



AVIZ
**referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și
completarea Legii nr.152/1998 privind înființarea
Agenției Naționale pentru Locuințe**

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (b155/23.03.2022), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.XXXV/1665/29.03.2022 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr.D352/29.03.2022,

CONSILIUL LEGISLATIV

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

Avizează favorabil propunerea legislativă, sub rezerva însușirii observațiilor de la pct.1-6:

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, se preconizează posibilitatea de prelungirea a contractului de închiriere a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, pe perioade de câte cinci ani, iar nu de un an, cum este în prezent. Totodată, se preconizează eliminarea condiției consemnării în cartea funciară a interdicției de vânzare dacă achiziționarea locuinței s-a făcut după minimum 6 ani de la data încheierii contractului de închiriere.

Propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice, fiind incidente prevederile art.73 alin.(3) lit.p) din Constituția României, republicată, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din legea fundamentală, prima Cameră sesizată este Senatul.

Menționăm că, prin avizul pe care îl emite, Consiliul Legislativ nu pronunță asupra oportunității soluțiilor legislative preconizate.

2. Precizăm că, pentru a asigura legislației interne o cât mai bună înțelegere și implicit o aplicare corectă, este esențial ca redactarea acesteia să fie una de calitate. Referitor la acest aspect, menționăm că, potrivit art.6 alin.(1) teza I din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„Proiectul de act normativ trebuie să instituie reguli necesare, suficiente și posibile care să conducă la o cât mai mare stabilitate și eficiență legislativă”*.

Cu privire la aceste aspecte, Curtea Constituțională s-a pronunțat în mai multe rânduri¹, statuând că *„una dintre cerințele principiului respectării legilor vizează calitatea actelor normative”* și că *„respectarea prevederilor Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative se constituie într-un veritabil criteriu de constituționalitate prin prisma aplicării art.1 alin.(5) din Constituție”*.

În ceea ce privește criteriile de claritate, precizie, previzibilitate și predictibilitate pe care un text de lege trebuie să le îndeplinească, Curtea Constituțională, prin Decizia nr.26/2012 a constatat că, potrivit art.8 alin.(4) din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„textul legislativ trebuie să fie formulat clar, fluent și inteligibil, fără dificultăți sintactice și pasaje obscure sau echivoce”, iar potrivit art.36 alin.(1) din aceeași lege, «actele normative trebuie redactate într-un limbaj și stil juridic specific normativ, concis, sobru, clar și precis care să excludă orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de ortografie».*

Din analiza soluțiilor legislative preconizate, s-a constatat că se instituie reguli care nu sunt redactate într-o manieră clară care să permită interpretarea și aplicarea soluțiilor normative preconizate.

¹ A se vedea paragraful 35 din Decizia Curții Constituționale nr.22/2016 care trimite la Decizia nr.1 din 10 ianuarie 2014, Decizia nr.17 din 21 ianuarie 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.79 din 30 ianuarie 2015, paragrafele 95 și 96).

3. Semnalăm că Expunerea de motive nu respectă structura instrumentului de prezentare și motivare prevăzută la art.31 din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, nu sunt clar prezentate cerințele care reclamă intervenția normativă, și nici principiile de bază și evidențierea implicațiilor pe care reglementarea propusă le are asupra legislației în vigoare.

Totodată, nu sunt exprimate suficiente informații din care să rezulte faptul că s-a realizat identificarea efectelor economice, sociale și bugetare pe care le produc reglementările propuse.

Cu privire la problematica lipsei de fundamentare temeinică a actelor normative, Curtea Constituțională a statuat în Decizia nr.139/2019, Curtea Constituțională a mai arătat că *„Fundamentarea temeinică a inițiativelor legislative reprezintă o exigență impusă de dispozițiile constituționale menționate, întrucât previne arbitrarul în activitatea de legiferare, asigurând că legile propuse și adoptate răspund unor nevoi sociale reale și dreptății sociale. (...) Astfel fiind, Curtea reține că lipsa motivării soluțiilor legislative este de natură să aducă atingere și dispozițiilor art.1 alin.(3) din Constituție, care consacră statul de drept și principiul dreptății, în sensul argumentelor anterior prezentate”*.

4. La pct.1, referitor la soluția normativă preconizată pentru art.8 alin.(5), subliniem următoarele:

Potrivit textului în vigoare al art.8 alin.(5): *„După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.”*, perioada contractuală inițială avută în vedere fiind cea prevăzută la art.8 alin.(4) teza întâi, respectiv 5 ani de la data repartizării locuinței.

Prin prezenta propunere legislativă se preconizează prelungirea contractului de închiriere, succesiv, pe perioade de câte cinci ani *„după expirarea perioadei contractuale prevăzută la art.4 alin. (7)”*.

La *art.4 alin.(7)* este reglementată durata contractelor de închiriere pentru locuințele prevăzute *la art.4 alin.(3) lit.a)*, situație diferită de cea a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, respectiv cea a locuințelor proprietate personală construite prin credit ipotecar, care nu sunt contractate la data finalizării lucrărilor și care sunt transmise de către A.N.L către autoritățile administrației publice locale în vederea închirierii.

Semnalăm că, pe de-o parte perioada contractuală prevăzută la *art.4 alin.(7)* cu referire la locuințele prevăzute la *art.4 alin.(3) lit.a)* este de un an, perioadă diferită de cea prevăzută la *art.8 alin.(4)*, respectiv 5 ani de la data repartizării locuinței, aceasta din urmă ar trebui luată în considerare în contextul în care textul propus pentru alin.(5) al art.8 se referă la prelungirea contractelor de închiriere a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, a căror durată inițială se specifică la alin.(4) al art.8, respectiv de 5 ani.

Pe de altă parte, prin instituirea unei norme de trimitere la o altă normă de trimitere, fără a fi luat în considerare obiectul art.8, care vizează locuințele pentru tineri destinate închirierii, sunt încălcate prevederile art.50 alin.(1) și art.53 alin.(3) din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora succesiunea și gruparea dispozițiilor de fond cuprinse în actul normativ se fac în ordinea logică a desfășurării activității reglementate, fiind totodată recomandată evitarea unei trimiteri la o altă normă de trimitere.

5. La **pct.2**, precizăm că textul propus pentru **art.10 alin.(1)** nu răspunde cerințelor de claritate, precizie și predictibilitate pe care un text de lege trebuie să le îndeplinească.

Potrivit primei teze a textului propus, „Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art.8 alin.(3) sau ale art.23, după caz, se pot vinde după expirarea a minimum 6 ani de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului ...”.

Astfel, din formularea „*după expirarea a minimum 6 ani de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii...*”, nu reiese în mod clar dacă închirierea către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii *s-a realizat în mod neîntrerupt întreg intervalul de 6 ani*, astfel cum, în mod clar se precizează în textul în vigoare al art.10 alin.(1).

De asemenea, teza a doua vizează perioada de „minimum 1 an de la data încheierii primului contract de închiriere” fără a mai face referire la faptul că *titularul acestuia, după o închiriere neîntreruptă* poate solicitata cumpărarea.

Totodată, înserarea în finalul textului propus pentru art.10 alin.(1) a formulării „...cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii”, poate fi interpretată în sensul că, *pentru ambele teze*, anterior redată în textul propus, respectiv posibilitatea de cumpărarea la expirarea atât a termenul de minimum 6 ani de la data încheierii contractului de închiriere, cât și a termenului de minimum 1 an, *este aplicabilă această condiție*, caz în care intervenția preconizată este inutilă, întrucât posibilitatea de a cumpăra a titularilor contractelor de închiriere după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă, cu interdicția ca aceste locuințe să facă obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora, este deja reglementată art.10 alin.(2) lit.f).

6. De altfel, art.10 alin.(2) lit.f) a cărei abrogare este preconizată la **pct.3** din proiect, asigură o reglementare completă și riguroasă a interdicției ca aceste locuințe să facă obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, întrucât, teza a doua, instituie o excepție de la această interdicție, potrivit căreia locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit sau, după caz, statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor. Aceste aspecte nu se mai regăsesc în reglementarea propusă.

Totodată, textul propus vizează numai interdicția vânzării spre deosebire de textul în vigoare care face referire la interdicția ca aceste locuințe să facă obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, deci o categorie mai largă a actelor juridice civile care au ca rezultat ieșirea din patrimoniul unei persoane a unui drept ori grevarea unui bun cu o sarcină reală.

7. Sub rezerva celor mai sus precizate, formulăm următoarele observații de tehnică legislativă:

a) la **titlu**, întrucât prin propunerea legislativă sunt preconizate numai intervenții legislative de natura modificării, sintagma „și completarea” va fi eliminată.

b) întrucât intenția de modificare a actului normativ de bază a fost stabilită la partea introductivă a articolului unic, enunțurile aferente **pct.1 și 2** trebuie reformulate, potrivit modelului:

„La articolul ..., alineatul (...) va avea următorul cuprins:”.

c) potrivit uzanțelor în redactarea actelor normative, partea dispozitivă a **pct.3** trebuie reformulată, astfel:

„3. La articolul 10 alineatul (2), litera f) se abrogă.”

PREȘEDINTE
Florin IORDACHE



București
Nr.390/8.04.2022