește o normă de justiție socială și economică, dând posibilitatea chiriașilor să cumpere locuințele la construirea cărora, direct sau indirect, în vechiul sistem statal-juridic, au contribuit. Ca atare, dispozițiile art. 7 din Legea nr. 85/1992 sunt nu numai conforme literei și spiritului art. 41 din Constituție, ci și legitimate din punct de vedere economic, social și moral.

Pentru considerentele expuse, în temeiul art. 144 lit. c) din Constituție și al art. 13 alin. (1) lit. A. c) din Legea nr. 47/1992,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

DECIDE :

1. Constată că dispozițiile art. 7 din Legea nr. 85 din 22 iulie 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 180 din 29 iulie 1992, sunt constituționale.

2. Respinge excepția de neconstituționalitate invocată de către S.C. „Euroconf“ — S.A. Sibiu, în fața Tribunalului Sibiu, în dosarul nr. 1867/1993 și trimisă de către acesta Curții Constituționale prin Încheierea din 23 noiembrie 1993.

Cu recurs în termen de 10 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 23 martie 1994.

PREȘEDINTE,

prof. univ. dr. Ioan Muraru

Magistrat-asistent,
Constantin Burada

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

D E C I Z I A nr. 27 *)

din 23 martie 1994

Ioan Muraru	— președinte
Florin Bucur Vasilescu	— judecător
Victor Dan Zlătescu	— judecător
Raul Petrescu	— procuror
Constantin Burada	— magistrat-asistent.

Pe rol pronunțarea asupra excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 7 din Legea 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, ridicată de pârâta Societatea Comercială „Euroconf” — S.A. Sibiu, la termenul de 5 noiembrie 1993, în dosarul nr. 8118/1993 al Judecătoriei Sibiu.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 16 martie 1994, în prezența reprezentanților reclamantei Gândilă Comănel Floarea, avocat Mărginean Daniela și a S.C. „Euroconf” — S.A. Sibiu, consilier juridic Cirican Ioan. Au lipsit pârâtele Bira Elena și Regia Autonomă de Gospodărie Comunală și Locativă (R.A.G.C.L.) Sibiu cu care procedura de citare a fost legal îndeplinită.

Concluziile părților au fost consemnate în încheierea din aceeași dată, pronunțarea fiind amânată pentru 23 martie 1994.

Curtea Constituțională, având în vedere actele și lucrările dosarului, reține următoarele :

Prin acțiunea înregistrată la 20 septembrie 1993, sub nr. 8118/1993, reclamanta Gândilă Comănel Floarea, în contradictoriu cu pârâtele S.C. „Euroconf” — S.A. Sibiu, Bira Elena și R.A.G.C.L. Sibiu, a solicitat Judecătoriei Sibiu ca prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună : obligarea S.C. „Euroconf” — S.A. Sibiu la întocmirea formalităților necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare pentru apartamentul 19 din imobilul situat în Sibiu, b-dul Victoriei nr. 44, bloc 44 B, scara A, și să consimtă la vânzarea acestuia, iar în caz de refuz, sentința să țină locul consimțământului și celorlalte formalități ; obligarea R.A.G.C.L. Sibiu, prin O.J.C.V.L., să încheie contract de vânzare-cumpărare între reclamantă și S.C. „Euroconf” — S.A. Sibiu ; anularea contractului de închiriere nr. 358 din 21 octombrie 1992 și evacuarea pârâtei Bira Elena, condiționat de atribuirea unui alt spațiu din locuința în litigiu.

În fața Judecătoriei Sibiu, la termenul de 5 noiembrie 1993, pârâta S.C. „Euroconf” — S.A. Sibiu a invocat excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 85/1992.

Judecătoria Sibiu, prin încheierea din aceeași dată, a suspendat judecata și a sesizat Curtea Constituțională în vederea soluționării excepției de neconstituționalitate, exprimându-și opinia în sensul că excepția este neîntemeiată, dispozițiile art. 7 din lege fiind în concordanță cu prevederile Constituției.

În vederea soluționării excepției, au fost solicitate, în baza art. 24 alin. (3) din Legea nr. 47, 1992, puncte de vedere celor două Camere ale Parlamentului și Guvernului, care nu au dat curs cererii.

Curtea nu a mai acordat un alt termen în acest scop, ținând seama că Guvernul și Senatul și-au exprimat punctul lor de vedere în alte dosare, având același obiect.

Astfel, în punctul de vedere comunicat Curții Constituționale, în dosarul nr. 52 C/1993, Guvernul apreciază că excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 7 din Legea nr. 85/1992 nu poate fi admisă deoarece aceste prevederi nu contravin art. 41 din Constituție. În susținerea acestui punct de vedere se arată că, urmărind evoluția reglementărilor legale în materie, în înlănțuirea lor logică, rezultă opțiunea constantă a puterii legislative de a crea prin lege posibilitatea ca oricare chiriaș al unei locuințe construite din fondurile statului ori din fondurile unităților economice sau bugetare de stat să devină proprietar al locuinței respective, prin cumpărare, în condițiile în care, potrivit Legii nr. 15/1990, întreprinderile transformate în societăți comerciale sau regii autonome au devenit proprietare ale locuințelor construite din fondurile proprii.

Senatul, în punctul său de vedere, comunicat în același dosar, consideră că prevederile art. 7 din Legea nr. 85/1992 sunt constituționale și, în consecință, excepția este vădit neîntemeiată.

Camera Deputaților nu a comunicat punctul său de vedere.

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ,

examinând dosarul cauzei, încheierea de sesizare, dispozițiile art. 7 din Legea nr. 85/1992, prevederile Constituției, precum și dispozițiile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 47/1992, constată că este competentă să soluționeze excepția de neconstituționalitate care a fost formulată și înaintată cu respectarea prevederilor art. 144 lit. c) din Constituție și ale art. 23 din legea sa organică.

Prin art. 7 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat s-a stabilit că :

„Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.

Art. 1 alin. 2 se aplică în mod corespunzător.

Beneficiază de prevederile alin. 1 și chiriașii care nu sunt angajații unităților proprietare.

Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1, conform Decretului-lege nr. 61/1990 și prezentei legi, se fac de către unitățile proprietare sau de către unitățile specializate în vânzarea locuințelor, pe bază de contract de prestări de servicii cu un comision de 10% calculat la prețul de vânzare.

Prin locuințe de intervenție se înțelege locuințele situate în incinta unităților economice sau bugetare de

*) Definitivă prin nerecurare.

stat, cât și cele legate nemijlocit de îndeplinirea atribuțiilor de serviciu ale persoanelor care le ocupă.“

Ca atare, acest articol stabilește, în principal, următoarele: obligația vânzării locuințelor către chiriașii lor, chiar dacă aceștia nu sunt angajații unităților proprietare; exceptarea locuințelor de intervenție; de-finirea locuințelor de intervenție.

În dosarul aflat pe rolul Judecătoriai Sibiu, S.C. „Euroconf“ — S.A. Sibiu a invocat excepția de neconstituționalitate a art. 7 din Legea nr. 85/1992, susținând că acesta contravine prevederilor art. 41 alin. (1), (2) și (3) din Constituție, potrivit cărora: dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului sunt garantate; proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular; nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire. Apreciază că S.C. „Euroconf“ — S.A. Sibiu a fost expropriată, deși vânzarea locuințelor către chiriași nu constituie o cauză de utilitate publică. De asemenea, susține că art. 7 din lege este contrar și prevederilor art. 135 din Constituție potrivit cărora „Statul ocrotăște proprietatea“ și, prin dispozițiile sale, sunt încălcate și atributele dreptului de proprietate — posesia, folosința și dispoziția.

Judecătoria, în opinia sa, consideră că excepția nu este întemeiată. Se susține că prin dispozițiile art. 41 alin. (1) din Constituție se garantează dreptul de proprietate, însă condițiile dobândirii și exercitării acestuia se stabilesc prin lege astfel cum se prevede în alin. (2) al aceluiași articol; întrucât aceste condiții nu sunt individualizate în legea fundamentală, ele fac obiectul unor legi ordinare și, în acest sens, Legea nr. 85/1992 are caracterul unui act normativ special, prin care se reglementează vânzarea locuințelor de către unitățile economice de stat, în condițiile dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilelor și ale liberalizării circulației juridice a acestora.

Guvernul, așa cum s-a mai arătat, motivează, în punctul său de vedere, constituționalitatea art. 7 din Legea nr. 85/1992 prin succesiunea reglementărilor legale privind vânzarea acestor locuințe prin opțiunea legală (exprimată de Decretul-lege nr. 61/1990) de „vânzare a tuturor locuințelor construite din fondurile statului, în noi condiții de preț și de creditare“, prin reluarea acestei opțiuni în Legea nr. 85/1992 ca o preocupare „constantă a puterii legiuitoare de a crea, prin lege, posibilitatea ca oricare chiriaș al unei locuințe construite din fondurile statului ori din fondurile unităților economice sau bugetare de stat să devină proprietar al locuinței respective prin cumpărare“. Trebuie reținută și precizarea din acest punct de vedere, precizare corectă, că, deși în proprietatea societăților comerciale sau a regiilor autonome au intrat și locuințe construite din fondurile proprii, „legiferarea, ulterior adoptării Constituției, a opțiunii ca fiecare chiriaș din asemenea locuințe să devină proprietar nu poate fi privită decât numai ca o limită stabilită de lege (art. 41 din Constituție) a dreptului de proprietate exercitat de societatea comercială în al cărui patrimoniu se află locuințele construite din fondurile proprii ale întreprinderii, așa cum de altfel este și limita și exceptarea de la vânzare a locuințelor de intervenție, construite din aceleași fonduri și care, de asemenea, au intrat în patrimoniul societății comerciale“.

Totodată, în punctul său de vedere, Senatul caracterizează excepția ca vădit neîntemeiată, art. 7 din Legea nr. 85/1992 stabilind condițiile vânzării-cumpărării apartamentelor.

Argumentele juridice invocate de către Guvern, Senat și Judecătoria Sibiu sunt evident întemeiate.

Într-adevăr, dacă art. 41 din Constituție garantează dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, tot el statuează că legea stabilește „conținutul și limitele acestor drepturi“. Este în afara oricărei îndoieli că această imputernicire dată legii trebuie exercitată fundamentat și nu arbitrar. Ca atare, legiuitorul, determinând „conținutul și limitele acestor drepturi“, are în vedere ocrotirea unor valori politice, sociale sau juridice deosebite, în considerarea cărora stabilește dimensiuni și limite.

Astfel, dacă ne raportăm la cazul dedus judecării, trebuie menționată obligația statului de a crea condițiile necesare pentru creșterea calității vieții [art. 134 alin. (2) lit. f) din Constituție] și, mai ales, de a lua măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent [art. 43 alin. (1) din Constituție].

Prin art. 7 din Legea nr. 85/1992, legiuitorul realizează o măsură în acest sens, asigurând chiriașilor dreptul și prioritatea în cumpărarea de locuințe, măsură legitimată prin funcțiile care sunt stabilite în Constituție. Din examinarea textului rezultă că aceste locuințe: sunt construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a legii; se vând titularilor contractelor de închiriere, indiferent dacă aceștia sunt sau nu angajații unităților proprietare; nu trebuie să fie locuințe de intervenție. O asemenea măsură este luată, fără îndoială, în litera și spiritul Constituției. Nu trebuie neglijat că legislația de după 22 decembrie 1989 a transformat, practic, un drept de administrare, pe care întreprinderile și instituțiile bugetare îl aveau asupra patrimoniului lor, într-un drept de proprietate. Această transformare nu poate fi o măsură arbitrară prin care unii cetățeni să fie defavorizați în beneficiul altora, știut fiind că aceste bunuri erau rezultatul eforturilor tuturor. Ar fi contrar principiilor dreptului și chiar regulilor tradiționale privind proprietatea ca, deodată, o unitate economică „transformată“ într-o societate comercială să devină proprietară absolută asupra unor bunuri „moștenite“ cu înlăturarea abuzivă a cetățenilor care, în calitatea lor de angajați sau foști angajați, au contribuit la formarea acestui patrimoniu. Dacă legiuitorul ar fi admis asemenea lucru, chiar el s-ar fi situat în afara legitimității.

De aceea, legiuitorul, prin art. 7, stabilește o normă de justiție socială și economică, dând posibilitatea chiriașilor să cumpere locuințele la construirea cărora, direct sau indirect, în vechiul sistem statal-juridic, au contribuit. Ca atare, dispozițiile art. 7 din Legea nr. 85/1992 sunt nu numai conforme literei și spiritului art. 41 din Constituție, ci și legitimate din punct de vedere economic, social și moral.

Pentru considerentele expuse, în temeiul art. 144 lit. c) din Constituție și al art. 13 alin. (1) lit. A.c) din Legea nr. 47/1992,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

D E C I D E :

1. Constată că dispozițiile art. 7 din Legea nr. 85 din 22 iulie 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare

PREȘEDINTE,

prof. univ. dr. Ioan Muraru

de stat, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 180 din 29 iulie 1992, sunt constituționale.

2. Respinge excepția de neconstituționalitate invocată de S.C. „Euroconf” — S.A. Sibiu, în fața Judecătoria Sibiu, în dosarul nr. 8118/1993 și trimisă de către aceasta Curții Constituționale prin încheierea din 5 noiembrie 1993.

Cu recurs în termen de 10 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 23 martie 1994.

Magistrat-asistent,
Constantin Burada

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

D E C I Z I A nr. 28 *)

CVISION
TECHNOLOGIES

23 martie 1994

Ioan Muraru	— președinte
Florin Bucur Vasilescu	— judecător
Victor Dan Zlătescu	— judecător
Raul Petrescu	— procuror
Constantin Burada	— magistrat-asistent.

Pe rol pronunțarea asupra excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 7 din Legea 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, invocată de apelanta reclamantă Societatea Comercială „Electroprecizia” — S.A. Săcele, la termenul de 13 decembrie 1993, în dosarul nr. 2569/1993 al Tribunalului Brașov.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 16 martie 1994, în lipsa reclamantei S.C. „Electroprecizia” — S.A. Săcele și a părâtei Komives Soimița, concluziile reprezentantului Ministerului Public fiind consemnate în încheierea cu aceeași dată, pronunțarea amânându-se pentru 23 martie 1994.

Curtea Constituțională, având în vedere actele și lucrările dosarului, reține următoarele :

Prin Sentința civilă nr. 5182 din 22 aprilie 1993 a Judecătoria Brașov s-a respins acțiunea formulată de reclamanta S.C. „Electroprecizia” — S.A. Săcele prin care se solicită instanței constatarea nulității absolute a contractului de închiriere deținut de părâta Komives Soimița pentru spațiul locativ situat în Săcele, str. Viitorului nr. 17 A, ap. 407, județul Brașov, și evacuarea acesteia din locuință.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel reclamanta S.C. „Electroprecizia” — S.A. Săcele, iar în fața Tribunalului Brașov, la termenul de 13 decembrie 1993, apelanta a invocat excepția de neconstituționalitate a art. 7 din Legea nr. 85/1992.

Tribunalul Brașov, prin încheierea din 13 decembrie 1993, a sesizat Curtea Constituțională în vederea soluționării excepției de neconstituționalitate. Totodată, a scos cauza de pe rol și a dispus suspendarea judecării acesteia până la pronunțarea deciziei. Opinia exprimată de tribunal este în sensul revingerii excep-

ției deoarece, în raport cu obiectul cauzei, dispozițiile legale a căror constituționalitate se contestă nu sunt aplicabile în speță.

Ținând seama că pe rolul Curții au mai fost și alte dosare având același obiect, în care Guvernul și Senatul au comunicat, potrivit art. 24 alin. (3) din Legea nr. 47/1992, puncte de vedere, s-a hotărât ca acestea să fie avute în vedere și la soluționarea prezentei cauze.

Astfel, în punctul de vedere comunicat Curții Constituționale în dosarul nr. 52 C/1993, Guvernul apreciază că excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 7 din Legea nr. 85/1992 nu poate fi admisă deoarece aceste prevederi nu contravin art. 41 din Constituție. În susținerea acestui punct de vedere se arată că, urmărind evoluția reglementărilor legale în materie, în înlănțuirea lor logică, rezultă opțiunea constantă a puterii legiuitoare de a crea prin lege posibilitatea ca oricare chiriaș al unei locuințe construite din fondurile statului ori din fondurile unităților economice sau bugetare de stat să devină proprietar al locuinței respective, prin cumpărare, în condițiile în care, potrivit Legii nr. 15/1990, întreprinderile transformate în societăți comerciale sau regii autonome au devenit proprietare ale locuințelor construite din fondurile proprii.

Senatul, în punctul său de vedere comunicat în același dosar, consideră că prevederile art. 7 din Legea nr. 85/1992 sunt constituționale și, în consecință, excepția este vădit neîntemeiată.

Camera Deputaților nu a comunicat punctul său de vedere.

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ,

examinând dosarul cauzei, încheierea de sesizare, dispozițiile art. 7 din Legea nr. 85/1992, prevederile Constituției, precum și dispozițiile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 47/1992, constată că este competentă să soluționeze excepția de neconstituționalitate, care a fost formulată

*) Definitivă prin nerecurare.

și înaintată cu respectarea prevederilor art. 144 lit. c) din Constituție și ale art. 23 din legea sa organică.

Prin art. 7 din Legea 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 s-a stabilit că :

„Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat; până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.

Art. 1 alin. 2 se aplică în mod corespunzător.

Beneficiară de prevederile alin. 1 și chiriașii care nu sunt angajații unităților proprietare.

Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1, conform Decretului-lege nr. 61/1990 și prezentei legi, se fac de către unitățile proprietare sau de către unitățile specializate în vânzarea locuințelor, pe bază de contract de prestări de servicii cu un comision de 10% calculat la prețul de vânzare.

Prin *locuințe de intervenție* se înțelege locuințele situate în incinta unităților economice sau bugetare de stat, cât și cele legate nemijlocit de îndeplinirea atribuțiilor de serviciu ale persoanelor care le ocupă.”

Ca atare, acest articol stabilește, în principal, următoarele : obligația vânzării locuințelor către chiriașii lor, chiar dacă aceștia nu sunt angajații unităților proprietare ; exceptarea locuințelor de intervenție ; definirea locuințelor de intervenție.

Prin excepția de neconstituționalitate ridicată în dosarul aflat pe rolul Tribunalului Brașov, S.C. „Electroprecizia” — S.A. Săcele susține că prevederile art. 7 din Legea nr. 85/1992 contravin dispozițiilor art. 41 și următoarelor din Constituție, potrivit cărora proprietatea privată este garantată în mod egal cu cea publică, deoarece prin obligația instituită de a înstrăina locuințele se aduce o atingere gravă dreptului său de proprietate.

Guvernul, așa cum s-a mai arătat, motivează, în punctul său de vedere, constituționalitatea art. 7 din Legea nr. 85/1992 prin succesiunea reglementărilor legale privind vânzarea acestor locuințe prin opțiunea legală (exprimată de Decretul-lege nr. 61/1990) de „vânzare a tuturor locuințelor construite din fondurile statului, în noi condiții de preț și de creditare”, prin reluarea acestei opțiuni în Legea nr. 85/1992 ca o preocupare „constantă a puterii legislative de a crea, prin lege, posibilitatea ca oricare chiriaș al unei locuințe construite din fondurile statului ori din fondurile unităților economice sau bugetare de stat să devină proprietar al locuinței respective, prin cumpărare”. Trebuie reținută și precizarea din acest punct de vedere, precizare corectă, că, deși în proprietatea societăților comerciale sau a regiilor autonome au intrat și locuințe construite din fondurile proprii, „legiferarea, ulterior adoptării Constituției, a opțiunii ca fiecare chiriaș din asemenea locuințe să devină proprietar, nu poate fi privită decât numai cu o limită stabilită de lege (art. 41 din Constituție) a dreptului de proprietate exercitat de societatea comercială în al cărei patrimoniu se află locuințele construite din fondurile proprii ale întreprinderii, așa cum de altfel este o limită și exceptarea de la vânzare a locuințelor de intervenție construite din

aceleași fonduri și care, de asemenea, au intrat în patrimoniul societății comerciale”.

Totodată, în punctul său de vedere, Senatul caracterizează excepția ca vădit neîntemeiată, art. 7 din Legea nr. 85/1992 stabilind condițiile vânzării-cumpărării apartamentelor.

Argumentele juridice invocate de către Guvern și Senat sunt evident întemeiate.

Într-adevăr, dacă art. 41 din Constituție garantează dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, tot el statuează că legea stabilește „conținutul și limitele acestor drepturi”. Este în afara oricărei îndoieli că această împuternicire dată legii trebuie exercitată fundamentat și nu arbitrar. Ca atare, legiuitorul, determinând „conținutul și limitele acestor drepturi”, are în vedere ocrotirea unor valori politice, sociale sau juridice deosebite, în considerarea cărora stabilește dimensiuni și limite.

Astfel, dacă ne raportăm la cazul dedus judecății, trebuie menționată obligația statului de a crea condițiile necesare pentru creșterea calității vieții [art. 134 alin. (2) lit. f) din Constituție] și, mai ales, de a lua măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent [art. 43 alin. (1) din Constituție].

Prin art. 7 din Legea nr. 85/1992 legiuitorul realizează o măsură în acest sens, asigurând chiriașilor dreptul și prioritatea în cumpărarea de locuințe, măsură legitimată prin funcțiile care sunt stabilite în Constituție. Din examinarea textului rezultă că aceste locuințe : sunt construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a legii ; se vând titularilor contractelor de închiriere, indiferent dacă aceștia sunt sau nu angajații unităților proprietare ; nu trebuie să fie locuințe de intervenție. O asemenea măsură este luată fără îndoială în litera și spiritul Constituției. Nu trebuie neglijat că legislația de după 22 decembrie 1989 a transformat practic un drept de administrare, pe care întreprinderile și instituțiile bugetare îl aveau asupra patrimoniului lor, într-un drept de proprietate. Această transformare nu poate fi o măsură arbitrară prin care unii cetățeni să fie defavorizați în beneficiul altora, știut fiind că aceste bunuri erau rezultatul eforturilor tuturor. Ar fi contrar principiilor dreptului și chiar regulilor tradiționale privind proprietatea ca, deodată, o unitate economică „transformată” într-o societate comercială să devină proprietară absolută asupra unor bunuri „moștenite” cu înlăturarea abuzivă a cetățenilor care, în calitatea lor de angajați sau foști angajați, au contribuit la formarea acestui patrimoniu. Dacă legiuitorul ar fi admis un asemenea lucru, chiar el s-ar fi situat în afara legitimității.

De aceea legiuitorul, prin art. 7, stabilește o normă de justiție socială și economică, dând posibilitatea chiriașilor să cumpere locuințele la construirea cărora direct sau indirect, în vechiul sistem statal-juridic, au contribuit. Ca atare, dispozițiile art. 7 din Legea nr. 85/1992 sunt nu numai conforme literei și spiritului art. 41 din Constituție, ci și legitimate din punct de vedere economic, social și moral.

Pentru considerentele expuse, în temeiul art. 144 lit. c) din Constituție și al art. 13 alin. (1) din Legea nr. 47/1992,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

D E C I D E :

1. Constată că dispozițiile art. 7 din Legea nr. 85 din 22 iulie 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de

stat, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 180 din 29 iulie 1992, sunt constituționale.

2. Respinge excepția de neconstituționalitate invocată de S.C. „Electroprecizia” — S.A. Săcele, în fața Tribunalului Brașov, în dosarul nr. 2569/1993 și trimisă de către acesta Curții Constituționale prin încheierea din 13 decembrie 1993.

Cu recurs în termen de 10 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 23 martie 1994.

PREȘEDINTE,

prof. univ. dr. Ioan Muraru

Magistrat-asistent,
Constantin Burada

EDITOR : PARLAMENTUL ROMÂNIEI — CAMERA DEPUTAȚILOR

Regia Autonomă „Monitorul Oficial”, București, calea 13 Septembrie — Palatul Parlamentului, etajul II, sector 5, cont 30.98.12.301 E.C.R. — S.M.B.
Adresa pentru publicitate : Serviciul relații cu publicul și agenți economici, București, str. Blanduziei nr. 1, sector 2, telefon 6.11.77.02.
Tiparul : Tipografia „Monitorul Oficial”, București, str. Jiului nr. 163, sector 1, telefon 6.68.62.98.