

EXPUNERE DE MOTIVE

la Legea pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere

Prin prevederile art. 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 24/2001, au fost prelungite de drept, pentru o perioadă de 5 ani, contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, legal înregistrate, prelungite sau reînnoite conform Legii nr. 17/1994 și aflate în curs de executare. Prin același text și pe aceeași perioadă a fost prelungită și durata contractelor de închiriere pentru spațiile folosite de așezămintele social-culturale și de învățământ, de partide politice, de sindicate și de alte organizații guvernamentale, legal înregistrate.

Din coroborarea dispozițiilor art. 1 cu cele cuprinse în art. 2-6 din respectiva ordonanță de urgență rezultă cu certitudine că prevederile art. 1 vizează doar prelungirea contractelor de închiriere pentru suprafețele din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, deși textul nu cuprinde expres această mențiune. Aceeași concluzie se desprinde și din dispozițiile art. 7, potrivit cărora prelungirea contractelor de închiriere realizată în baza prevederilor art. 1 rămâne valabilă și în cazul redobândirii imobilelor respective de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora după intrarea în vigoare a ordonanței.

În cazurile prevăzute de art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001 și, respectiv, art. 15 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare, termenul de 5 ani începe să curgă de la data nașterii noii situații juridice, respectiv de la data rămânerii irevocabile a hotărârii de restituire în natură, fie de la data emiterii deciziei administrative de restituire în temeiul Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare. Precizăm că pentru aceste situații data de 8 aprilie 2004 nu

are relevanță juridică, deoarece devine incident un termen de referință aleatoriu (data rămânerii irevocabile a unei hotărâri judecătorești sau data emiterii deciziei administrative de retrocedare).

Totodată, este reamintit că, prin prevederile Secțiunii a 2-a din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, s-a introdus instituția „reînnoirii contractului de închiriere” care intervine în cazul contractelor de închiriere care expiră, fie la data de 8 aprilie 2004, fie la data împlinirii celor 5 ani care curg de la data rămânerii irevocabile a unei hotărâri judecătorești de restituire sau de la data emiterii deciziei administrative de retrocedare. În acest context normativ, semnalăm că respectiva ordonanță de urgență în forma modificată în 2001 acoperă aproape toate situațiile posibile legate de tranziția raporturilor chiriaș/proprietar.

Cu toate acestea există anumite situații pentru care împlinirea datei de 8 aprilie 2004 are relevanță deosebită și anume, contractele de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe din fondul locativ de stat nerevendicat, care vor trebui prelungite de drept prin act normativ emis înainte de expirarea termenului. Este cazul a aproximativ 120.000 de contracte de închiriere care vizează unități locative aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale, fond locativ constituit din fonduri bugetare sau din acele imobile pentru care nu s-au formulat cereri de restituire.

Față de cele prezentate mai sus, Parlamentul României a adoptat Legea pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere.