



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

nr. 2614 /DPSG
DATA 13/10/2009

Biroul permanent al Senatului
Bp 363 / 27.10.2009

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată „*Lege privind statutul chiriașilor*”, inițiată de 16 deputați – PD-L, PSD, PNL, Grupul parlamentar al Minorităților Naționale (Bp. 363/2009).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare definirea chiriașului, stabilirea formei pe care trebuie să o aibă contractul de închiriere, acordarea dreptului chiriașului, în cazul în care contractul de închiriere are o durată mai mare de 1 an, de a se înscrie în evidențele primăriilor localităților în care s-au stabilit pentru a beneficia „*de drepturi egale cu ale localnicilor la toate serviciile*” și, totodată, reglementarea obligativității de a anunța autoritățile administrative și fiscale competente în legătură cu rezilierea contractului de închiriere.

II. Observații

1. Deși în *Expunerea de motive* se arată că reglementarea statutului chiriașului în legislația noastră „*amintește încă de modele rigide ale unor vremuri apuse, în care statul îngrădea libertatea individului de a-și alege*

locul în care să trăiască”, observăm că patru din cele cinci articole ale propunerii legislative sunt preluate din legislația locativă în vigoare.

Astfel, principalul act normativ în materia închirierii locuințelor este *Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, fiind aplicabile în continuare dispozițiile prevăzute în legi speciale, potrivit cărora chiriașul sau locatorul beneficiază de mai multe drepturi decât cele prevăzute de *Legea nr. 114/* precum și dispozițiile art. 1410-1453 din *Codul civil* referitoare la *contractul de locațiune*, în completarea legislației locative.

În acest sens, definiția chiriașului ca parte a contractului de închiriere a locuinței – propusă la **art. 1** din inițiativa legislativă – este deficitară. Astfel cum a fost definit în literatura de specialitate juridică, contractul de închiriere a locuinței este un contract prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numită chiriaș sau locatar, folosința temporară, totală sau parțială, a unei locuințe, în schimbul unei sume de bani numită chirie. De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 21 lit. k) și art. 27 din *Legea nr. 114/1996* și art. 12 din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările ulterioare*, persoana care încheie contractul în vederea dobândirii dreptului de folosință are calitatea de chiriaș, de titular al contractului de închiriere.

2. În ceea ce privește soluția legislativă propusă la **art. 3** cu privire la obligativitatea încheierii contractului de închiriere în formă scrisă și a înregistrării acestuia la organele fiscale teritoriale competente, menționăm că este deja reglementată la art. 21 din *Legea nr. 114/1996*. În mod corespunzător, rezilierea contractului de închiriere este înregistrată la organele fiscale competente, dar din propunerea legislativă nu rezultă care ar fi autoritățile administrative a căror înștiințare despre rezilierea contractului este obligatorie.

Sub acest aspect, considerăm că inițiativa legislativă trebuia să se conformeze *principiului evitării paralelismelor*, stabilit prin dispozițiile art. 15 din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, potrivit căruia, în procesul de legiferare, este interzisă instituirea aceluiași reglementări în două sau mai multe acte normative. Având în vedere remediul concentrării reglementărilor din aceeași materie dispersate în legislația în vigoare într-o reglementare unică, stabilit prin

dispozițiile art. 15 alin. (2) și (3) din aceeași lege, precum și lipsa unui obiect propriu de reglementare al inițiativei legislative, apreciem că măsurile ce se propun a fi adoptate ar fi trebuit să fie cuprinse într-o propunere de completare a *Legii nr. 114/1996*, iar nu într-un proiect de act normativ autonom.

3. Din analiza *Expunerii de motive* și a textului propus nu rezultă în mod clar care este domeniul de aplicare a intervenției legislative ce se preconizează a fi efectuată.

Astfel, observăm că există o confuzie între situația deținerii unei locuințe *sub titlu de proprietar* sau *sub titlu de chiriaș*, pe de o parte, și *locuința de domiciliu* și *locuința de reședință*, pe de altă parte, în sensul că inițiatorii pornesc de la premisa că pentru a avea domiciliul într-o anumită localitate este necesar ca persoana să aibă în proprietate o locuință în acea localitate. Domiciliul și reședința sunt reglementate prin dispozițiile *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, cu modificările și completările ulterioare*. Astfel, potrivit art. 26 alin. (1) din acest act normativ, „*domiciliul persoanei fizice este la adresa la care aceasta declară că are locuința principală*”, iar conform art. 29, „*reședința este adresa la care persoana fizică declară că are locuința secundară, alta decât cea de domiciliu*”. Dovada adresei de domiciliu se poate face cu unul dintre următoarele documente:

- acte încheiate în condițiile de validitate prevăzute de legislația română în vigoare privind titlul locativ;
- declarația scrisă a găzduitorului, persoană fizică sau juridică, de primire în spațiu, însoțită de unul dintre documentele prevăzute anterior;
- declarația pe propria răspundere a solicitantului, însoțită de nota de verificare a polițistului de ordine publică, prin care se certifică existența unui imobil, faptul că solicitantul locuiește efectiv la adresa declarată, pentru persoana fizică ce nu poate prezenta documentele menționate mai sus.

Având în vedere documentele menționate, rezultă că, în măsura în care un chiriaș are locuința principală în locuința închiriată, acesta este domiciliul său, fiind necesară întocmirea actelor de evidență în conformitate cu situația reală a persoanei respective, urmând ca acesta să beneficieze de toate dispozițiile legale stabilite după criteriul locului de domiciliu.

De asemenea, **art. 4** din propunerea legislativă nu întrunește exigențele stabilite de art. 7 alin. (4) din *Legea nr. 24/2000*, potrivit căroră „*Textul legislativ trebuie să fie formulat clar, fluent și inteligibil, fără dificultăți sintactice și pasaje obscure sau echivoce. Nu se folosesc termeni cu încărcătură afectivă. Forma și estetica exprimării nu trebuie să prejudicieze stilul juridic, precizia și claritatea dispozițiilor*”. Astfel, dispoziția privind acordarea unor drepturi chiriașilor egale cu ale localnicilor „*la toate serviciile*” este ambiguă în lipsa unei precizări privind noțiunea de „*servicii*” în accepțiunea propunerii legislative.

Având în vedere împrejurările indicate cu titlu de exemplu în *Expunerea de motive*, precizăm următoarele:

- se arată că există inconveniența pentru chiriașul care dorește achiziționarea unui autoturism sau schimbarea permisului de conducere de a se întoarce obligatoriu la domiciliul îndepărtat al părinților. Cu privire la acest „*serviciu*”, menționăm că dispozițiile art. 13 din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, potrivit căroră „*Autovehiculele și remorcile se înmatriculează permanent sau temporar la autoritatea competentă în a cărei rază teritorială proprietarii își au domiciliul, reședința ori sediul, în condițiile stabilite prin reglementările în vigoare*” (alin. (1)), respectiv „*Evidența vehiculelor înmatriculate se ține la autoritatea competentă pe raza căreia proprietarul își are domiciliul, reședința sau sediul*” (alin. (5)). În plus, conform art. 24 alin. (1) din același act normativ, „*Examinarea pentru obținerea permisului de conducere și eliberarea acestuia se realizează de către autoritatea competentă pe raza căreia solicitantii își au domiciliul, reședința ori rezidența normală (...)*”;

- se mai arată că același neajuns există și în cazul în care chiriașul solicită eliberarea unui cazier. În acest sens, indicăm dispozițiile art. 21¹ alin. (1) din *Legea nr. 290/2004 privind cazierul judiciar, cu modificările și completările ulterioare*, care prevede că „*Cererea-tip, cu datele complete de stare civilă și motivată, se depune de către persoana fizică personal la unitatea de poliție de la locul de naștere, domiciliu sau reședință*”;

- în privința cazierului fiscal este adevărat că *Ordonanța Guvernului nr. 75/2001 privind organizarea și funcționarea cazierului fiscal, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, permite introducerea cererii doar la organul fiscal competent în circumscripția

căruia domiciliază solicitantul, însă atât în privința acestui „serviciu”, cât și cu privire la declararea veniturilor la Administrația Financiară, respectiv la colectarea taxelor pe care chiriașii le datorează la bugetele locale, trebuie avute în vedere și rațiunile practice referitoare la logistica și centralizarea acestor date, în momentul de față neexistând o bază de date la nivel național care să permită gestionarea informațiilor în sensul propus de inițiatori.

Totodată, dispoziția privind posibilitatea chiriașului de a se înscrie în *evidența primăriilor* nu este integrată în sistemul legislației, întrucât, potrivit art. 2 alin. (2) din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 97/2005 „Evidența cetățenilor români se ține după principiul locului de domiciliu al acestora, de către Ministerul Administrației și Internelor, prin Inspectoratul Național pentru Evidența Persoanelor, împreună cu serviciile publice comunitare de evidență a persoanelor, în Registrul național de evidență a persoanelor (R.N.E.P.) din cadrul Sistemului național informatic de evidență a populației”* și nu de primării.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative în forma prezentată.**

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului