



GVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

NR. 2200/DPSG  
DATA 20.08.2010

PARLAMENTUL ROMÂNIEI  
SĂLA DE ȘEDINȚĂ  
359 1.09 2010

**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 pentru modificarea și completarea Legii Locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare*”, inițiată de un grup de 22 deputați – PD-L (Bp. 109/2010).

#### **I. Principalele reglementări**

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare amendarea *Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, astfel:

- modificarea art. 21, în sensul instituirii dispoziției potrivit căreia închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris încheiat sub semnătură privată sau în formă autentică, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale și care va cuprinde o serie de clauze, expres stipulate prin lege;

- completarea art. 25 cu un nou alineat, alin. (2), conform căruia, prin excepție de la dispozițiile alin. (1), în situația unui contract de închiriere în formă autentică, evacuarea chiriașului pentru neplata chiriei timp de cel puțin 3 luni consecutive se face în baza contractului de închiriere care constituie titlu executoriu.

## II. Propuneri și observații

1. Art. 47 din Constituția României prevede obligația statului de a lua măsuri de protecție socială pentru asigurarea unui nivel de trai decent. Potrivit art. 25 din *Declarația Universală a Drepturilor Omului*, dreptul la un nivel de trai corespunzător cuprinde – printre altele – și dreptul la locuință. În aplicarea textului constituțional și a reglementărilor internaționale în domeniul drepturilor omului, pentru asigurarea accesului la o locuință – inclusiv în baza contractului de închiriere – în România s-a adoptat și o legislație specială, printre cele mai importante reglementări în materie fiind Legea locuinței nr. 114/1996, dispozițiile acesteia privind *închirierea* se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune (potrivit art. 72 din această lege), precum și cu *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare*.

Potrivit art. 21 din Legea nr. 114/1996, închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris – forma scrisă fiind cerută *ad probationem* (iar nu *ad validitatem*) – care se va înregistra la organele fiscale teritoriale, acest contract cuprinzând, în mod obligatoriu, toate clauzele/elementele prevăzute la lit. a) – k) – inclusiv data intrării în vigoare și durata contractului (lit. i) – precum și alte clauze convenite între părți (lit. l). Contractul de închiriere fiind un contract sinalagmatic, părțile acestuia (proprietarul și chiriașul) au atât drepturi cât și obligații corelative, acestea din urmă fiind prevăzute, în mod expres, la art. 28 și art. 29 din Legea nr. 114/1996, completate cu dispozițiile Codului civil.

*Rezilierea*, ca mod de încetare a contractului de închiriere înainte de termenul stabilit, este aplicabilă și pentru situațiile prevăzute, în mod expres, în conținutul art. 24 lit. a)-c) din Legea nr. 114/1996 – între care și neachitarea – de către chiriaș – a chiriei cel puțin 3 luni consecutiv (lit. b), prima liniuță), pentru această situație rezilierea intervenind ca sancțiune – iar „*Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile*”, potrivit art. 25 alin. (1) din lege.

În ceea ce privește *evacuarea pe cale judiciară* – potrivit art. 25 alin. (1) din Legea nr. 114/1996, aceasta nu constituie o încălcare a dreptului de proprietate, astfel cum se susține în motivarea inițiativei legislative, ci atât o garanție pentru chiriaș, în realizarea drepturilor sale, inclusiv la locuință (art. 47 din Constituție), precum și la inviolabilitatea domiciliului (în condițiile art. 27 alin. (1) și (2) lit. a) din Constituție) – împotriva unor eventuale abuzuri din partea proprietarului, cât și o posibilitate pentru proprietar de a-și exercita atributele dreptului său de proprietate, în condițiile legii. În acest sens, la alin. (2) al art. 25 din Legea nr. 114/1996, legiuitorul a prevăzut, în mod expres

– în garantarea drepturilor proprietarului – și obligația chiriașului de a plăti chiria prevăzută în contractul de închiriere „*până la data executării efective a hotărârii de evacuare*”, asigurându-se, astfel, un echilibru între interesele celor două părți ale contractului de închiriere.

De altfel, și rezilierea pe calea judiciară dă prilejul ambelor părți să-și susțină drepturile și obligațiile legale/contractuale, neplata chiriei pentru o anumită perioadă putând fi chiar și neimputabilă chiriașului, de exemplu, în ipoteza în care, proprietarul nu-și îndeplinește obligațiile care-i revin, potrivit legii, cu privire la întreținerea și repararea locuinței închiriate, situație în care „*lucrările pot fi executate de către chiriași în contul proprietarului, reținând contravaloarea acestora din chirie*”, în condițiile legii.

Însă, trebuie precizat că dispozițiile ce fac obiectul propunerii legislative se regăsesc deja în cuprinsul *Legii nr. 287/2009 privind Codul civil*, reglementări al căror scop a fost acela de a-l dispensa pe locator de formalități și cheltuieli suplimentare pentru obținerea titlului executoriu împotriva locatarului de rea-credință. Astfel, în concepția noului cod, contractul de locațiune încheiat pe perioadă determinată devine, la expirarea termenului, titlu executoriu. Prin aceasta, se înlătură premisele unei conduite abuzive a locatarului care refuză să-și execute, la expirarea termenului, obligația de restituire a bunului dat în locațiune, dovedindu-se de atâtea ori, în practica judiciară, că intentarea acțiunii în evacuare nu este o soluție care să răspundă operativ și eficient intereselor proprietarilor.

Aceste dispoziții vor deveni aplicabile la data intrării în vigoare a noului Cod Civil în contextul viitoarelor transformări sociale, politice, economice ale noului secol, dar și al realităților europene contemporane, care vor permite un circuit juridic dinamic, care să ofere, în același timp, și garanții pentru stabilitatea raporturilor juridice.

Având în vedere cele menționate anterior, legiuitorul este îndreptățit să țină seama nu numai de interesele proprietarilor, ci și de cele ale chiriașilor, cărora trebuie să le asigure dreptul la o locuință, realizând un echilibru între aceste interese. În acest mod se asigură, totodată, ambelor părți, și accesul liber la justiție, pentru apărarea drepturilor și intereselor legitime, cu toate garanțiile procesuale aferente, potrivit art. 21 din Constituție, în acest scop fiind prevăzut la art. 61 din Legea nr. 114/1996 că: „*Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluționează de către instanțele judecătorești*”.

2. Deși în *Expunerea de motive* se menționează faptul că inițiativa legislativă vine în sprijinul locatorilor și are ca scop încurajarea contractelor legale, precum și reducerea fenomenului de acord verbal încheiat la negru, apreciem că prezentul demers legislativ nu reglementează și aspectele care vizează locatarii.

Astfel, potrivit prevederilor art. 25 din Legea nr. 114/1996, evacuarea chiriaşului se face numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile. De asemenea, chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Totodată, precizăm că iniţiatorii nu reglementează aspectele privind persoana îndreptăţită a face evacuarea, modul în care se va face evacuarea, autoritatea căreia chiriaşul se va putea adresa în situaţia în care consideră că i-au fost încălcate drepturile, precum şi obligaţiile ce-i revin ca urmare a evacuării.

### **III. Punctul de vedere al Guvernului**

Având în vedere considerentele menţionate, **Guvernul nu susţine adoptarea acestei propuneri legislative.**



Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Preşedintele Senatului