



AVIZ
**referitor la propunerea legislativă pentru modificarea
și completarea Legii Locuinței nr.114/1996 cu
modificările și completările ulterioare**

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii Locuinței nr.114/1996 cu modificările și completările ulterioare, transmis de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.b109 din 23.03.2010,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele considerente:

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea și completarea Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, fiind motivată prin aceea că actuala legislație nu oferă soluții suficiente pentru problemele induse de dinamica pieței.

Propunerea legislativă se înscrie în categoria legilor ordinare, prima Cameră sesizată fiind Senatul, în conformitate cu prevederile art.75 alin.(1) din Constituție, republicată.

2. Propunerea legislativă urmărește evitarea aplicării art.25 alin.1 din legea sus-menționată, potrivit căruia evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, text care constituie un principiu fundamental pe care se fundamentează întreaga arhitectură a reglementării protecției chiriașului.

Menționăm că modificarea art.21 nu aduce nici un element de noutate, constând doar în introducerea precizării că acordul care se încheie în scris între proprietar și chiriaș poate lua forma înscrisului sub semnătură privată sau a înscrisului autentic, precizare care nu este necesară, căci *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*.

De asemenea, în ceea ce privește completarea art.25 cu un nou alineat care conferă contractului de închiriere caracter de titlu executoriu, menționăm că executarea silită a contractului pe care o are la îndemână proprietarul, în temeiul art.1021 Cod civil, poate viza doar, eventual, chiria restantă, nu și evacuarea. De aceea, pentru evacuarea silită a chiriașului, în cazul neachitării chiriei timp de cel puțin 3 luni consecutiv, singura posibilitate pe care o are acesta este rezilierea, în baza aceluiași articol, care o prevede ca alternativă la executarea silită.

Menționăm, de altfel, că neachitarea chiriei cel puțin 3 luni consecutive constituie, potrivit art.24 lit.b) din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, - text nepropus spre modificare prin proiect - motiv de reziliere, iar rezilierea, conform prevederilor art.1021 Cod civil, nu operează de drept, ci partea îndreptățită (în speță, proprietarul) trebuie să se adreseze instanței judecătorești cu o acțiune în reziliere, instanța putând, după circumstanțe, să acorde un termen de grație părții acționate. Or, de la o normă imperativă cum este cea prevăzută de Codul civil, nu este posibilă derogarea.

Dar, chiar dacă rezilierea ar opera de plin drept - ceea ce nu ar fi posibil decât în cazul unui pact comisoriu de gradul IV - ea tot nu ar conduce la evacuarea automată a chiriașului care nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv și care refuză să părăsească de bunăvoie locuința, aceasta putându-se realiza doar în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Menționăm că, potrivit art.1431 Cod civil, la încetarea contractului, locatarul trebuie să restituie lucrul. Dacă acesta refuză restituirea, ea poate fi cerută de locator prin acțiunea în evacuare, care este o acțiune născută din contract (*ex contractu*).

PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU


București
Nr. 448/16.04.2010

L. nr. 114/1996

M. Of. nr. 254/21 oct. 1996

Legea locuinței

republicare

M. Of. nr. 393/31 dec. 1997

Legea locuinței *)*) Republicată

modificări prin

O.U.G. nr. 44/1998

M. Of. nr. 460/30 nov. 1998

modifică art. 69 și anexa nr. 2

Ordonanță de urgență pentru modificarea Legii locuinței nr. 114/1996

respinsă prin L. nr. 603/2002 M. Of. nr. 830/18 nov. 2002

modificări prin

O.G. nr. 73/1999

M. Of. nr. 419/31 aug. 1999

abrogă la 1 ian. 2000 prevederile art. 63 alin. (1)

Ordonanță privind impozitul pe venit respinsă prin L. nr. 206/2002

M. Of. nr. 275/24 apr. 2002

modificări prin

L. nr. 145/1999

M. Of. nr. 439/9 sep. 1999

Lege pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996

modifică art. 7 alin. (2), art. 20 alin. (1) și (5), art. 27, art. 34 alin. (2) lit. b, art. 35 alin. (2), art. 42 alin. (1), art. 48 lit. d, art. 58 alin. (2) și (3), art. 69, anexa nr. 2; introduce alin. (3) și (4) la art. 5, alin. (2) la art. 13, alin. (9) la art. 20, art. 35_1, alin. (2) la art. 56, alin. (4) și (5) la art. 59, alin. (4) la art. 62; abrogă art. 7 alin. (3) și (4), art. 70,

modificări prin

O.U.G. nr. 127/1999

M. Of. nr. 455/20 sep. 1999

abrogă art. 5 alin. (1), art. 6, art. 12 alin. (2)

Ordonanță de urgență privind instituirea unor măsuri cu caracter fiscal pentru îmbunătățirea realizării și colectării veniturilor statului

aprobată cu modificări prin L. nr. 576/2001 M. Of. nr. 679/26 oct. 2001
(v. L. nr. 571/2003, O.G. nr. 92/2003)

modificări prin

O.U.G. nr. 215/1999

M. Of. nr. 649/30 dec. 1999

abrogă art. 5 alin. (3)

Modificarea și completarea unor reglementări referitoare la taxa pe valoarea adăugată

respinsă prin L. nr. 285/2001 M. Of. nr. 306/11 iun. 2001

modificări prin

O.U.G. nr. 17/2000

M. Of. nr. 113/15 mar. 2000

abrogă art. 5 alin. (3)

Ordonanță de urgență privind taxa pe valoarea adăugată

aprobată cu modificări și L. nr. 547/2001 M. Of. nr. 676/25 oct. 2001
completări prin

modificări prin

O.U.G. nr. 22/2000

M. Of. nr. 129/28 mar. 2000

modifică art. 5 alin. (2) și (4); introduce un alineat la art. 7 după alin. (2)

Ordonanță de urgență pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996

aprobată cu modificări prin L. nr. 250/2001 M. Of. nr. 296/6 iun. 2001

modificări prin

O.U.G. nr. 98/2000

M. Of. nr. 302/3 iul. 2000

modifică art. 20 alin. (1), alin. (7) și (8); introduce un nou alineat după alin. (9) al art. 20

Modificarea și completarea Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, precum și a Legii locuinței nr. 114/1996

respinsă prin L. nr. 330/2001 M. Of. nr. 358/4 iul. 2001

modificări prin	O.U.G. nr. 295/2000	M. Of. nr. 707/30 dec. 2000	suspendă O.U.G. nr. 98/2000
	Ordonanță de urgență pentru suspendarea aplicării sau abrogarea unor ordonanțe și ordonanțe de urgență ale Guvernului aprobată prin L. nr. 109/2001 M. Of. nr. 157/29 mar. 2001		
modificări prin	L. nr. 330/2001	M. Of. nr. 358/4 iul. 2001	respinge O.U.G. nr. 98/2000
	Lege privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 98/2000 pentru modificarea și completarea Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, precum și a Legii locuinței nr. 114/1996		
modificări prin	O.G. nr. 76/2001	M. Of. nr. 540/1 sep. 2001	abrogă art. 62 alin. (2)-(4)
	Ordonanță pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe aprobată cu modificări prin L. nr. 734/2001 M. Of. nr. 807/17 dec. 2001		
modificări prin	L. nr. 603/2002	M. Of. nr. 830/18 nov. 2002	respinge O.U.G. nr. 44/1998
	Lege privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 44/1998 pentru modificarea Legii locuinței nr. 114/1996		
modificări prin	H.G. nr. 496/2004	M. Of. nr. 338/19 apr. 2004	modifică cuantumul prevăzut la art. 7 alin.(2)
	Hotărâre privind aprobarea normelor pentru stabilirea cuantumului subvenției de la bugetul de stat ce se poate acorda în anul 2004 categoriilor de persoane prevăzute la art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996		
modificări prin	O.U.G. nr. 42/2005	M. Of. nr. 463/1 iun. 2005	abrogă, la data intrării în vigoare a Statutului C.E.C. - S.A., art. 20
	Ordonanță de urgență privind instituirea unor măsuri de reorganizare a Casei de Economii și Consemnațiuni C.E.C. - S.A. în vederea privatizării aprobată prin L. nr. 285/2005 M. Of. nr. 917/13 oct. 2005 (v. O. nr. 979/2005 (M.F.P.) - M.Of. nr. 635/ 19 iulie 2005)		
modificări prin	L. nr. 285/2005	M. Of. nr. 917/13 oct. 2005	aprobă O.U.G. nr. 42/2005
	Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 42/2005 privind instituirea unor măsuri de reorganizare a Casei de Economii și Consemnațiuni C.E.C. - S.A. în vederea privatizării		
completat prin	L. nr. 62/2006	M. Of. nr. 268/24 mar. 2006	introduce art.5_1, alin.(3) la art.63
	Lege privind completarea Legii locuinței nr. 114/1996		
modificări prin	O.U.G. nr. 51/2006	M. Of. nr. 566/30 iun. 2006	abrogă art. 5_1 și art.63 alin. (3) introduce prin L. nr. 62/2006
	Ordonanță de urgență pentru aprobarea Programului național privind sprijinirea construirii de locuințe proprietate personală aprobată cu modificări prin L. nr. 12/2007 M. Of. nr. 43/19 ian. 2007		
modificări prin	L. nr. 230/2007	M. Of. nr. 490/23 iul. 2007	abrogă art. 35 alin.3, art.35_1, art.36, art.64, art.69, anexa nr. 2
	Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari		
modificări prin	O.U.G. nr. 57/2008	M. Of. nr. 358/9 mai 2008	modifică art. 42 alin. 1, art.43; abrogă art.42 alin. 2
	Ordonanță de urgență pentru modificarea Legii locuinței nr. 114/1996 și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari aprobată prin L. nr. 233/2008 M. Of. nr. 750/6 nov. 2008		

modificări prin

L. nr. 233/2008

M. Of. nr. 750/6 nov. 2008

aprobă O.U.G. nr. 57/2008

Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2008 pentru modificarea Legii locuinței nr. 114/1996 și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari

completat prin

O.U.G. nr. 210/2008

M. Of. nr. 835/11 dec. 2008

introduce lit. i) și j) la art. 2, alin. 5 și 6 la art. 5, art. 10_1, art. 35_1, art. 65_1 și completează anexa nr. 1

Ordonanță de urgență pentru completarea Legii locuinței nr. 114/1996

aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 310/2009

M. Of. nr. 680/9 oct. 2009

modificări prin

L. nr. 310/2009

M. Of. nr. 680/9 oct. 2009

aprobă cu modificări și completări O.U.G. nr. 210/2008 și modifică art. 2 lit. i) și j), anexa nr. 1; introduce art. 61_1; abrogă art. 35_1

Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 210/2008 pentru completarea Legii locuinței nr. 114/1996