



AVIZ
referitor la propunerea legislativă
privind statutul chiriașilor

Analizând propunerea legislativă privind statutul chiriașilor, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B363 din 3.09.2009,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele considerente:

1. Propunerea legislativă are ca obiect instituirea unor reglementări privind protecția chiriașilor, în sensul dobândirii de noi drepturi de către aceștia în localitatea unde este situat imobilul închiriat, cu condiția înscrierii contractului de închiriere și în evidența primăriei.

Prin conținutul său normativ, propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Prezenta propunere nu întrunește caracteristicile unui act normativ, și cu atât mai puțin ale unei legi, în elaborarea sa nefiind avute în vedere normele de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În primul rând, analizând conținutul proiectului de act normativ, observăm că, pentru obiectul de reglementare ales, propunerea legislativă nu instituie reguli necesare, suficiente și posibile care să conducă la o cât mai mare stabilitate și eficiență legislativă.

În plus, din cuprinsul expunerii de motive nu reiese ca soluțiile preconizate să fi fost precedate de o temeinică fundamentare, acestea fiind deficitare prezentate și motivate.

Pentru a se evita lacunele legislative, potrivit art.22 din Legea nr.24/2000, **soluțiile propuse ar trebui să acopere întreaga problematică a relațiilor sociale ce reprezintă obiectul de reglementare.** În acest context, remarcăm că textul este foarte restrâns, rezumându-se la doar 5 articole, deși este vorba despre o lege ce ar urma să reglementeze un statut al chiriașilor.

În altă ordine de idei, chiriașii nu constituie o categorie profesională sau ocupațională pentru a se justifica reglementarea situației lor juridice printr-un statut. Chiriașul este un partener contractual, iar legislația actuală cuprinde chiar unele norme privind protecția sa, care se regăsesc, de pildă, în Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.241/2001, cu modificările ulterioare.

Singura noutate legislativă din cuprinsul prezentei propuneri constă în înscrierea contractului la primăriile localităților unde s-au stabilit chiriașii, „pentru a avea drepturi egale cu ale localnicilor la toate serviciile” (art.4 din propunere). Însă, nici propunerea legislativă și nici expunerea de motive nu specifică drepturile pe care le-ar obține chiriașii, persoane fizice, ca urmare a înregistrării contractului de închiriere și la primărie, nu numai la organele fiscale teritoriale, motiv pentru care inițiativa legislativă apare ca lipsită de finalitate. Totodată, nu se precizează dacă înregistrarea contractului la primărie revine proprietarului sau chiriașului, în calitate de beneficiar al unor „drepturi”.

Această mențiune este necesară, deoarece, în privința înscrierii la organele fiscale, potrivit prevederilor art.81 alin.(2) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, contribuabilul (proprietarul) care obține venituri din cedarea folosinței bunurilor sale, are obligația ca, în termen de 15 zile de la încheierea contractului de închiriere, să-l înregistreze la organele teritoriale fiscale împreună cu o declarație privind venitul estimativ, în vederea stabilirii și plății impozitului.

3. Conținutul prezentei propuneri nu este sistematizat în acord cu normele de tehnică legislativă, necuprinzând dispoziții generale care să orienteze întreaga reglementare și să determine obiectul și principiile acesteia, și nici dispoziții tranzitorii și finale. Există doar

dispoziții de fond, lacunare, care, în actuala redactare, nu pot constitui însă, un act normativ.

4. Semnalăm că, în prezent, regimul juridic al contractului de închiriere a unei locuințe este stabilit prin prevederile Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, completate cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune, precum și prin unele dispoziții ale Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal. Prin prezentul demers legislativ se preiau dispoziții deja existente în legislația în vigoare, care nu sunt abrogate, conducând la apariția unor paralelisme în reglementarea aceluiași domeniu. Pentru evitarea unei asemenea situații și pentru sublinierea unor conexiuni legislative, se pot utiliza norme de trimitere la actele normative care cuprind dispoziții similare celor din proiect.

5. În ceea ce privește sfera destinatarilor actului normativ, între textul expunerii motive și textul propunerii există inadvertențe.

Astfel, dacă din expunerea de motive rezultă că prezentul proiect de act normativ se adresează numai chiriașilor, **persoane fizice**, la art.1 din propunere se face referire atât la **persoanele fizice**, cât și la **cele juridice**.

6. Propunerea nu este redactată **într-un stil specific actelor normative**, clar și precis care să excludă orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de ortografie. Soluțiile sunt insuficient conturate, iar unele idei se repetă chiar în cadrul aceluiași articol, în timp ce altele ridică probleme de înțelegere.

7. **Art.1** cuprinde o definiție precară și discutabilă a „chiriașului”. Mai întâi, precizăm că dacă chiriașul este o persoană juridică, obiectul contractului nu îl poate constitui un imobil cu destinația de locuință. Apoi, pe lângă un acord greșit făcut între un substantiv și determinantul său – „dreptul de folosință al unei locuințe”, în loc de „dreptul de folosință a unei locuințe”, regăsim o exprimare improprie limbajului juridic și repetarea ideii de chirie, „în schimbul unei **remunerări adresate locatorului, sub forma plății unei chirii**”.

8. **Art.2**, în definiția „chiriei” reia parțial textul de la art.1.

9. La **art.3**, exprimarea este eliptică, după pronumele relativ „care”, fiind necesar a se scrie verbul „are”. În plus, având în vedere textul foarte restrâns și confuz al prezentei propuneri, semnalăm că expresia „cu respectarea prevederilor legale în vigoare” nu conferă un plus de precizie normei, nefiind clar la ce acte normative s-au referit inițiatorii, motiv pentru care ar fi fost necesară menționarea acestora.

10. La art.4 confuzia se adâncește, inițiatorii nelămurind ce înseamnă, în accepțiunea prezentei propuneri, termenul „localnici”. Totodată, nu se arată, nici măcar cu titlu exemplificativ, care ar fi drepturile de care pot beneficia chiriașii, drepturi „egale cu ale localnicilor”. Semnalăm și dezacordul între subiectul „care (chiriașul)” și predicatul „s-au stabilit”, corect fiind „s-a stabilit”.

11. La art.5, dispoziția este incompletă, neprecizându-se cărei părți îi revine obligația notificării încetării contractului către primărie și organele fiscale competente.

12. Potrivit art.26 alin.(1) din Ordonanța de urgență Guvernului nr.97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, aprobată cu modificări și completări prin Legea 290/2005, cu modificările și completările ulterioare, ***domiciliul persoanei fizice este la adresa la care aceasta declară că are locuința principală***, iar dovida adresei de domiciliu se poate face și ***prin acte încheiate în condițiile de validitate prevăzute de legislația română în vigoare, privind titlul locativ sau declarația scrisă de primire în spațiu a găzduitorului***, însoțită de actul de proprietate al acestuia, pentru persoanele care solicită schimbarea domiciliului la o altă persoană fizică (art.27).

Așadar, inutilitatea prezentei propuneri este dovedită din nou, întrucât chiriașul, pentru a putea plăti taxele și impozitele în localitatea unde a închiriat locuința, nu trebuie decât să-și stabilească acolo domiciliul, și nu doar reședința, după procedura reglementată de Ordonanța de urgență Guvernului nr.97/2005.

În concluzie, în forma actuală, propunerea legislativă nu poate deveni lege, necesitând reformularea și reconsiderarea soluțiilor preconizate, în totalitate.

PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU

București

Nr. 1102/29.09.2009.