

AVIZ
**referitor la propunerea legislativă privind soluționarea
asigurării locuinței unor categorii de pensionari chiriași
evacuați din imobilele retrocedate foștilor
proprietari sau moștenitorilor acestora**

Analizând propunerea legislativă privind soluționarea asigurării locuinței unor categorii de pensionari chiriași evacuați din imobilele retrocedate foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B584 din 26.10.2006,

CONSILIUL LEGISLATIV

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

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Prezenta propunere legislativă are ca obiect de reglementare asigurarea unei locuințe pentru o serie de categorii de pensionari chiriași evacuați din imobilele retrocedate foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, în aplicarea prevederilor Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit obiectului de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea prevederilor art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Întrucât prezenta propunere legislativă implică modificarea prevederilor bugetului asigurărilor sociale de stat, este necesar să se

solicite punctul de vedere al Guvernului; în conformitate cu dispozițiile art.111 alin.(1) teza a doua din Constituție, republicată.

3. Întrucât proiectul este de mai mare întindere, propunem marcarea **alineatelor** prin cifre arabe cuprinse între paranteze, potrivit exigențelor de tehnică legislativă.

4. Semnalăm faptul că atât potrivit Expunerii de motive cât și prevederilor art.1, categoria vizată include și chiriașii și **proprietarii** unor imobile dobândite în condițiile Legii nr.112/1995 căroră titlul le-a fost anulat în contradictor cu proprietarii inițiali, deposedați abuziv, ceea ce nu se reflectă și în titlu, care va trebui deci modificat.

Urmare situației arătate, trebuie avută în vedere și distincția pe care o face art.45 din Legea nr.10/2001 în raport de buna sau reaua credință la întocmirea actului atacat în justiție.

În afara excepției prevăzute de alin.(3), în care nulitatea absolută operează „de jure”, în celelalte cazuri nulitatea absolută decurge doar din rea credință ori, această categorie de proprietari - indiferent dacă include sau nu pensionari, nu ar putea fi încadrată în categoria defavorizată, pentru a beneficia de un regim de protecție socială, lipsind caracterul moral constituent al normei respective.

Sub aceste aspecte atât titlul cât și art.1 necesită completările de rigoare.

La **art.1**, pentru o mai bună exprimare, sugerăm înlocuirea expresiei „prin aplicarea” prin expresia „potrivit prevederilor”.

Totodată, pentru o redactare completă a normei de trimitere, este necesar ca, după redarea titlului Legii nr.10/2001, să fie introdusă sintagma „republicată, cu modificările și completările ulterioare”. Această sintagmă trebuie introdusă și la art.2.

De asemenea, la art.1 mai este necesară, pentru o bună corelare cu normele de la art.3 și 4, completarea expresiei „evacuării lor”, sub forma „evacuării lor silite”.

În același timp, semnalăm că textul nu precizează cine pune la dispoziție o locuință corespunzătoare și, deci, necesită o completare corelată cu prevederile art.3 și 4.

Pentru o exprimare adecvată în materie, sintagma „al autorității cu competență decizională teritorială” trebuie înlocuită prin sintagma „al unității administrative teritoriale”.

5. La **art.2**, pentru rigoarea exprimării, propunem înlocuirea expresiei „prezentei legi” prin expresia „prevăzute de prezenta lege”.

Pentru un plus de claritate, sugerăm reformularea sintagmei „unui venit net lunar de persoană - soț, soție, copil în întreținere” sub forma „unui venit net lunar **pe membru de familie**, soț, soție, **copii** în întreținere”.

Pentru un plus de rigoare normativă, trebuie menționate formele de deținere a unei alte locuințe, respectiv „în proprietate sau cu chirie” și înlocuirea sintagmei „după publicarea” prin sintagma „după intrarea în vigoare”.

La acest articol, textul ar trebui să aibă un nou alineat având ca obiect determinarea calității de pensionar, în următoarea redactare:

„(2) - Prin pensionar se înțelege persoana care, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, a obținut decizia de pensionare pentru limită de vârstă sau de invaliditate”.

Este de reflectat dacă textul ar putea privi și alte categorii de pensionari, în raport de posibilitățile pe care le-ar avea aceștia de a obține credite pe piața bancară în vederea achiziționării unui imobil.

Cu privire la condițiile inserate în dispoziție, ele ar trebui analizate în raport și de criteriile prevăzute la art.44 alin.(2) din Legea nr.10/2001 privind „fondul special destinat chiriașilor din imobilele restituite foștilor proprietari”, în concret dacă nu ar fi cazul a se interveni și în cazul aceluși text, pentru a nu se crea disparități în situații echivalente.

6. Textul **art.3** este discutabil. Introducerea unui impediment la executarea unui titlu executor obținut de reclamant în condiții de legalitate, alterând astfel dispoziția judecătorului constituie, sub forma propusă, un viciu fundamental al acestei norme.

O reglementare posibilă ar fi introducerea unui text care să prevadă că titlurile puse în executare silită, nefinalizate la data aplicării legii, să fie restituite într-un termen scurt instanțelor judecătorești, pentru ca acestea să le completeze în condițiile legale intervenite între timp „*de lege lata*”.

7. Pentru rigoare normativă, sugerăm ca prima parte a normei de la **art.4** să fie reformulată astfel:

„Art.4. - Instanțele judecătorești care dispun, în hotărârile pronunțate, măsura evacuării silită a persoanelor aflate în situațiile prevăzute la art.1 și 2, trebuie să consemneze în dispozitivul hotărârii următoarea mențiune:...”.

8. La **art.5 alin.(1)**, cum datorită reglementării actuale pensiile nu se achită în prima decadă a lunii, ci periodizat, până la 28 ale lunii, mențiunea de achitare „în prima decadă” trebuie evitată, prin menținerea doar a celei de a doua ipoteze „ori prin rețineri ... din pensia pe care o primesc”.

Cu privire însă la beneficiari, textul conține o eroare, beneficiarul plății nu poate fi „primăria” ci „proprietarul”, altfel există o plată a chiriașului convenită proprietarului, adresată însă primăriei, urmând ca aceasta să plătească ea chiria integrală, alocând și diferența partea sa de contribuție. Întrebarea ce se ridică în acest caz este cui se adresează proprietarul, atunci când nu se realizează obligația de plată a cotei convenite?

Precizăm că securitatea raporturilor juridice se realizează prin obligarea distinctă a fiecărei entități către proprietar.

La **alin.(2)**, pentru o exprimare adecvată în context, cuvântul „persoane” trebuie folosit la forma articulată, „persoanele”.

Totodată, propunem eliminarea sintagmei „prin substituirea chiriașului”, deoarece este de prisos.

Potrivit propunerii anterioare, expresia „întreagă chiria”, trebuie înlăturată, sugerând înlocuirea cuvântului „locatarii” prin „chiriașii” și a cuvântului „dispozițiilor”, prin „prevederilor”, mai potrivite în context. Această ultimă propunere este valabilă și pentru **art.7 alin.(1)** și **art.9**.

9. La **art.6**, pentru acuratețea exprimării, propunem reformularea sintagmei „vor prevedea obligatoriu” sub forma „au obligația de a prevedea” și înlocuirea expresiei „favorabil soluționate” prin expresia „soluționate favorabil”.

10. Textul **art.7** nu reflectă condițiile normale contractuale pe care le pot previziona părțile în asigurarea drepturilor lor, atât în calitatea de proprietar cât și de chiriaș.

În mod normal contractele trebuie să aibă un termen finit, pentru a nu constitui o indisponibilizare a drepturilor lor de a dispune.

Sub aspect redacțional, în alin.(1), sintagma „reglementate de” se va înlocui cu sintagma „prevăzute de”.

Alin.(2) este contradictor, căci ori dispoziția este de protecție socială, ori, dimpotrivă, creează posibilitatea dobândirii unor venituri suplimentare de care nu profită proprietarul, ci doar scade cota de compensare alocată din fondul de asigurări sociale.

Condițiile de subînchiriere dovedesc că spațiul locativ este disponibil și, deci, acesta este la dispoziția proprietarului, urmând să se restructureze contractul de închiriere. Se impune, deci, revederea integrală a textului.

11. La **art.8 alin.(1)** sintagma „dispune juridic” urmează să fie înlocuită cu „dispune”, actul de voință nemaivând nevoie de o altă calificare.


La **alin.(2)**, pentru o mai bună exprimare, sugerăm reformularea expresiei „în condiția de locatar” sub forma „în situația de chiriaș”.

La **alin.(3)**, pentru un plus de rigoare, sugerăm ca textul care succede expresiei „raporturile juridice” să fie redactat sub forma „dintre proprietar și chiriaș se supun dispozițiilor privind raporturile dintre locator și locatar din Codul civil”.

12. La **art.9**, propunem eliminarea textului care debutează prin sintagma „cu luarea în considerare”, deoarece este inoperantă compensarea părții din chirie pentru trecut, aceasta constituind o dispoziție cu caracter retroactiv.

13. La **art.10**, pentru rigoare normativă, expresia „De la data” trebuie înlocuită cu formularea „Pe data”, iar sintagma “orice dispoziții contrare prezentei legi sunt abrogate”, cu precizarea expresă a dispozițiilor avute în vedere pentru a fi abrogate, cu toate elementele lor de identificare, potrivit condițiilor prevăzute la art.63 alin.(3) din Legea nr.24/2000, republicată.

PREȘEDINTE


dr. Dragoș ILIESCĂ

București

Nr. 1560/20.11.2006