



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

1396
27042004

168 3.05.2004

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru completarea Legii nr. 10/2001.*

I. Principalele reglementări

Prin inițiativa legislativă parlamentară se propune, așa cum rezultă și din cuprinsul *Expunerii de motive*, completarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare, în sensul ca „*persoanele titulare ale unui contract de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995, care au vârsta de peste 62 de ani și care au pierdut dreptul de proprietate în baza unei hotărâri judecătorești definitive, să beneficieze de dreptul de folosință viageră a spațiilor în care locuiesc în calitate de chiriași*”.

II. Observații și propuneri

1. Referitor la „*dreptul de folosință viageră*”, de care să beneficieze persoanele ale căror contracte de vânzare-cumpărare au fost anulate în baza unei hotărâri judecătorești, menționăm următoarele:

Închirierea, varietate a contractului de locațiune, este acel contract prin care o persoană, numită locator, se obligă să-i asigure unei alte persoane, numită chiriaș (locatar), folosința temporară, totală sau parțială, a unei locuințe, în schimbul unei sume de bani, numită chirie.

Potrivit dreptului comun, locațiunea nu poate fi perpetuă, veșnică. Locațiunile ereditare (în vechiul drept, denumite *emfiteuze* ori *embatic*) sunt prohibite de lege. Astfel, art. 1415 alin. (2) din Codul Civil prevede că *locațiunile ereditare nu se mai pot înființa pe viitor*.

În principiu, durata contractului de închiriere se stabilește liber, prin consimțământul părților. Dacă contractul de închiriere s-a încheiat pe o durată determinată, va produce efecte până la expirarea termenului – cu posibilitatea relocațiunii exprese sau tacite – iar dacă durata contractului nu a fost determinată, va produce efecte până la încetarea sa prin denunțare unilaterală sau pentru alte cauze prevăzute de lege.

În anumite domenii însă, pentru a asigura locatarului stabilitatea dreptului de folosință, legiuitorul a intervenit frecvent prin prorogări legale. O astfel de prorogare legală (de 5 ani) o întâlnim în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe.

Astfel, conform art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, modificată și completată prin Legea nr. 241/2001, proprietarul recunoscut de justiție va încheia cu persoanele care au cumpărat locuința în baza Legii nr. 112/1995 și care o ocupă efectiv, la cerere acestora, un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani.

În acest sens, s-a prevăzut obligația proprietarului de a-l notifica pe chiriaș, prin executor judecătoresc, în vederea încheierii noului contract de închiriere. Nerespectarea acestei obligații atrage, conform art. 11 alin. (1) din ordonanța de urgență a Guvernului sus-menționată, prelungirea de drept a contractului de închiriere. La expirarea termenului de închiriere stabilit conform ordonanței, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului, pentru aceeași perioadă, dacă părțile nu modifică, prin acord expres, durata închirierii.

Aceste dispoziții se aplică tuturor persoanelor (indiferent de vârstă), care au cumpărat imobilele în baza Legii nr. 112/1995 și ale căror contracte

de vânzare-cumpărare au fost desființate prin hotărâre judecătorească, redevenind chiriași.

Subliniem, însă, că Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, dorind să ofere o protecție adecvată chiriașilor, dar garantând totodată și realizarea dreptului de proprietate, a prevăzut, la art. 14 alin. (2), că proprietarul poate refuza, pentru motivele expres și limitativ enumerate în lege, reînnoirea contractului de închiriere. Refuzul de a reînnoi contractul de închiriere trebuie notificat chiriașului prin executor judecătoresc, indicând clar motivul refuzului. Tot ca o protecție a chiriașilor, s-a prevăzut că, în caz de nulitate a notificării pentru neîndeplinirea condiției prevăzute mai sus, contractul de închiriere se reînnoiește în condițiile art. 14 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999.

De asemenea, în cazul în care chiriașii au venituri medii lunare nete, pe membru de familie, sub nivelul salariului mediu net pe economie și în funcție de motivele care au dus la refuzul proprietarului de a reînnoi contractul de închiriere, consiliile locale sunt obligate să le pună la dispoziție, cu prioritate, o locuință corespunzătoare în termen de un an de la data cererii chiriașului.

Art. 16 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare, prevede că au prioritate la acordarea înlesnirilor prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a celor prevăzute de Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea dobândirii de locuințe corespunzătoare, chiriașii ale căror contracte de închiriere nu s-au reînnoit pentru motivele prevăzute la art. 14 alin. (2) lit. a) și b).

2. Considerăm că această propunere legislativă este neconstituțională și pentru că introduce vârsta *drept criteriu discriminatoriu între cetățeni aflați în aceeași situație juridică*, respectiv cea de chiriași în imobile restituite fostului proprietar sau urmașilor acestuia. Nu există, nici în *Expunerea de motive*, o explicație asupra elementelor care ar putea determina vârsta de 62 de ani ca un criteriu de protecție suplimentară a acestor persoane și nici de ce o persoană de 60 de ani, de exemplu, nu beneficiază de aceleași drepturi.

De asemenea, în textul propunerii legislative nu se arată momentul la care trebuie îndeplinită condiția vârstei de 62 de ani: momentul intrării în vigoare a acestei legi, momentul desființării prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă a contractului de vânzare-cumpărare, încheiat cu

încălcarea Legii nr. 112/1995, sau momentul la care se încheie noul contract de închiriere?

3. Dispozițiile *alin. (4)* nou propus (prin eliminarea interdicțiilor art. 24 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999) vin în contradicție cu cele ale art. 15 alin. (1) și (5) din Legea nr. 10/2001, astfel încât ori se va crea o stare de confuzie cu privire la aplicarea acestor texte, ori - de fapt - se dorește și modificarea acestuia sau chiar o abrogare parțială, ceea ce face ca schimbul obligatoriu să nu se mai aplice acelor persoane privilegiate care au împlinit vârsta de 62 de ani.

4. De asemenea, prin eliminarea interdicțiilor prevăzute de art. 13 și 14 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, chiriașilor le sunt oferite posibilități contrare legii, de neacceptat cu privire la conduita pe care o pot adopta în desfășurarea locațiunii. Astfel, ei ar putea să subînchirieze spațiul fără acordul proprietarului; ar putea schimba total sau parțial destinația bunului sau structura interioară a locuinței, tot fără consimțământul proprietarului și fără aprobările legale (contravenind dispozițiilor Legii nr. 50/1991 cu modificările ulterioare); ar putea aduce însemnate stricăciuni clădirii, instalațiilor sau bunurilor aferente; ar putea înstrăina părți din acestea sau ar putea avea un comportament care să facă imposibilă conviețuirea sau folosirea normală a locuinței, etc.

5. Eliminarea interdicției prevăzute de art. 14 lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, cu modificările ulterioare, ar determina imposibilitatea proprietarului căzut în nevoie de a putea să beneficieze de bunul său.

6. Potrivit art. 53 alin. (2) din Constituție, prin lege nu pot fi aduse îngrădiri ale dreptului de proprietate care să aducă atingere existenței dreptului, să-l anihileze. Or, prin această propunere legislativă se tinde exact la privarea proprietarilor atât de dreptul de folosință cât și de cel de dispoziție asupra bunului lor, pe o perioadă variabilă, în funcție de durata de viață a chiriașilor respectivi.

Dreptul de proprietate este după caracter fundamental iar trăsăturile sale sunt de nivel constituțional. Garantarea dreptului de proprietate presupune garantarea tuturor prerogativelor acestui drept, nu numai a dreptului de dispoziție. Curtea Constituțională a decis că protecția proprietății private, sub aspectul garantării ei, include și pe cea a dezmembrămintelor sale.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Adrian NĂSTASE

Domnului senator Nicolae VĂCĂROIU

Președintele Senatului