



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

3192
13.12.2005

Biroul permanent al Senatului
Bp. 350 12.12.2005

754 21.12.2005

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 unele reguli de protecție în cazul evacuării persoanelor din imobilele restituite în natură foștilor proprietari*, inițiată de 7 senatori din Grupurile parlamentare ale PSD și ale PRM (Bp.350/2005).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă propune ca evacuarea chiriașilor sau a foștilor proprietari ale căror acte de vânzare-cumpărare au fost anulate să se poată face numai în condițiile în care consiliile locale le asigură o locuință corespunzătoare nevoilor locative pentru ei și familiile lor, statutului social și stării lor de sănătate.

II. Observații și propuneri

A. Observații generale

1. Pentru realizarea protecției persoanelor care ocupau, în calitate de chiriași, fondul locativ de stat al unităților administrativ-teritoriale, precum și a celor care ocupau o locuință ce se restituie

fostului proprietar, a fost emisă *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*, considerată ca fiind legea generală în materia protecției chiriașilor.

Potrivit art. 1 din această ordonanță, astfel cum a fost aprobată cu modificări prin Legea nr. 241/2001, contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, prelungite sau reînnoite conform *Legii nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative și aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999*, se prelungesc de drept pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a acesteia, în aceleași condiții, cu excepția nivelului chiriei.

Conform dispozițiilor art. 7 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, prelungirea contractelor de închiriere, realizată în baza prevederilor art. 1, rămâne valabilă și în cazul redobândirii imobilelor respective de către foștii proprietari sau de moștenitorii acestora după intrarea în vigoare a acestei ordonanțe.

Potrivit art. 2 din aceeași ordonanță, contractele de închiriere prelungite sau reînnoite în temeiul Legii nr. 17/1994, pentru suprafețele cu destinația de locuințe, proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, se prelungesc, la cererea chiriașilor, pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a acestei ordonanțe.

2. Dorindu-se, totodată, și o protecție adecvată a dreptului de proprietate, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 a dat posibilitatea proprietarului de a refuza reînnoirea contractului de închiriere, însă pentru motive bine delimitate de art. 14 - locuința este necesară pentru a satisface nevoile sale de locuit, locuința urmează a fi vândută, chiriașul nu a achitat chiria cel puțin trei luni consecutive, etc.

Art. 15 alin. (1) din aceeași ordonanță prevede, însă, că în cazul chiriașilor notificați pentru motivele prezentate la art. 14 alin. (2) lit. a) și b) și ale căror venituri medii nete lunare pe membru de familie sunt sub nivelul salariului mediu net pe economie, precum și în cazul celor care au dreptul la locuințe sociale potrivit Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale

sunt obligate să le pună la dispoziție, cu prioritate, o locuință corespunzătoare în termen de un an de la data cererii chiriei. Art. 15 alin. (4) din același act normativ dispune că, în cazul în care consiliile locale nu au putut pune la dispoziție chiriei o locuință corespunzătoare în termenul prevăzut la alin. (1), contractul de închiriere se prelungește pentru o perioadă de 6 luni de la data expirării sale, fiind aplicabile și prevederile Cap. II privind schimbul de locuință.

3. Principala lege cu caracter reparator, având ca obiect restituirea în natură/prin echivalent a proprietăților (terenuri și/sau construcții) preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, este Legea nr. 10/2001. Această lege a reluat componenta socială a măsurilor de protecție a chiriei, instituite prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, prin trimiterile la dispozițiile acestei ordonanțe cuprinse în art. 13 din lege.

Astfel, semnalăm că potrivit art. 13 alin. (1) din *Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată*, în cazul imobilelor restituite prin procedurile administrative prevăzute de lege sau prin hotărâre judecătorească sunt aplicabile prevederile privind contractele de închiriere cuprinse în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999.

Drept urmare, pentru asigurarea protecției chiriei din imobilele care vor fi restituite în natură, Legea nr. 10/2001 a făcut trimitere la Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 ale cărei prevederi se vor aplica și în cazul respectivelor imobile.

Hotărârea Guvernului nr. 498/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 a urmărit clarificarea unor concepte și situații juridice izvorâte în cadrul procedurilor administrative de soluționare a notificărilor depuse de persoane îndreptățite. Astfel, referitor la aplicarea art. 13 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, Hotărârea Guvernului nr. 498/2003 precizează că prezintă importanță deosebită corelația impusă de legiuitor cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999. Prevederile Legii nr. 10/2001 cuprinse la art.13, art. 14 și art. 15, deși se complinesc cu prevederile ordonanței de urgență respective, au aplicație proprie în raport cu situația imobilelor

restituite în natură în baza legii. Având în vedere aceste aspecte, urmează a se considera că termenul de 5 ani la care face trimitere art. 15 din lege începe să curgă de la data creării noii situații juridice a imobilului notificat. Astfel, dacă prin procedura administrativă s-a restituit în natură un imobil afectat de un contract de închiriere, proprietarul fie poate să mențină în vigoare respectivul contract de închiriere (subrogându-se în drepturile fostului locator), fie poate solicita încheierea unui contract de închiriere cu parcurgerea procedurii prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, termenul de 5 ani curgând de la data deciziei de restituire în natură.

4. Conform art. 44 din Legea nr. 10/2001, republicată, persoanele cărora li s-a restituit în natură un imobil cu destinația de locuință și care dețin cu chirie în aceeași localitate o locuință din fondul locativ de stat sunt obligate să pună la dispoziție primăriei această locuință la data mutării efective în imobilul restituit. Locuințele din fondul locativ de stat eliberate se constituie într-un fond locativ special destinat chiriașilor din imobilele restituite foștilor proprietari. Familiilor cu mijloace financiare situate sub nivelul venitului minim pe economie, invalizilor, pensionarilor și persoanelor cu handicap li se vor asigura locuințe sociale construite dintr-un fond constituit în cotă de 2% din sumele obținute din privatizare și care va fi prevăzut anual în legea bugetului de stat.

5. Potrivit art. 9 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, în cazurile prevăzute la art. 2-7 (deci inclusiv în situația unei suprafețe cu destinația de locuințe, proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat) între proprietari și chiriași se va încheia un nou contract de închiriere numai la cererea chiriașului sau a fostului chiriaș, după caz. Potrivit art. 10 din același act normativ, în vederea încheierii noului contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a acestei ordonanțe sau de la deschiderea rolului fiscal, proprietarul îi va notifica chiriașului sau fostului chiriaș, prin executorul judecătoresc, data și locul întâlnirii.

Totodată, se arată că notificarea va fi comunicată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Conform art. 11 alin. (1) din aceeași ordonanță, nerespectarea de către proprietar a dispozițiilor art. 10 alin. (1) atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere

anterior până la încheierea unui nou contract de închiriere, iar neplata chiriei până la încheierea noului contract de închiriere nu poate fi invocată de proprietar ca motiv de evacuare a chiriaşului sau a fostului chiriaş.

6. Propunerea legislativă nu face nici o minimă distincţie între persoanele care datorită veniturilor obţinute, a vârstei sau a stării de sănătate, nu ar putea să achiziţioneze sau să închirieze un imobil în condiţii normale, pe piaţă, şi care ar avea beneficiul deplin al măsurilor de protecţie, şi cele care ar avea aceste posibilităţi.

De altfel, nu se explicitează nici o serie de termeni folosiţi, cum ar fi de exemplu obligaţia de a le asigura chiriaşilor o locuinţă corespunzătoare nevoilor locative pentru ei şi familiile lor, statutului social şi stării de sănătate.

7. Promovarea propunerii legislative presupune un efort bugetar suplimentar din partea bugetelor locale ale unităţilor administrativ - teritoriale, în condiţiile în care acestea sunt deja implicate în acest domeniu.

Astfel:

- conform art. 7 din Legea nr. 114/1996, republicată, consiliile locale pot realiza locuinţe pentru anumite categorii de persoane, printre care la lit. d) pot fi incluse şi persoanele care fac obiectul propunerii legislative şi care beneficiază de subvenţii de la bugetul de stat de până la 30% din valoarea locuinţei, de plata diferenţei faţă de preţul final al locuinţei în rate lunare, pe termen de 20 de ani, cu o dobândă de 5% anual;

- potrivit prevederilor art. 44 din Legea nr. 114/1996, republicată, precum şi cele ale art. 15 şi 26 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 40/1999, autorităţile administraţiei publice locale sprijină categoriile de persoane ale căror venituri medii nete lunare pe membru de familie sunt sub nivelul salariului mediu net pe economie.

Acest ajutor constă în repartizarea unei locuinţe sociale şi stabilirea unui nivel maxim al chiriei de 10% din venitul net lunar calculat pe ultimele 12 luni pe familie. Diferenţa până la valoarea nominală a chiriei este subvenţionată de la bugetul local al unităţii administrativ-teritoriale unde este situată locuinţa socială.

În conformitate cu dispoziţiile art. 14 din *Legea nr. 116/2002 privind prevenirea şi combaterea marginalizării sociale*, consiliile

judetene și Consiliul General al Municipiului București acoperă integral chiria pe o perioadă de până la 3 ani pentru persoanele în vârstă de până la 35 de ani aflate în imposibilitatea cumpărării unei locuințe.

B. Observații pe articole

1. Referitor la **art. 1**, considerăm că nu poate fi vorba de o evacuare a "*foștilor proprietari*", întrucât s-ar încălca dispozițiile art. 44 din Constituția României privind garantarea dreptului de proprietate privată, cât și prevederile art. 1 din Primul Protocol adițional la *Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale*. De asemenea, prin folosirea sintagmei "*în condițiile legii*" din cuprinsul art. 1 alin. (1) nu se înțelege despre ce lege este vorba. Posibilitatea foștilor proprietari de a contesta în instanță actele de vânzare-cumpărare încheiate între stat și chiriași a fost oferită de Legea nr. 10/2001, republicată.

Sintagma "*locuință corespunzătoare nevoilor locative (...), statutului social și stării de sănătate*" nu instituie criterii obiective care să poată conduce la o aplicare corectă a normei, ci, dimpotrivă, ar crea dificultăți majore pentru consiliile locale.

Totodată, având în vedere faptul că din textul **art. 2** nu rezultă în mod clar ce condiție atrage răspunderea directă a consiliilor locale, în ipoteza în care este angajată pentru nerespectarea obligației prevăzute la art. 1 considerăm că, date fiind resursele limitate ale bugetelor locale, instituirea unei astfel de norme ar duce la blocarea retrocedărilor și a acordării despăgubirilor pentru persoanele evacuate.

2. Referitor la implicarea consiliilor locale în aplicarea prevederilor **art. 1**, **art. 2** și **art. 6**, menționăm că potrivit dispozițiilor art. 6 din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 45/2003 privind finanțele publice locale*, trecerea de către Guvern în administrarea și finanțarea autorităților administrației publice locale a unor cheltuieli publice noi se face prin lege, numai cu asigurarea resurselor necesare realizării acestora.

3. Referitor la **art. 3**, conform prevederilor Legii nr. 152/1998, Agenția Națională pentru Locuințe implementează și derulează programe de construcții de locuințe pe amplasamente stabilite de

comun acord cu consiliile locale, urmare prevederilor planurilor urbanistice în vigoare și a solicitărilor precise convenite cu autoritatea locală. Agenția Națională pentru Locuințe nu administrează fondul de locuințe sociale existent, ci consiliul local, pentru care există statuat cadrul juridic legal privind obligația statului de a asigura o locuință corespunzătoare fiecărui cetățean care îndeplinește condițiile impuse de lege.

4. Referitor la **art. 4**, menționăm că prin Hotărârea Guvernului nr. 361/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților a fost abrogată Hotărârea Guvernului nr. 950/2001 cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea Autorității pentru urmărirea aplicării unitare a Legii nr. 10/2001. Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților a fost înființată ca organ de specialitate al administrației publice centrale, fără personalitate juridică, în subordinea Cancelariei Primului-Ministru, prin reorganizarea Autorității pentru urmărirea aplicării unitare a Legii nr. 10/2001 și prin preluarea activității, a personalului, a personalului delegat și a reprezentanților altor instituții care își desfășoară activitatea în cadrul Departamentului pentru aplicarea Legii nr. 9/1998.

Situația statistică instituită la art. 4 nu conține date referitoare la categoriile de locuințe constituite ca necesar și anume: locuințe cu chirie de stat sau în proprietate prin credit ipotecar, cu avansuri constituite din sumele prevăzute la art. 6, amplasate în condominii sau izolate pe lot.

5. În ceea ce privește restituirea prețului plătit de către chiriași la achiziționarea imobilului - **art. 6** - în cazul nulității contractului de vânzare-cumpărare, menționăm că există deja astfel de dispoziții în Legea nr. 10/2001, republicată. Astfel, potrivit art. 50 alin. (3), restituirea prețului actualizat plătit de chiriașii ale căror contracte de vânzare-cumpărare, încheiate cu eludarea prevederilor *Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare*, au fost desființate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile se face de către Ministerul Finanțelor Publice din fondul extrabugetar constituit în temeiul art. 13 alin. (6) din Legea nr. 112/1995.

În plus, nu se poate constitui, în sarcina consiliului local, o obligație ca cea prevăzută la art.6, în condițiile în care restituirea prețului plătit trebuie să se facă de autoritatea care a primit prețul la data vânzării și din bugetul în care au fost vărsate respectivele sume.

7. Referitor la art. 7 menționăm că *Fondul de rezervă bugetară la dispoziția Guvernului* nu poate constitui sursă de finanțare deoarece, potrivit prevederilor art. 30 alin. (2) din *Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice*, acesta se repartizează unor ordonatori principali de credite ai bugetului de stat și ai bugetelor locale, pe bază de hotărâri ale Guvernului, în scopul finanțării unor cheltuieli urgente sau neprevăzute apărute în timpul exercițiului bugetar.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele prezentate, **Guvernul nu susține adoptarea propunerii legislative.**

Cu stimă,



Călin POPESCU-TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului