



GUVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL - MINISTRU

7067  
29.03.2004

Biroul permanent al Senatului  
Bp 134 15.04.2004

**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 Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată și modificată prin Legea nr. 241/2001.*

### **I. Principalele reglementări**

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe.

Reglementarea propusă se referă la negocierea prelungirii contractelor de închiriere dintre proprietari și chiriași cu cel mult 5 ani, în cazul în care aceștia ar urma să fie evacuați pe baza unor hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

Se are în vedere situația persoanelor prevăzute la art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 241/2001, care prevede obligația încheierii contractelor de închiriere pentru un termen de 5 ani calculat de la

rămânerea definitivă și irevocabilă a hotărârilor judecătorești de anulare a contractelor de vânzare-cumpărare, încheiate cu încălcarea Legii nr. 112/1995.

## II. Propuneri și observații

1. Termenul de 5 ani, prevăzut de art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, este un termen aleatoriu, cât timp se raportează la data rămânerei irevocabile a unei hotărâri judecătorești.

De asemenea, precizăm că art. 14 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, astfel cum a fost modificat prin Legea de aprobare nr. 241/2001, prevede că *„La expirarea termenului de închiriere stabilit conform prezentei ordonanțe de urgență, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului, pentru aceeași perioadă, dacă părțile nu modifică prin acord expres durata închirierii”*.

2. Precizăm că o *modificare a textului în sensul propunerii legislative* ar reprezenta o gravă încălcare a prevederii privind garantarea dreptului de proprietate astfel cum a fost acesta recent consacrat prin art. 44 alin.(1) din Constituția revizuită.

3. Din punct de vedere al logicii juridice, *dispozițiile alin. (6) și (6<sup>1</sup>) nu sunt corelate*. Nu se poate pune problema unei negocieri de *prelungire a contractului* de închiriere, între proprietar și chiriaș, odată ce acesta a încetat, prin expirarea termenului.

4. Referitor la noul alineat (6<sup>2</sup>), semnalăm existența unei *prevederi similare în cuprinsul Legii nr. 241/2001* (art. 15), și prin urmare reiterarea sa ar echivala cu introducerea unei norme paralele, contrare art. 14 din Legea nr. 24/2000.

5. În *Expunerea de motive*, se afirmă că *„cifra celor ce urmează a fi evacuați împreună cu membrii de familie se ridică la un nivel de milioane de persoane”*. Or, potrivit informării prezentate în ședința Guvernului din 11 martie 2004 de către Autoritatea pentru urmărirea aplicării unitare a Legii nr. 10/2001, numărul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995 și atacate în instanță, este de 10.074, iar al celor desființate - este de 1203, ceea ce poate afecta doar câteva zeci de mii de persoane, nu câteva milioane.

6. Propunerea legislativă *completează Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999*, nu Legea nr. 241/2001 - cum în mod eronat se menționează în textul articolului unic.

### III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele expuse, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**



cu stimă,

Adrian NĂSTASE

Domnului senator Nicolae VĂCĂROIU

**Președintele Senatului**