



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

3847
15.12.2006



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 soluționarea asigurării locuinței unor categorii de pensionari chiriași evacuați din imobilele retrocedate foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora*, inițiată de doamna deputat Daciana Sârbu și de domnii deputați Victor Ponta și Radu Emil Moldovan din Grupul parlamentar al PSD (Bp. 584/2006).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se propune, în principal, soluționarea asigurării locuințelor unor categorii de pensionari chiriași evacuați din imobilele retrocedate foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora. Astfel, aceștia vor putea fi evacuați numai cu punerea la dispoziție a unei locuințe corespunzătoare sau, dacă părțile convin, cu plata unei chirii adecvate, acceptată de consiliul local al autorității cu competență decizională teritorială pe raza în care se află imobilul.

II. Propuneri și observații

1. Problema protecției persoanelor care ocupau în baza unui contract de închiriere imobile ce au fost restituite foștilor proprietari printr-o procedură administrativă de drept comun (acțiunea în revendicare) sau ca urmare a procedurilor instituite de diferite acte normative a constituit o preocupare constantă pentru legiuitor, începând cu anul 1994.

Astfel, art. 1 din *Legea nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative*, prevedea prelungirea pe o perioadă de cinci ani a contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinație de locuințe, supuse normării și închirierii conform *Legii nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași*, aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a legii, indiferent de proprietar.

Pentru realizarea protecției persoanelor care ocupau în calitate de chiriași o locuință ce se restituia fostului proprietar, a fost emisă *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999*.

Art. 1 din acest act normativ, în forma inițială, prevedea prelungirea de drept, pentru o perioadă de cinci ani de la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență, a contractelor de închiriere pentru suprafețele locative deținute de stat sau unitățile administrativ-teritoriale ale acestuia, aflate în curs de executare. În urma modificărilor ce au fost aduse acestui text legal prin *Legea nr. 241/2001*, acesta prevedea prelungirea de drept pe o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a legii, a contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, prelunghite sau reînnoite conform *Legii nr. 17/1994* și aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență. Potrivit art. 7 din același act normativ, 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 *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999*.

Principala lege cu caracter reparator, având ca obiect restituirea proprietăților preluate abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, este *Legea nr. 10/2001*. Această lege a reluat componenta socială de protecție a chiriașilor instituită de *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999*. Aceste măsuri au fost menținute și prin modificările aduse

Legii nr. 10/2001 prin Titlul I al *Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*.

Potrivit art. 13 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, în cazul imobilelor restituite prin procedurile administrative revăzute de această 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 chiriașilor 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. Aceasta înseamnă că proprietarii puși în posesia imobilelor ce le-au fost restituite vor respecta dispozițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 în ceea ce privește prelungirea contractelor de închiriere, reînnoirea acestora, stabilirea și plata chiriei.

Mai mult, *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 68/2006 privind măsuri pentru dezvoltarea activității în domeniul construcțiilor de locuințe prin programe la nivel național*, prin art.3 a modificat art. 15 și 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 chiriei; 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.

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

Condiționarea evacuării chiriașilor de punerea la dispoziția acestora de către consiliile locale a unei locuințe corespunzătoare, prevăzută la **art. 1**

din propunere, reprezintă o limitare a dreptului proprietarului recunoscut de a intra în stăpânirea bunului.

3. **Art. 3** interzice executorilor judecătorești să îndeplinească silit titlul privind evacuarea pensionarilor până când persoanei ce urmează a fi evacuată îi va fi pusă la dispoziție o locuință socială „corespunzătoare unor cerințe decente de habitat”.

În acest fel, problema protecției chiriașilor ce urmează să fie evacuați se transformă dintr-o problemă a cărei soluționare revine statului, într-o problemă a proprietarului, deci a persoanei căreia ar trebui să i se repare prejudiciul cauzat prin preluarea bunului de către stat.

4. **Art. 4** obligă instanțele judecătorești, ca atunci când urmează să pronunțe măsura evacuării silită a persoanelor prevăzute la art. 1 și 2 să includă în dispozitivul hotărârii mențiunea: „*Evacuarea silită se va efectua numai cu atribuirea unei locuințe, conform dovezii emisă de primarul competent, anexată dosarului-mapă privind îndeplinirea titlului....*”. Aceasta reprezintă o gravă ingerință a legislativului în activitatea instanțelor judecătorești de natură să afecteze independența justiției și principiul separației puterilor în stat consacrat de art. 1 din Constituția României.

5. **Art. 6** face referire la obligația consiliilor locale de a prevedea în proiectele de buget sumele necesare construirii/cumpărării de locuințe sociale, „*astfel ca toate cererile de asigurare de locuințe sociale, în diferite situații critice, de urgență, să fie favorabil soluționate*”.

Această propunere nu rezolvă problema surselor de finanțare și nu indică o modalitate concretă de realizare a respectivelor unități locative. În lipsa unei asemenea prevederi care ar fi trebuit să se regăsească în inițiativa legislativă, scopul propus de inițiatori, acela de a asigura spații de locuit corespunzătoare pentru persoanele vârstnice aflate în dificultate, rămâne un simplu deziderat.

6. Dispozițiile acestei inițiative legislative presupun un efort bugetar suplimentar din partea bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale, în condițiile în care acestea sunt deja implicate în acest domeniu, astfel:

- conform art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale pot realiza locuințe pentru anumite categorii de persoane, printre care pot fi incluse și persoanele care fac obiectul propunerii legislative și care beneficiază de

subvenții de la bugetul de stat de până la 30% din valoarea locuinței, de plata în rate lunare pe termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, cu o dobândă de 5% anual;

- potrivit prevederilor art. 44 din legea menționată anterior, precum și ale art. 15 și art. 26 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, autoritățile administrației publice locale sprijină categoriile de persoane ale căror venituri medii lunare pe membru de familie sunt sub nivelul salariului mediu net pe economie prin repartizarea unei locuințe sociale și stabilirea unui nivel maxim al chiriei de 10% din venitul net lunar calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei este subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială;

- la art. 14 din Legea nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, consiliile județene 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.

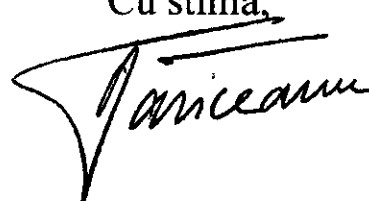
7. Comparând prevederile legale din domeniul în discuție cu propunerea inițiatorilor se poate observa că dispozițiile în vigoare au o aplicabilitate generală, ele putând fi invocate de toți chiriașii evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, pe când inițiatorii, au în vedere numai pensionarii care fac dovada unui venit lunar de până la 1250 lei/persoană și nu dețin altă locuință, automobil dobândit după publicarea Legii nr. 10/2001, sau bunuri producătoare de fructe de peste 1500 lei/lună sau colecții ori alte elemente de patrimoniu personal/familie, care, împreună depășesc suma de 100.000 lei.

8. În *Expunerea de motive* se face referire numai la situația numerică a persoanelor evacuate din câteva sectoare ale municipiului București și respectiv din Municipiul Brașov, fără să se prezinte situația numerică la nivelul întregii țări și o evaluare a întregului efort bugetar.

Având în vedere că materializarea dezideratului exprimat de inițiatori presupune angajarea unor cheltuieli suplimentare, reiterăm și necesitatea respectării dispozițiilor potrivit cărora inițiativa legislativă trebuia să fie susținută de posibilitatea asigurării resurselor financiare necesare, condiție impusă de art. 138 alin. (5) din Constituția României.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,


Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**
Președintele Senatului