

DECIZIE nr. 333 din 3 decembrie 2002  
referitoare la exceptia de neconstitutionalitate a prevederilor art. 13-32  
din Ordonanta Guvernului nr. 3/2000 privind organizarea activitatii  
agentilor imobiliari

Emitent : Curtea Constitutionala  
Publicat in : Monitorul nr.95 din data 17.02.2003

---

Costica Bulai - judecator  
Nicolae Cochinescu - judecator  
Constantin Doldur - judecator  
Kozsokár Gábor - judecator  
Petre Ninosu - judecator  
Serban Viorel Stanoiu - judecator  
Lucian Stangu - judecator  
Ioan Vida - judecator  
Florentina Balta - procuror  
Gabriela Dragomirescu - magistrat-asistent

Pe rol se afla solutionarea exceptiei de neconstitutionalitate a  
prevederilor art. 13 si 32 din Ordonanta Guvernului nr. 3/2000 privind  
organizarea activitatii agentilor imobiliari, exceptie ridicata de  
Asociatia Romana a Agentiilor Imobiliare in Dosarul nr. 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 nr. 3.415/2001,  
Judecatoria Sectorului 1 - municipiul Bucuresti a sesizat Curtea  
Constitutionala cu exceptia de neconstitutionalitate a prevederilor art.  
13 si 32 din Ordonanta Guvernului nr. 3/2000 privind organizarea  
activitatii agentilor imobiliari, exceptie ridicata de Asociatia Romana a  
Agentiilor Imobiliare intr-o cauza avand ca obiect constatatarea 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 neconstitutionalitate se sustine ca prin  
dispozitiile Ordonantei Guvernului nr. 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 nr. 31/1954 - si una speciala,  
referitoare la societatile comerciale - Legea nr. 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 Ordonanta Guvernului nr. 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 neconstitutionalitate priveste Ordonanta Guvernului nr. 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 nr. 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 nr. 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 Ordonantei Guvernului nr. 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 nr. 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 nr. 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 Ordonanta Guvernului nr. 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 Asociatiei Romane a Agentilor Imobiliari va convoca si va conduce congresul in termen de maximum 60 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante.

(4) La data desfasurarii congresului, Asociatia Romana a Agentilor Imobiliari va hotari cu privire la patrimoniul sau.

(5) In termen de un an de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante agentii imobiliari, societati comerciale, se vor conforma conditiilor impuse la art. 4 alin. (1), sub sanctiunea pierderii calitatii de membru al Uniunii si a radierii lor din Registrul agentilor imobiliari."

In opinia autorului exceptiei de neconstitutionalitate aceste dispozitii de lege contravin art. 37 din Constitutie, care prevede: "(1) Cetatenii se pot asocia liber in partide politice, in sindicate si in alte forme de asociere.

(2) Partidele sau organizatiile care, prin scopurile ori prin activitatea lor, militeaza impotriva pluralismului politic, a principiilor statului de drept ori a suveranitatii, a integritatii sau a independentei Romaniei sunt neconstitutionale.

(3) Nu pot face parte din partide politice judecatorii Curtii Constitutionale, avocatii poporului, magistratii, membrii activi ai armatei, politistii si alte categorii de functionari publici stabilite prin lege organica.

(4) Asociatiile cu caracter secret sunt interzise."

Examinand exceptia de neconstitutionalitate ridicata, Curtea retine urmatoarele:

Autorul exceptiei considera ca prevederile art. 13 din Ordonanta Guvernului nr. 3/2000 , care dispun infiintarea Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari, prin reorganizarea Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare, si cele ale art. 32 din aceeaasi ordonanta, referitoare la organizarea congresului inaugural al Uniunii de catre Asociatia Romana a Agentilor Imobiliari ce va hotari asupra patrimoniului acesteia, sunt contrare dreptului la asociere prevazut de art. 37 din Constitutie. Se sustine ca, in cauza, prin art. 13 si urmatoarele din ordonanta se desfiinteaza o asociatie infiintata printr-o sentinta judecatoreasca in baza unui act de asociere a mai multor persoane juridice cu interese legitime comune, desi, potrivit Decretului nr. 31/1954 privitor la persoanele fizice si la persoanele juridice si Legii nr. 31/1990 privind societatile comerciale, "reorganizarea persoanei juridice se decide de aceleasi organe care au hotarat si infiintarea ei".

Analizand aceste sustineri, Curtea constata ca ele sunt neintemeiate cat priveste invocarea incalcarii, prin textele de lege criticate, a dreptului la asociere, consacrat de art. 37 din Constitutie. Acest text constitutional consfinteste dreptul la asociere, ca drept fundamental al cetatenilor, ce se pot asocia liber in partide politice, in sindicate si in alte forme de asociere. Fiind un drept fundamental al cetatenilor, de el nu pot beneficia agentii economici sau, ca in cauza, agentii imobiliari sau agentiile imobiliare. Asocierea agentilor economici in asociatii sau uniuni la nivel regional sau national este posibila insa pe baze contractuale. Asa fiind, sustinerea, potrivit careia desfiintarea, in temeiul art. 13 si 32 din Ordonanta Guvernului nr. 3/2000 , a unei asociatii constituite printr-o hotarare judecatoreasca este contrara art. 37 din Constitutie, nu poate fi retinuta.

Curtea constata insa ca dispozitiile art. 13 din Ordonanta Guvernului nr. 3/2000 in temeiul carora se infiinteaza Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari, prin reorganizarea Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare, precum si cele ale art. 14-32 din aceeaasi ordonanta, care reglementeaza organizarea si functionarea Uniunii Nationale 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 nr. 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 Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 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 Ordonanta Guvernului nr. 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 nr. 206/1999 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonante, Guvernul a fost imputernicit sa emita ordonante privind organizarea si functionarea agentii imobiliare. Or, prin dispozitiile cuprinse in cap. I si II din Ordonanta Guvernului nr. 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 nr. 47/1992, republicata,

CURTEA

In numele legii

DECIDE:

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

Decizia se comunica celor doua Camere ale Parlamentului si Guvernului. Definitiva si obligatorie.

Pronuntata in sedinta publica din data de 3 decembrie 2002.

PRESEDINTE, prof. univ. dr. COSTICA BULAIMagistrat-asistent, Gabriela Dragomirescu

Publicat in Monitorul Oficial cu numarul 95 din data de 17 februarie 2003