



GUVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

NR. 1670 / DPSB  
DATA 14.07.2011

Biroul permanent al Senatului  
Bp 290 | 29.07.2011

PARLAMENTUL ROMÂNIEI  
SENAT  
567/16.09.2011

**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 pentru completarea art. 5 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*”, inițiată de domnii deputați Gabriel Andronache, Daniel Buda și Mircea Grosaru – Grupurile parlamentare ale PD-L, Minorităților Naționale (Bp. 290/2011).

### **I. Principalele reglementări**

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 5 din *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare*, cu două noi alineate, **alin. (3)** și **alin. (4)**, prin care se stabilește procedura de evacuare administrativă din imobilele-construcții aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale a persoanelor care ocupă abuziv aceste imobile, respectiv prin decizia primarului, care poate fi contestată în temeiul *Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare*.

În *Expunerea de motive* se arată că, potrivit actualului cadru legal, evacuarea persoanelor care ocupă abuziv o locuință sau un spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale nu este posibilă decât pe calea unei acțiuni formulate în fața instanțelor de judecată, soluție ce împiedică autoritatea publică de a administra și valorifica pentru o perioadă de timp resursele pe care le presupune fondul imobiliar și o pune pe aceasta în imposibilitatea de a colecta la bugetul local veniturile cu titlu de chirie.

## II. Observații

1. *Legea nr. 213/1998* reglementează regimul juridic al dreptului de proprietate publică. La art. 5 alin. (2), se prevede că „*dreptul de proprietate privată al statului sau al unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel*”.

Prin inițiativa legislativă se propune, practic, instituirea unor dispoziții derogatorii de la dreptul comun aplicabil imobilelor – construcții aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu destinația de locuințe sau cu altă destinație, în sensul că se prevede evacuarea pe cale administrativă a ocupanților abuzivi ai acestor imobile, definiți drept persoane fizice sau juridice care ocupă fără titlu imobilul sau al căror titlu a expirat.

Evacuarea, definită de doctrină ca sancțiune civilă aplicabilă în cazul neîndeplinirii de către locatar a obligațiilor ce-i revin în baza raporturilor de locațiune, este reglementată de cadrul legal în vigoare, considerat ineficient de către inițiatori, astfel:

- potrivit dispozițiilor art. 25 din *Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, „*Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile*”, acesta fiind „*obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare*”. Cu toate acestea, art. 32 alin. (4) din *Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare*, cuprinde o ipoteză în care evacuarea se poate realiza pe cale

administrativă, iar *Decretul-Lege nr. 24/1990 privind sancționarea ocupării abuzive a locuințelor din fondul locativ de stat* prevede, pe lângă sancțiunea civilă a evacuării, și o sancțiune penală;

- *Legea nr. 287/2009 privind Codul civil* prevede, la art. 1831 alin. (1) că „*Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești*”. Un caz de evacuare în baza unui alt act decât o hotărâre judecătorească este prevăzut chiar de *noul Cod civil*, la art. 1809 alin. (2), potrivit căruia „*În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris autentic constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului*”;

- *Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă* cuprinde dispoziții cu caracter de noutate în materia evacuării. Astfel, la art. 1019 și următoarele din Titlul XI al Cărții a VI-a, se instituie o procedură specială, facultativă, de evacuare din imobilele folosite sau, după caz, ocupate fără drept de către foștii locatari sau alte persoane;

- *Legea nr. 286/2009 privind Codul penal* incriminează, la art. 256, fapta ocupării fără drept a unui imobil, prevăzând sancțiunea închisorii de la unu la 5 ani.

Analizând textul propunerii legislative, prin raportare la cadrul legal instituit prin noile coduri, semnalăm faptul că instituirea unor dispoziții în sensul evacuării unui imobil aflat în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, prin dispoziția primarului, ar putea conduce la afectarea unuia dintre atributele dreptului de proprietate (*jus possidendi, jus utendi, jus fruendi, jus abutendi*) și anume dreptul de dispoziție al statului asupra imobilului aflat în proprietatea sa privată, cu ignorarea principiului constituțional potrivit căruia bunurile deținute de stat cu titlu de proprietate privată sunt supuse aceluiași regim juridic ca bunurile aflate în proprietatea oricărei alte persoane.

De asemenea, apreciem că soluția legislativă de principiu, instituită prin *noul Cod civil*, a evacuării chiriașului prin hotărâre judecătorească, nu pe cale administrativă, concepută ca o măsură de protecție și ca o garanție a stabilității dreptului de folosință a locuinței, ar trebui păstrată indiferent de titularul dreptului de proprietate privată asupra imobilului, dându-se, astfel, satisfacție dispozițiilor constituționale ce fac obiectul art. 44 alin. (2).

Mai mult, reglementarea prin dispozițiile ce fac obiectul art. 1019 din *noul Cod de procedură civilă* a unei proceduri speciale de evacuare din

imobilele folosite sau, după caz, ocupate fără drept de către foștii locatari sau alte persoane, concepută ca o procedură sumară (cererea de evacuare se judecă de urgență, în camera de consiliu, cu dezbateri sumare) la care reclamantul are facultatea de a recurge, este o soluție legislativă menită să faciliteze evacuarea imobilelor ocupate abuziv și să elimine inconvenientele semnalate în *Expunerea de motive*.

2. Întrucât propunerea legislativă cuprinde prevederi care vizează în mod direct și activitatea autorităților administrației publice locale, având în vedere dispozițiile art. 8 din *Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, precizăm că, înainte de adoptarea oricărei decizii, cu privire la soluțiile vizate de inițiatori, trebuie consultate și structurile asociative ale autorităților administrației publice locale.

### III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative.**

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**  
Președintele Senatului