



PRIM MINISTRU

529 / 17.09.2026

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție și în temeiul art. 25 lit. (b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Guvernul României formulează următorul:

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă», inițiată de domnul deputat PSD Alexandru-Mihai Ghigiu împreună cu un grup de parlamentari PSD, USR, UDMR, PNL, AUR, Minorități Naționale (Bp.421/2026).*

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 1¹ din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", cu modificările și completările ulterioare*¹, cu o nouă literă, lit.c), prin care beneficiarii care nu au împlinit vârsta de 35 de ani la data încheierii

¹ ART. 1¹

Avansul reprezentat de diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din promisiunea bilaterală de vânzare și finanțarea garantată se plătește de către beneficiar după cum urmează:

a) minimum 5% din prețul de achiziție pentru toate categoriile de locuințe, în cazul în care valoarea finanțării este de maximum 70.000 EUR, echivalent lei;

b) minimum 15% din prețul de achiziție al locuințelor prevăzute la art. 1 alin. (3) și (4), în cazul în care valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 EUR și 140.000 EUR, echivalent lei.

promisiunii bilaterale de vânzare să poată opta, prin derogare de la lit.b), pentru un avans de minimum 5 % din prețul de achiziție și în cazul în care valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 euro și 140.000 euro, echivalent lei.

II. Observații

1. Menționăm că, potrivit prevederilor art.18 din *Regulamentul nr.17/2012 privind unele condiții de creditare al Băncii Naționale a României*, valoarea unui credit pentru investiții imobiliare nu poate depăși 85% din valoarea garanției ipotecare, în cazul creditelor acordate în lei, ceea ce implică un nivel minim al avansului aferent finanțării.

De asemenea, în urma recomandărilor formulate de Banca Națională a României, un nivel de avans de 5% a fost acceptat doar pentru anumite categorii de credite, motiv pentru care considerăm că generalizarea acestei condiții ar putea contraveni *principiilor de prudențialitate* care guvernează politica de creditare.

2. Prin raportare la soluția propusă, considerăm că indicarea unor criterii obiective, altele decât vârsta împlinită de beneficiari la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare, era necesară, pentru a nu crea premisele încălcării *principiului egalității în drepturi* prin acordarea unui privilegiu nejustificat, contrar prevederilor art.16 alin. (1) din *Legea fundamentală*.

În acest sens, Curtea Constituțională a reținut, prin *Decizia nr.244/2021*, că „*nesocotirea principiului egalității în drepturi are drept consecință neconstituționalitatea privilegiului sau a discriminării care a determinat, din punct de vedere normativ, încălcarea principiului. Curtea a constatat că, potrivit jurisprudenței sale, discriminarea se bazează pe noțiunea de excludere de la un drept (Decizia Curții Constituționale nr. 62 din 21 octombrie 1993, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 49 din 25 februarie 1994), iar remediul constituțional specific, în cazul constatării neconstituționalității discriminării, îl reprezintă acordarea sau accesul la beneficiul dreptului (a se vedea, în acest sens, Decizia nr. 685 din 28 iunie 2012, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 470 din 11 iulie 2012,*

Decizia nr. 164 din 12 martie 2013, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 296 din 23 mai 2013, sau Decizia nr. 681 din 13 noiembrie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 889 din 8 decembrie 2014). În schimb, privilegiul se definește ca un avantaj sau o favoare nejustificată acordată unei persoane/categorii de persoane; în acest caz, neconstituționalitatea privilegiului nu echivalează cu acordarea beneficiului acestuia tuturor persoanelor/categoriilor de persoane, ci cu eliminarea sa, respectiv cu eliminarea privilegiului nejustificat acordat. Așadar, Curtea a reținut că sintagma „fără privilegii și fără discriminări” din cuprinsul art. 16 alin. (1) din Constituție privește două ipoteze normative distincte, iar incidența uneia sau alteia dintre acestea implică, în mod necesar, sancțiuni de drept constituțional diferite, astfel cum s-a arătat mai sus”.

3. Având în vedere că dispozițiile impun prescripții legale noi pentru pragul minim al avansului pentru care beneficiarii pot opta, apreciem că era necesar ca inițiativa legislativă să cuprindă soluții legislative pentru situații tranzitorii, precum cea a contractelor de credit în desfășurare, conform art.26 din *Legea nr.24/2000*².

Din această perspectivă, menționăm că omisiunea de a reglementa norme tranzitorii menite să asigure coerența cadrului normativ aplicabil poate reprezenta o încălcare a exigențelor constituționale referitoare la *principiul securității juridice*, care impune legiuitorului limite în activitatea de modificare a normelor juridice, limite care să asigure stabilitatea regulilor instituite.

Astfel, Curtea Constituțională a statuat³ că „respectarea art. 26 alin. (1) teza întâi din *Legea nr. 24/2000* - referitoare la dispozițiile tranzitorii - concură la asigurarea unei legislații ce respectă *principiul securității raporturilor juridice*, având claritatea și previzibilitatea necesare (a se vedea și *Decizia nr. 845 din 18 noiembrie 2020, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 500 din 13 mai 2021, paragraful 101*). Având în vedere că legiuitorul nu a însoțit modificările aduse legii de norme tranzitorii exprese, menite să asigure previzibilitate

² ART. 26

Proiectul de act normativ trebuie să cuprindă soluții legislative pentru situații tranzitorii, în cazul în care prin noua reglementare sunt afectate raporturi sau situații juridice născute sub vechea reglementare, dar care nu și-au produs în întregime efectele până la data intrării în vigoare a noii reglementări. De asemenea, proiectul trebuie să cuprindă, dacă este cazul, măsuri legislative privind soluționarea conflictului între acte normative de categorii diferite, cu respectarea principiului ierarhiei actelor normative.

³ Decizia nr.402/2024 referitoare la excepția de neconstituționalitate a Legii nr. 11/2024 privind statutul grefierilor și al altor categorii de personal care ocupă funcții de specialitate în cadrul instanțelor judecătorești, al parchetelor de pe lângă acestea și al Institutului Național de Expertize Criminalistice, în ansamblul său

și certitudine modului de conformare la noile cerințe legale, în lipsa elementelor de circumstanțiere menționate mai sus, precum și a unui termen rezonabil în care destinatarii normelor să se adapteze noilor prescripții legale în scopul asigurării continuității în activitatea economică, instanța constituțională a constatat că legea astfel modificată a fost adoptată cu încălcarea principiului securității juridice și a principiului legalității, consacrate de art. 1 alin. (5) din Constituție (a se vedea și Decizia nr. 846 din 18 noiembrie 2020, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 55 din 19 ianuarie 2021, paragraful 43). Rolul dispozițiilor tranzitorii este acela de a permite o trecere graduală și firească în timp de la situația de fapt și de drept existentă la cea urmărită/avută în vedere de noua reglementare. Această tranziție nu presupune o escamotare a situației-premisă, ci acceptarea acesteia pentru a se realiza evoluția treptată către finalitatea urmărită. De asemenea, tranziția nu poate fi realizată ex abrupto, ci este necesară o abordare echilibrată și rațională, care să asigure previzibilitatea normativă în domeniul vizat. Atingerea rezultatului urmărit se realizează în timp, în mod firesc, astfel ca destinatarii actului să nu fie expuși unor situații aleatorii pe care însăși reglementarea normativă adoptată o creează”.

4. Cu privire la procedeul de tehnică legislativă utilizat, semnalăm că se impunea revizuirea acestuia, deoarece, din interpretarea prevederilor art.15 alin. (3) și art.61 din *Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*⁴, rezultă că procedeul derogării poate fi utilizat doar prin raportare la reglementări cuprinse în alte acte normative, în cazul prevederilor cuprinse în același act normativ utilizându-se procedeul excepției.

⁴ ART. 15

(1) O reglementare din aceeași materie și de același nivel poate fi cuprinsă într-un alt act normativ, dacă are caracter special față de actul ce cuprinde reglementarea generală în materie. (...)

(3) Reglementarea este derogatorie dacă soluțiile legislative referitoare la o situație anume determinată cuprind norme diferite în raport cu reglementarea-cadru în materie, aceasta din urmă păstrându-și caracterul său general obligatoriu pentru toate celelalte cazuri.

ART. 61

(1) Modificarea sau completarea unui act normativ este admisă numai dacă nu se afectează concepția generală ori caracterul unitar al acelui act sau dacă nu privește întreaga ori cea mai mare parte a reglementării în cauză; în caz contrar actul se înlocuiește cu o nouă reglementare, urmând să fie în întregime abrogat.

(2) Prevederile modificate sau care completează actul normativ trebuie să se integreze armonios în actul supus modificării ori completării, asigurându-se unitatea de stil și de terminologie, precum și succesiunea normală a articolelor.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,

Ilie – Gavril BOLOJAN



**Domnului senator Mircea ABRUDEAN
Președintele Senatului**