



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

37
0501 2004

Biroul permanent al Senatului
Bp. 601 / 12.01.2004

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 Ordonanței de urgență nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 241 din 2001*, inițiată de domnul senator Dan Voiculescu, doamna deputat Daniela Popa și de domnii deputați Petru Călian și Bogdan Ciucă din Grupurile parlamentare al PC (Bp. 601/2006).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă parlamentară are ca obiect de reglementare amendarea *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe*, după cum urmează:

- completarea art. 2 cu un nou alineat care prevede că "*Durata contractelor de închiriere pentru chiriașii imobilelor redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora se prelungește pentru o perioadă de maxim 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei legi.*"

- completarea art. 15 cu două noi alineate, alin. (1¹) și (1²), care prevăd următoarele:

"(1¹) *În cazul în care chiriașul este pensionar și proprietarul folosește imobilul pentru satisfacerea nevoilor sale de locuit consiliul local este obligat să pună, cu prioritate, la dispoziția chiriașului o locuință corespunzătoare.*

(1²) *În cazul menționat la alin. (1¹), durata contractului de închiriere se prelungește până la soluționarea problemei locative a chiriașului, de către consiliul local.*"

II. Observații și propuneri

1. Precizăm că în luna septembrie 2006 a intrat în vigoare *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 68/2006 privind măsuri pentru dezvoltarea activității în domeniul construcțiilor de locuințe prin programe la nivel național* care, prin art. 3, a modificat art. 15 și art. 16 din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999*.

În noua formulare, art. 15 prevede că în cazul chiriașilor care au primit notificarea pentru motivele prevăzute la art. 14 alin. (2) lit. a) și b), consiliile locale sunt obligate să le pună la dispoziție, cu prioritate, o locuință din fondul destinat închirierii, inclusiv din fondul de locuințe sociale, în termen de un an de la data cererii chiriașului; locuințele se pun la dispoziție numai celor care îndeplinesc criteriile de acces stabilite în conformitate cu prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care consiliile locale nu au putut pune la dispoziție chiriașului o locuință corespunzătoare în termen de un an, contractul de închiriere se prelungește pe o perioadă de 6 luni de la data expirării sale, fiind aplicabile și prevederile referitoare la schimbul de locuință. Referitor la acest schimb, proprietarii au dreptul să ceară și să obțină mutarea chiriașilor din spațiile cu destinația de locuință pe calea unui schimb obligatoriu. Chiriașul nu este obligat să se mute dacă în locuința care i se oferă la schimb nu i se asigură suprafața locuibilă și numărul de camere la care este îndreptățit conform anexelor la ordonanță (în Anexa nr. 2 la pct. 16 printre persoanele a căror stare fizică necesită atribuirea unei camere în plus se regăsesc pensionarii de invaliditate gradul I).

Potrivit art. 16, chiriașii ale căror contracte de închiriere nu s-au reînnoit pentru motivele prevăzute la art. 14 alin. (2) lit. a) și b) au prioritate la acordarea tuturor înlesnirilor prevăzute de legislația în vigoare pentru dobândirea unei locuințe proprietate personală.

2. Precizăm că scopul declarat al *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999* l-a reprezentat *protecția temporară* a chiriașilor, inclusiv în condițiile retrocedării imobilelor către foștii proprietari. Această protecție s-a realizat prin diverse modalități juridice, precum prelungirea contractelor de închiriere pentru o perioadă de 5 sau 3 ani, după caz, asigurarea stabilității, în viitor, a drepturilor lor locative prin acordarea dreptului chiriașului la reînnoirea contractului de închiriere și crearea unor garanții împotriva unei evacuări abuzive, precum și a unui drept de preemțiune în cazul în care proprietarul intenționează să vândă locuința.

Legiuitorul a căutat să mențină, în acest caz, un just echilibru între interesele proprietarului și cele ale chiriașului, care să dea ambelor părți

posibilitatea exercitării concomitente atât a atributelor derivate din dreptul de proprietate, cât și a celor rezultate din drepturile locative.

Propunerea legislativă raportată la art. 44 din Constituție, republicată, se înscrie ca o gravă abatere de la *principiul garantării și ocrotirii proprietății private*. Astfel, orice propunere legislativă care ar viza prelungirea contractelor de închiriere la imobilele proprietate privată îl lipsește pe proprietar de unul dintre atributele dreptului de proprietate și anume de a-și folosi propriul bun.

Restituirea imobilelor preluate abuziv de stat foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora reprezintă cea mai justă măsură reparatorie ce ar putea fi acordată celor ce au fost deposedați de proprietățile lor în timpul regimului totalitar comunist. Prelungirea fără sfârșit a contractelor de închiriere pentru chiriașii care locuiesc în imobilele restituite foștilor proprietari transformă dreptul de proprietate într-o formă fără conținut, lipsind titularul său de posibilitatea de a intra în posesia bunului.

Condiționarea posibilității proprietarului de a intra în stăpânirea imobilului de rezolvarea de către consiliul local a problemei locative a chiriașului transformă problema asigurării unei locuințe pentru chiriașii acestor imobile dintr-o problemă a statului într-o problemă a proprietarului.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere aspectele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,



Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului