

## **Decizie nr. 333 din 2002**

( exceptia de neconstitucionalitate a prevederilor art. 13-32 din O.G. 3/2000 privind organizarea activitatii agentilor imobiliari )

Sursa: Monitorul Oficial din 02.17.2003

Emitent: Curtea Constitutionala

Pe rol se afla solutionarea exceptiei de neconstitucionalitate a prevederilor art. 13 si 32 din O.G. 3/2000 privind organizarea activitatii agentilor imobiliari, exceptie ridicata de Asociatia Romana a Agentiilor Imobiliare in Dosarul 3.415/2001 al Judecatoriei Sectorului 1 - municipiul Bucuresti.

La apelul nominal se constata lipsa partilor, fata de care procedura de citare este legal indeplinita. Reprezentantul Ministerului Public solicita admiterea exceptiei, deoarece apreciaza ca prevederile de lege criticate sunt contrare principiului separatiei puterilor in stat, intrucat Guvernul nu poate sa modifice sau sa desfiinteze printr-o ordonanta o hotarare judecatoreasca de infiintare a unei asociatii, indiferent de natura acesteia.

**CURTEA,**

avand in vedere actele si lucrarile dosarului, constata urmatoarele:

Prin Incheierea din 27 iunie 2001, pronuntata in Dosarul 3.415/2001, Judecatoria Sectorului 1 - municipiul Bucuresti a sesizat Curtea Constitutionala cu exceptia de neconstitucionalitate a prevederilor art. 13 si 32 din O.G. 3/2000 privind organizarea activitatii agentilor imobiliari, exceptie ridicata de Asociatia Romana a Agentiilor Imobiliare intr-o cauza avand ca obiect constatarea ca Biroul executiv al Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare nu mai are competenta legala de a convoca congresul inaugural al Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari.

In motivarea exceptiei de neconstitucionalitate se sustine ca prin dispozitiile O.G. 3/2000 se incalca grav dreptul fundamental de asociere consacrat de art. 37 din Constitutie. Se considera ca institutia juridica a reorganizarii persoanei juridice are o reglementare generala - Decretul 31/1954 - si una speciala, referitoare la societatile comerciale - Legea 31/1990, in sensul carora "reorganizarea persoanei juridice se decide de aceleasi organe care au hotarat si infiintarea lor, neputand astfel o norma legislativa sa reorganizeze o persoana juridica, fara scop lucrativ, infiintata printr-o sentinta judecatoreasca". Ca atare, prin dispozitiile art. 13 si urmatoarele din O.G. 3/2000 se desfiinteaza o asociatie infiintata printr-o sentinta judecatoreasca in baza unui act de asociere a mai multor persoane juridice cu interese legitime comune si "tocmai datorita acestor interese legitime ordonanta devine inaplicabila. Membrii Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare care au aderat la actul de asociere sunt obligati astfel sa se ralieze Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari si sa respecte reguli impuse de cei din conducerea uniunii sau a filialelor, conform ordonantei".

Judecatoria Sectorului 1 - municipiul Bucuresti apreciaza ca exceptia de neconstitucionalitate priveste O.G. 3/2000 in integralitatea sa, iar nu doar dispozitiile art. 13 si 32 din aceasta. Se considera ca ordonanta nu incalca prevederile art. 37 din Constitutie, "intrucat prin Legea 206/1999 Guvernul a fost abilitat de Parlamentul

Romaniei, in temeiul art. 114 alin. (1) din Constitutia Romaniei, sa emita ordonante in domeniul agentilor imobiliare, asociatiilor si fundatiilor, [...] acesta fiind un domeniu de interes general pentru care Guvernul a fost delegat sa emita un act normativ in scopul indeplinirii scopului sau de stat".

Potrivit prevederilor art. 24 alin. (1) din Legea 47/1992, republicata, incheierea de sesizare a fost comunicata presedintilor celor doua Camere ale Parlamentului si Guvernului, pentru a-si exprima punctele de vedere asupra exceptiei de neconstitutionalitate ridicate.

Guvernul considera, in esenta, ca dispozitiile O.G. 3/2000 nu interzic dreptul la asociere, ci reglementeaza conditiile in care pot activa persoanele fizice sau juridice care doresc sa exercite activitatea de intermediere a operatiunilor avand ca obiect bunuri imobile. Se mai arata ca asocierea agentilor imobiliari in cadrul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari nu constituie o reuniune pe motive economice, ci strict profesionale, sens in care, intr-adevar, alin. (2) si (3) ale art. 32 din ordonanta imputernicesc Asociatia Romana a Agentiilor Imobiliare sa organizeze congresul inaugural al nou-formatei Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari, "insa rolul acesteia se limiteaza doar la organizarea mentionata". In consecinta, se considera ca exceptia de neconstitutionalitate ridicata este neintemeiata.

Presedintii celor doua Camere ale Parlamentului nu au comunicat punctele lor de vedere.

#### CURTEA,

examinand incheierea de sesizare, punctul de vedere al Guvernului, raportul intocmit de judecatorul-raportor, concluziile procurorului, dispozitiile legale criticate, raportate la prevederile Constitutiei, precum si dispozitiile Legii 47/1992, retine urmatoarele:

Curtea Constitutionala constata ca a fost legal sesizata si este competenta, potrivit dispozitiilor art. 144 lit. c) din Constitutie, precum si ale art. 1 alin. (1), ale art. 2, 3, 12 si 23 din Legea 47/1992, republicata, sa solutioneze exceptia de neconstitutionalitate ridicata.

Obiectul exceptiei de neconstitutionalitate, astfel cum a fost formulata de autorul acesteia, il constituie prevederile art. 13 si 32 din O.G. 3/2000 privind organizarea activitatii agentilor imobiliari, al caror continut este urmatorul:

- Art. 13: "Pe data intrarii in vigoare a prezentei ordonante se infiinteaza Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari, cu sediul in municipiul Bucuresti, str. Ion Campineanu nr. 26, bl. 8, ap. 3, sectorul 1, denumita in continuare Uniune, prin reorganizarea Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare.

Uniunea este persoana juridica autonoma, fara scop lucrativ, si este alcatuita din agentii imobiliari, in conditiile stabilite de prezenta ordonanta.";

- Art. 32: "(1) Persoanele fizice si juridice care isi desfasoara activitatea in domeniul intermediarilor imobiliare la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante vor putea sa isi continue activitatea fara sustinerea examenului prevazut la art. 5. In acest sens, acestea vor depune o cerere de inscriere in Uniune, in termen de 3 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante, la care vor anexa, in original, un extras de la registrul comertului, care sa ateste desfasurarea acestei activitati.

(2) Congresul inaugural al Uniunii va fi organizat de Asociatia Romana a Agentilor Imobiliari in termen de 60 de zile de la expirarea termenului de 3 luni prevazut la alin.

(1).

(3) Biroul executiv al Asociației Române a Agentilor Imobiliari va convoca și va conduce congresul în termen de maximum 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonante.

(4) La data desfășurării congresului, Asociația Română a Agentilor Imobiliari va hotărî cu privire la patrimoniul său.

(5) În termen de un an de la data intrării în vigoare a prezentei ordonante agenții imobiliari, societăți comerciale, se vor conforma condițiilor impuse la art. 4 alin. (1), sub sancțiunea pierderii calității de membru al Uniunii și a radierii lor din Registrul agenților imobiliari."

În opinia autorului excepției de neconstituționalitate aceste dispoziții de lege contravin art. 37 din Constituție, care prevede: "(1) Cetățenii se pot asocia liber în partide politice, în sindicate și în alte forme de asociere.

(2) Partidele sau organizațiile care, prin scopurile ori prin activitatea lor, militează împotriva pluralismului politic, a principiilor statului de drept ori a suveranității, a integrității sau a independenței României sunt neconstituționale.

(3) Nu pot face parte din partide politice judecătorii Curții Constituționale, avocații poporului, magistrații, membrii activi ai armatei, politistii și alte categorii de funcționari publici stabilite prin lege organică.

(4) Asociațiile cu caracter secret sunt interzise."

Examinând excepția de neconstituționalitate ridicată, Curtea reține următoarele:

Autorul excepției consideră că prevederile art. 13 din O.G. 3/2000, care dispun înființarea Uniunii Naționale a Agentilor Imobiliari, prin reorganizarea Asociației Române a Agențiilor Imobiliare, și cele ale art. 32 din aceeași ordonanță, referitoare la organizarea congresului inaugural al Uniunii de către Asociația Română a Agentilor Imobiliari ce va hotărî asupra patrimoniului acesteia, sunt contrare dreptului la asociere prevăzut de art. 37 din Constituție. Se susține că, în cauză, prin art. 13 și următoarele din ordonanță se desființează o asociație înființată printr-o sentință judecătorească în baza unui act de asociere a mai multor persoane juridice cu interese legitime comune, deși, potrivit Decretului 31/1954 privitor la persoanele fizice și la persoanele juridice și Legii 31/1990 privind societățile comerciale, "reorganizarea persoanei juridice se decide de aceleași organe care au hotărât și înființarea ei".

Analizând aceste susțineri, Curtea constată că ele sunt neîntemeiate cât privește invocarea încălcării, prin textele de lege criticate, a dreptului la asociere, consacrat de art. 37 din Constituție. Acest text constituțional consfințește dreptul la asociere, ca drept fundamental al cetățenilor, ce se pot asocia liber în partide politice, în sindicate și în alte forme de asociere. Fiind un drept fundamental al cetățenilor, de el nu pot beneficia agenții economici sau, ca în cauză, agenții imobiliari sau agențiile imobiliare. Asocierea agenților economici în asociații sau uniuni la nivel regional sau național este posibilă însă pe baze contractuale. Așa fiind, susținerea, potrivit căreia desființarea, în temeiul art. 13 și 32 din O.G. 3/2000, a unei asociații constituite printr-o hotărâre judecătorească este contrară art. 37 din Constituție, nu poate fi reținută.

Curtea constată însă că dispozițiile art. 13 din O.G. 3/2000 în temeiul cărora se înființează Uniunea Națională a Agentilor Imobiliari, prin reorganizarea Asociației Române a Agențiilor Imobiliare, precum și cele ale art. 14-32 din aceeași ordonanță, care reglementează organizarea și funcționarea Uniunii Naționale a Agentilor Imobiliari, sunt

neconstitutionale in raport cu principiul separatiei puterilor in stat, precum si cu prevederile art. 125 alin. (1), art. 134 alin. (1) si alin. (2) lit. a) si ale art. 114 alin. (2) din Constitutie.

In consecinta, potrivit art. 25 alin. (2) din Legea 47/1992 privind organizarea si functionarea Curtii Constitutionale, republicata, care prevede ca, "In caz de admitere a exceptiei, Curtea se va pronunta si asupra constitutionalitatii altor prevederi din actul atacat, de care, in mod necesar si evident, nu pot fi dissociate prevederile mentionate in sesizare", intrucat in cauza dispozitiile art. 13 nu pot fi dissociate de cele ale art. 14-32, cuprinse in Capitolul II Organizarea si functionarea Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari din ordonanta, Curtea urmeaza sa extinda controlul de constitutionalitate asupra acestor prevederi de lege.

Dispozitiile de lege mentionate sunt neconstitutionale, deoarece Guvernul nu poate printr-o ordonanta sa modifice sau sa desfiinteze o hotarare judecatoreasca de constituire a unei asociatii, indiferent de natura ei, fara ca prin aceasta sa incalce principiul separatiei puterilor in stat.

Este adevarat ca in Constitutie acest principiu nu este consacrat in terminis, dar in jurisprudenta sa Curtea a statuat (de exemplu, prin Decizia nr. 96 din 24 septembrie 1996, publicata in M.Of. 251 din 17 octombrie 1996) ca existenta principiului separatiei puterilor in stat poate fi dedusa din ansamblul reglementarilor constitutionale, indeosebi din acelea avand ca obiect precizarea functiilor autoritatilor publice si a raporturilor dintre acestea. De asemenea, Curtea constata ca sunt incalcate si prevederile art. 125 alin. (1) din Constitutie, potrivit carora "Justitia se realizeaza prin Curtea Suprema de Justitie si prin celelalte instante judecatoresti stabilite de lege", precum si prevederile constitutionale ale art. 134 alin. (1) si alin. (2) lit. a), referitoare la economia de piata si libertatea comertului. In temeiul art. 13-32 din ordonanta, agentii imobiliari, persoane fizice sau societati comerciale, constituiti in Asociatia Romana a Agentiilor Imobiliare in temeiul unei hotarari judecatoresti, sunt obligati sa alcatuiasca o uniune unica, cu caracter de monopol, prin reorganizarea Asociatiei, si sa-si desfasoare activitatea potrivit acestor dispozitii, desi astfel de uniuni pot fi constituite in exclusivitate pe baze contractuale si nu prin acte de putere.

Dispozitiile art. 13-32 din O.G. 3/2000 sunt neconstitutionale si in raport cu art. 114 alin. (2) din Constitutie, care prevede ca "Legea de abilitare va stabili, in mod obligatoriu, domeniul si data pana la care se pot emite ordonante". Prin art. 1 lit. S.1 din Legea 206/1999 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonante, Guvernul a fost imputernicit sa emita ordonante privind organizarea si functionarea agentilor imobiliare. Or, prin dispozitiile cuprinse in cap. I si II din O.G. 3/2000 privind organizarea activitatii agentilor imobiliari, depasindu-se limitele abilitarii, se stabilesc atat norme de organizare si functionare a agentilor imobiliari, cat si organizarea si functionarea Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari, prin reorganizarea Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare, constituita prin hotarare judecatoreasca.

Pentru considerentele expuse, in temeiul art. 144 lit. c) si al art. 145 alin. (2) din Constitutie, al art. 13 alin. (1) lit. A.c), al art. 23 alin. (3) si al art. 25 alin. (1) din Legea 47/1992, republicata,

**CURTEA**  
**In numele legii**  
**DECIDE:**

Admite exceptia de neconstitutionalitate ridicata de Asociatia Romana a Agentiilor Imobiliare in Dosarul 3.415/2001 al Judecatoriei Sectorului 1 - municipiul Bucuresti si constata ca prevederile art. 13-32 din O.G. 3/2000 privind organizarea activitatii agentilor imobiliari sunt neconstitutionale.

Decizia se comunica celor doua Camere ale Parlamentului si Guvernului.

Aceasta reproducere este conforma cu originalul.

---