L. 548/25.09.1997
XXXV/757/25.09.97

Senatorii şi deputaţii semnatari ai prezentei propuneri legislative solicită Biroului Permanent al Senatului dezbaterea acesteia în procedură de urgenţă.

EXPUNERE DE MOTIVE

Pe măsură ce proprietatea privată şi piaţa liberă în domeniul locativ se dezvoltă, chiriaşii tind să devină o categorie de cetăţeni tot mai vulnerabilă.

Sprijiniţi de legislaţia favorabilă în materie de privatizare a locuinţelor, adoptată în anii 1990 - 1991, foarte mulţi dintre chiriaşii cu anumite resurse financiare au devenit proprietari. În consecinţă, grupul chiriaşilor reuneşte în prezent, din ce în ce mai mult, pe unii dintre cei mai săraci cetăţeni ai ţării. Ei trebuie protejaţi.

Această sărăcie explică şi imensele datorii cu titlu de chirie neplătite la scadenţă, care se acumulează lună de lună şi an de an, încărcînd grijile chiriaşilor, ca şi gestiunea consiliilor locale şi primăriilor. Convertirea datoriilor locative, prin reducere şi reeşalonare devine, în asemenea condiţii, inevitabilă.

Protecţia chiriaşilor nu poate fi acordată, însă, generalizat. Ea trebuie focalizată către cei mai săraci, către cei situaţi practic dincolo de pragul unei minime vieţi decente. Acesta este cazul familiilor de chiriaşi în care veniturile pe membru de familie se situează sub nivelul salariului minim pe economie. Dacă aceste familii locuiesc într-o singură unitate locativă, chiriile lor trebuie reduse.

De asemenea, trebuie reduse şi chiriile pensionarilor ale căror venituri se situează sub nivelul salariului mediu pe economie, ştiut fiind faptul că vîrsta şi bolile le impun şi aşa acestora, cheltuieli ridicate.

Pe de altă parte, împroprietărirea chiriaşilor săraci cu locuinţe de confort redus, pornind de la preţuri micşorate şi ajungînd la împroprietărire gratuită, reprezintă deopotrivă un act de protecţie socială, cît şi unul de asanare economică atîta timp cît statul este tot mai puţin capabil să întreţină respectivele locuinţe, mai ales în condiţiile în care nu se poate încasa chiria. Evident rămîne la alegerea chiriaşului dacă îi este mai profitabil să devină proprietar sau dacă vede în calitatea de locatar o formulă de trai mai convenabilă. Diferenţele de resurse materiale vor opera şi în acest caz automat diferenţiind opţiunile.

În fine, chiriaşii sunt vulnerabili şi prin aceea că stabilitatea drepturilor lor locative este pusă tot mai mult în discuţie şi este tot mai

grav ameninţată în contextul dezbaterilor privind restituirea proprietăţilor locative către foştii proprietari, mai mult sau mai puţin în temeiul principiului "restitutio in integrum".

Diferite curente politice şi de opinie pun în contradicţie principiul protecţiei foştilor proprietari cu principiul protecţiei actualilor chiriaşi, optînd pentru sacrificarea unuia în favoarea celuilalt şi învrăjbind pe chiriaşi împotriva proprietarilor sau pe proprietari împotriva chiriaşilor. Situaţia se complică şi pe fondul intereselor statului de a reduce pînă la lichidare fondul locativ de stat, a cărui întreţinere secătuieşte fără rost bugetele locale.

O viziune politică şi principială normală respinge asemenea fundamentalisme, refuzînd soluţii ce se plasează exclusiv de partea proprietarilor sau de partea chiriaşilor. Drepturile tuturor trebuie ocrotite în egală măsură şi în aşa fel încît deplina satisfacţie a unora să nu însemne deplina insatisfacţie a celorlalţi. Exacerbarea publică a pasiunilor şi escaladarea egoismelor a condus, deja, la tensiuni intolerabile şi inutile atîta timp cît ele blochează orice progres în rezolvarea problemei. De aceea protecţia drepturilor chiriaşilor în sensul garantării prin lege a stabilităţii dreptului lor locativ apare ca un act premergător necesar oricărei discuţii serioase privind restituirea masivă a fostelor proprietăţi locative private, trecute în proprietatea statului cu diferite titluri. Apare astfel că protecţia chiriaşilor este şi o adevărată protecţie a intereselor şi aspiraţiilor foştilor proprietari.

Acordarea unor asemenea garanţii chiriaşilor nu are importanţă, însă, numai pentru dezvoltările viitoare, ci şi pentru rezolvarea unor probleme deja născute în condiţiile în care foştii proprietari care şi-au recuperat locuinţele obţinînd restituirea proprietăţii asupra lor, acţionează în modul cel mai inuman pentru evacuarea chiriaşilor pe care îi supun şicanelor de tot felul.

Nu mai puţin protecţia chiriaşilor prin garantarea stabilităţii dreptului locativ trebuie să pună la adăpost instituţiile umanitare, medicale, cele pentru protecţia drepturilor omului, cele de învăţămînt şi cultură, precum şi misiunile diplomatice şi consulare străine în Romania, la adăpost de orice prejudicii care ar rezulta dintr-o precipitată şi insuficient de bine organizată restituire a drepturilor de proprietate locativă. Nimeni, şi mai ales aceia aflaţi în slujba celor săraci şi bolnavi sau aceia îndreptăţiţi ei înşişi la protecţie din cauza propriilor lor vulnerabilităţi, sau aceia ce se găsesc în misiuni culturale, de învăţămînt sau de pace nu trebuie să sufere de pe urma restabilirii dreptului de proprietate. Cu alte cuvinte repararea greşelilor din trecut nu se poate face şi nu trebuie făcută cu preţul sacrificării viitorului.

În acelaşi timp nimic din ceea ce poate fi protecţie a drepturilor actualilor chiriaşi nu trebuie conceput în aşa fel încît să închidă calea recunoaşterii drepturilor foştilor proprietari . Iată de ce prin proiectul de lege se prevede un sistem de stimulente care să permită nu numai o cît mai grabnică şi mai completă culegere a fructelor proprietăţii de către foştii proprietari, ci şi o adevărată colaborare între chiriaşi şi proprietarii privaţi menită să le îngăduie acestora obţinerea dreptului de folosinţă alături de nuda proprietate. De aceste perspective trebuie să se bucure toţi foştii proprietari, indiferent că ei mai domiciliază sau nu în Romania, că mai sunt sau nu cetăţeni romani. Nedreptatea i-a lovit la fel pe toţi şi ea nu a fost anulată prin schimbarea ulterioară a domiciliului sau a cetăţeniei.

Ţinînd seama de toate acestea se propune proiectul de lege alăturat privind protecţia chiriaşilor, pe care vă rugăm să îl adoptaţi

LEGE
PRIVIND PROTECŢIA CHIRIAŞILOR

Art. 1 - Persoanele care locuiesc cu chirie în locuinţele proprietate de stat vor fi îndreptăţite la plata a jumătate din chiria legală în măsura în care media veniturilor tuturor locatarilor din unitatea locativă dată se situează sub nivelul salariului minim pe economie.

Art. 2 - În măsura în care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, persoanele prevăzute la art. 1 au datorii reprezentînd contravaloarea chiriei neachitate pînă la 1 iulie 1997, aceste datorii se vor reduce la jumătate, prin efectul legii, şi ele vor putea fi plătite în rate lunare nepurtătoare de dobînzi, într-o perioadă de cinci ani de la intrarea în vigoare a acestei legi.

Neplata la termen a două rate consecutive decade pe chiriaşii în cauză din dreptul prevăzut la alineatul precedent

Art. 3 - Prevederile art. 2 se aplică şi pensionarilor ale căror venituri legale se situează sub nivelul salariului mediu pe economie

Art. 4 - Chiriaşii care locuiesc în locuinţe considerate, potrivit normelor în vigoare la 1 ianuarie 1990, a fi la nivelul confortului II, precum şi cei