

205267

205 267

BIBLIOTECA LEGILOR UZUALE ANNOTATE

No. 16

LEGEA CHIRIILOR

din 1929

Insoțită de Expunerea de Motive a D-lui
Ministru GR. IUNIAN. Avizul Consiliului
Legislativ și Rapoartele de la Cameră și
Senat, împreună cu Legea Chiriilor din
16 Aprilie 1927 și din 8 Aprilie 1928.



EDITURA INSTITUTULUI DE ARTE GRAFICE
„CURIERUL JUDICIAR“, S. A.
BUCUREȘTI, Artei 5 :: Lângă Palatul Justiției

1 9 2 9

LEI 50. —

BIBLIOTECA LEGILOR UZUALE ADNOTATE

No. 16

LEGEA CHIRIILOR

din 1929

Insoțită de Expunerea de Motive a D-lui
Ministru GR. IUNIAN. Avizul Consiliului
Legislativ și Rapoartele dela Camera și
Senat, împreună cu Legea Chiriilor din
16 Aprilie 1927 și din 8 Aprilie 1928.



2445 29

EDITURA INSTITUTULUI DE ARTE GRAFICE

„CURIERUL JUDICIAR“, S. A.

BUCUREȘTI, Artei 5 :: Lângă Palatul Justiției

1 9 2 9

LEGE^{*)}

PENTRU

Prelungirea contractelor de închiriere

ART. 1. — Contractele de închiriere a căror prelungire, potrivit legilor din 15 Aprilie 1927 și 7 Aprilie 1928, încetează în ziua de 23 Aprilie 1929, se mai prelungesc încă pe un an, până la 23 Aprilie 1930, în condițiunile prevăzute de acele legi și a celor din prezenta lege.

ART. 2. — Funcționarii și pensionarii publici, aزی chiriași, cari au dobândit o proprietate până la 1 Ianuarie 1929 și cari au o singură proprietate vor putea în tot timpul aplicării acestei legi să evacueze pe chiriașii lor, chiar funcționari și pensionari, cu condițiunea de a cedă celui evacuat și locuind în aceeaș localitate locuința pe care o ocupau.

Acelaș drept îl vor avea și cu privire la imobilul dobândit de soțiile lor până la aceeaș dată.

Proprietarii locuințelor cedate sunt obligați să primească pe chiriașii evacuați.

Cererea de evacuare va fi judecată potrivit celor arătate în art. 34 și următoarele din legea din 1927, aplicându-se și dispozițiunile art. 32 din aceeaș lege.

*) Votată de Senat în ședința dela 16 Aprilie 1929 și de Cameră la 17 Aprilie 1929, promulgată și publicată în *Monitorul Oficial* No. 85 din 18 Aprilie 1929.

Evacuarea nu va putea fi făcută în nici un caz înainte de 26 Octombrie 1929.

ART. 3. — Executarea hotărârilor judecătorești de evacuare, pronunțate în temeiul art. 36 din legea dela 15 Aprilie 1927, este suspendată pe toată durata prelungirii acordată de această lege.

Deasemenea punerea în lucrare a contractelor de închiriere, încheiate de proprietar, cu privire la apartamentele ocupate astăzi de chiriași cari beneficiază de prelungirea acordată de prezenta lege, se amână până la 25 Aprilie 1930. Proprietarul sau chiriașul va avea totuș facultatea de a denunța contractul în curs de o lună dela publicarea acestei legi, notificând aceasta celeilalte părți prin portărei sau notar public. În acest caz contractul se desființează, fără a putea fi considerate nici una din părți în culpă.

Dispozițiile aliniatului precedent se aplică și în cazul când contractul este intervenit între proprietar și chiriașul care beneficiază de prelungire.

ART. 4. — Sunt fără efect declarațiunile de renunțare anticipată la prelungirea acordată prin prezenta lege.

ART. 5. — Dreptul de folosință dobândit prin rechizițiile de locuințe făcute în provinciile unite, atât în orașe cât și în comunele rurale, în folosul funcționarilor publici — inclusiv ofițeri — în baza jurnalului Consiliului de Miniștri No. 2435 din 1923 și a regulamentului pentru rechiziționarea locuințelor din 16 Mai 1927, se menține în folosul deținătorilor actuali și se încadrează în virtutea acestei legi, în cadrul contractelor de locuințe și beneficiază ca și ele de dispozițiile acestei legi și a legii din 1927 dacă persoanele în folosul cărora au fost făcute păstrează calitatea de funcționari publici și îndeplinesc cerințele legii din 15 Aprilie 1927; în caz contrar ele încetează pe ziua de 23 Aprilie 1929.

În cazul când funcționarul va fi transferat, el va putea ceda imobilul folosit pe baza aliniatului precedent funcționarului care îl va înlocui.

Incadrarea rechizițiilor transformate în contracte de închiriere se va face din punct de vedere al dreptului funcționarului, al calculului chiriei și al determinării numărului camerelor necesare chirieșului, în raport cu nevoile sale și acele ale proprietarului, de către judecătoria în circumscripția cărea se găsește imobilul.

În nici un caz numărul camerelor nu va putea fi mai mare decât acela la care ar fi avut drept potrivit regulamentului pentru rechiziționarea locuințelor din 16 Mai 1927.

În cazul când camerele folosite sunt mobilate, proprietarul are drept în afară de chiria stabilită potrivit normelor din această lege și la un spor reprezentând valoarea folosinței mobilierului.

Rechizițiunile pentru autorități, făcute în teritoriile unite în baza jurnalului Consiliului de Miniștri No. 2435 din 923, se transformă deasemenea în închirieri în condițiunile prevăzute de legea din 15 Aprilie 1927 și de această lege.

Proprietarul este dator, în termen de 40 zile libere dela publicarea prezentei legi, sub sancțiunea prelungirii folosinței imobilului în condițiile de până acum să cheme în fața judecătoriei pe locatar și Ministerul de Finanțe, prin administrația financiară, pentru a stabili cele arătate în acest articol.

Până la fixarea chiriei în conformitate cu dispozițiunile acestei legi, locatarul va plăti drept chirie suma plătită în cursul anului 1928—1929.

Ori de câte ori, calculând chiria, instanța va ajunge să fixeze o chirie mai mare ca aceea plătită în anul trecut, va indica în hotărârea sa și termenul înlăuntrul căruia chirieșul urmează să plătească partea de spor ce-l privește, fără ca acest termen să poată fi mai lung de 20 zile și în orice caz nu mai scurt decât 1 Iulie 1929.

Deasemenea instanța va fixa și partea de chirie ce incumbă Statului a o plăti în conformitate cu articolul 7.

ART. 6. — Calculul chiriilor pentru prelungirea acordată de această lege se va face luându-se de bază în Vechiul-Regat chiria plătită la 23 Aprilie stil vechi 1916, iar în celelalte părți ale țării aceea plătită la 23 Aprilie (6 Mai) 1914.

Dacă imobilul nu a fost închiriat la datele de mai sus, calculul chiriei se va face luându-se de bază venitul net constatat prin rolurile impozitului funciar din acel timp și în lipsa lor chiria dela acele date pentru imobile similare din localitate sau hotărârile comisiunii de arbitri.

În calculul chiriilor din teritoriile alipite, coroana se va socoti pretutindeni drept un leu, iar rubla drept 2 lei și 50 bani.

ART. 7. — Chiria pentru prelungirea de un an acordată de prezenta lege se fixează în contractele având de obiect locuința chiriașilor funcționari sau pensionari publici, precum și acelea având de obiect localurile ocupate în orice scop de Stat, județ sau comună, de instituțiile și societățile delegate, prevăzute în bugetele acestora, precum și pentru acelea ocupate de căminurile și internatele școlare de orice fel, etatizate, la suma rezultând din înmulțirea chiriei de bază prevăzută în articolul precedent cu cifra 24.

Diferența între chiria plătită azi de pensionari potrivit legilor în vigoare și chiria stabilită prin prezenta lege va fi suportată de Stat; această dispozițiune se aplică și în cazul când chiriașul pensionar ar ocupa vreo funcțiune publică la oricare din autoritățile și instituțiile prevăzute de această lege.

Funcționarii publici cari ocupă imobilele ale căror contracte de închiriere aveau la 23 Aprilie st. v. 1916 (1914) chiria de bază superioară cifrei de 1500 lei în București, 1250 lei în orașele: Iași, Cernăuți, Chișinău, Cluj, Galați, Timișoara, Arad, Brașov, Oradea, Sibiu, și 800 lei în celelalte orașe, vor suporta integral chiria fixată prin prezenta lege.

Funcționarii cari ocupă imobilele ale căror con-

tracte aveau la 23 Aprilie st. v. 1916 (1914) o chirie de bază de 1500, 1250 și 800 lei, sau inferioară acestei sume, după distincțiunile dela aliniatul precedent, vor suporta suma plătită actualmente potrivit legii în vigoare și diferența rezultând din înmulțirea chiriei de bază cu 16. Diferența dintre această ultimă sumă și chiria prevăzută de prezenta lege va fi plătită, proprietarilor, de Stat.

Când totuși, potrivit legii din 1927, chirișii funcționari sau pensionari plătesc actualmente o sumă mai mare decât cea rezultând din înmulțirea chiriei de bază cu 12 pentru pensionari și cu 16 pentru funcționari, Statul nu va plăti decât diferența dintre chiria plătită actualmente și cea stabilită prin prezenta lege.

Suma ce privește pe Stat va fi plătită direct proprietarului în intervalul dela 1 Ianuarie — 1 Martie 1930.

Din suma plătită de Stat proprietarilor drept diferență față de cota de chirie stabilită pentru chirișii funcționari, județele, comunele și instituțiile autonome și ale căror bugete se aprobă de ministere, vor suporta diferența ce privește pe funcționarii lor și vor fi datoare să înscrie în bugetele respective suma ce reprezintă această diferență.

Tot în intervalul dela 1 Ianuarie — 1 Martie 1930 vor plăti proprietarului lor sporul de chirie acordat de prezenta lege, față de chiria anului trecut, Statul județele, comunele și instituțiunile delegate prevăzută în bugetele acestora.

ART. 8. — Pentru fixarea sumei pe care Statul va trebui să o plătească, proprietarul este dator, sub sancțiunea decăderii din dreptul său, ca în termen de 40 zile libere dela publicarea legii să se adreseze judecătoriei în circumscripția căreia se găsește imobilul, chemând Ministerul de Finanțe prin administrația financiară locală și pe chiriș ca informator.

Vor fi chemați, prin reprezentanții lor legali: județul sau comuna, când funcționarul care beneficiază de prelungire aparține acestora.

Deasemenea, în cazul când chiriașul sau proprietarul contestă chiria de bază plătită în 1914—respectiv 1916—se vor adresa, în termen de 40 zile libere dela publicarea legii judecătoreiei din circumscripția în care se găsește imobilul, care va stabili această chirie de bază.

Judecătoria, în ședințe deosebite, în afară de orele fixate pentru judecata celorlalte procese, după debateri sumare, va fixa în prima și ultima instanță suma ce urmează să plătească Statul.

Hotărârea se dă fără drept de opoziție.

ART. 9. — Toate atribuțiunile date în competența Comisiilor Arbitrale prin legea din 15 Aprilie 1927 trec în competența judecătoriilor de ocol, cari judecă în primă și ultimă instanță, fără drept de opoziție.

Comisiile arbitrale vor ființa numai până la terminarea cauzelor pendinte înaintea lor la data promulgării prezentei legi.

ART. 10. — Impotriva hotărârii pronunțate, potrivit art. 5, 8 și 9, oricare din părți va putea face recurs la tribunal, în termen de 5 zile dela pronunțare, conform regulilor dreptului comun.

ART. 11. — Atât cererile de legarea instanțelor, cât și procedura ce se va urma este scutită de timbru.

ART. 12. — Proprietarul care cu bună știință va fi înfățișat situațiunii inexacte și va fi obținut fixarea unei sume mai mari de plată în sarcina Statului decât aceea ce-i revine, se face pasibil de o amendă în folosul Statului de 5000—30.000 lei, fără a fi apărat de alte pedepse mai grele la cari poate da loc fapta sa.

Aceeaș pedeapsă se va aplica și chiriașului când a fost complice la faptul săvârșit de proprietar.

Această infracțiune specială este de competența judecătoreiei în primă instanță.

ART. 13. — Chiria pentru prelungirea de un an, acordată de prezenta lege în contractele având de

obiect locuința chiriașilor alții decât cei prevăzuți în art. 5 și 7, va fi aceea plătită în cursul anului 1928—1929.

ART. 14. — Chiriașii cari beneficiază de dispozițiunile acestei legi vor plăti câștiul de 23 Aprilie 1929, oricari ar fi clauzele contractului, până la data de 6 Mai 1929 inclusiv.

Se exceptează diferența pe care chiriașul funcționar este dator să o plătească potrivit art. 7, alin. 3, cum și diferența ce urmează a se plăti de căminurile și internatele școlare etatizate, conform aceluiaș articol, diferențe pentru plata cărora se acordă chiriașilor termen până la 1 Iulie 1929 inclusiv.

ART. 15. — Chiriașul care nu va voi să beneficieze de prelungirea acordată prin prezenta lege, este obligat să notifice aceasta, prin portărei, sau notar public, proprietarului său, în termen de 3 zile libere dela publicarea prezentei legi, sub sancțiunea prelungirii obligatorie a contractului în condițiunile legii.

ART. 16. — În cazul în care imobilul închiriat are nevoie de reparațiuni altele decât cele ce cad conform legii în sarcina chiriașului, acesta nu va putea pretinde proprietarului să facă reparațiunile, pe toată durata prelungirii acordate.

În cazul în care chiriașul ar face el aceste reparațiuni, nu are drept la desdăunare.

ART. 17. — Se mențin toate dispozițiunile legii din 16 Aprilie 1927, cari nu sunt contrarii legii de față.

Expunerea de motive

Una din problemele cele mai importante și mai dificile puse în evidență de starea de război este problema locuințelor.

Criza de locuințe și mai ales criza de locuințe populare s'a semnalat și la noi ca și aiurea încă înainte de război, pentru motive îndeajuns de cunoscute așa încât socotim de prisos să mai stăruim asupra lor, această criză s'a accentuat odată cu izbucnirea războiului și nu numai în țările beligerante, dar chiar și în cele ce se găseau în neutralitate.

De unde obligațiunea pentru Stat de a interveni pentru reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași și pentru ocrotirea acestora din urmă.

O primă intervenție a legiuitorului român a fost în acest sens făcută prin legea măsurilor excepționale care asigură un regim de ocrotire legală chiriașilor pe toată perioada războiului și încă un an după încheierea păcii generale.

Odată războiul terminat, pacea generală încheiată și termenul fixat de legea măsurilor excepționale expirat, s'a constatat că problema devenise între timp și mai gravă.

Stagnarea totală a operii de construcții pe de o parte, creșterea continuă a populației orașelor pe de alta, contribuiau să dea crizei locuințelor un aspect îngrijorător în toate centrele mari și cu deosebire în București; în asemenea împrejurări s'a impus în mod imperios necesitatea a noui și repetate intervențiuni din partea Statului pentru ocrotirea chiriașilor.

Numeroasele intervențiuni legislative făcute pe cale de decreețe legi pe timpul când mecanismul parlamentar nu-și reluase funcțiunea, celelalte prin o serie de legi de prelungirea contractelor, legi cari s'au succedat cu începere de la 1922 din an în an, cu excluziunea legii din 1924 care a legiferat pen-

tru trei ani, dovedeau odată cu necesitatea intervenției Statului și oarecare nesiguranță în găsirea soluției.

Deși toate intervențiile legislative au fost determinate de convingerea, mai mult sau mai puțin categoric afirmată de legiuitorii succesivi că regimul excepțional al prelungirii contractelor trebuie menținut atât timp cât criza de locuințe nu este înlăturată sau cel puțin simțitor atenuată prin opera de construcții, totuși vremea înaintă fără ca în această direcție a construcțiilor să se fi întreprins o acțiune serioasă. Nu este doar de mirare ca nădejdea exprimată de unii legiuitori de a putea realiza o îndrumare către normalizare, eră desmințită de necesitățile rezultate din situația de fapt, nemodificată între timp.

La 1924 legiuitorul recunoaște prima dată în mod categoric necesitatea prelungirii contractelor pe un termen mai îndelungat, pentru ca între timp să se poată realiza programul de construcții anunțat odată cu prezentarea proiectului ce devine legea din 27 Martie 1924.

S'a crezut atunci că un termen de 3 ani este suficient pentru realizarea acestui program.

La expirarea termenului fixat prin legea dela 1924 s'a constatat însă că reintrarea în normal nu este cu puțință. O nouă intervenție legislativă s'a produs. Legiuitorul din 1927 a crezut că poate face un pas însemnat spre normalizare. De unde legiuitorii precedenți recunoșteau ca regim legal pe acel al prelungirii contractelor și excepțional pe acel al redării imobilelor la libera tranzacție, legiuitorul din 1927 a început prin a declară că dela data de 6 Mai 1927, toate contractele de locațiune reintră sub regimul dreptului comun cu excepțiunea contractelor folosite de funcționari, pensionari, Stat, județe, comune, instituțiunile și societățile delegate, căminuri și internate școlare etatizate. Celelalte contracte au fost declarate ca reintrând sub regimul dreptului comun. Ca măsură tranzitorie s'a acordat însă și chiriașilor ale căror contracte erau declarate ca reintrate în dreptul comun, o prelungire de un an cu excepțiunea contractelor de care beneficiau chiriașii cu venit anual mai mare ca 400.000 lei și cărora nu li se acordă de cât o prelungire de 6 luni. Legiuitorul făcuse la 1927 un hotărât pas înainte pentru reintrarea sub regimul dreptului comun. Cum însă această legiferare nu ținea seama de situația de fapt, legiuitorul din 1928 s'a văzut obligat să facă un pas înapoi și să declare reintrate sub regimul excepțional al pre-

lungirii contractelor cea mai mare parte din contractele pe cari legea din 1927 le declarase sub regimul dreptului comun.

Potrivit legilor din 1927 și din 1928, termenul de prelungire cu privire la toate contractele expiră la 23 Aprilie 1929. O primă chestiune se pune: este sau nu reclamată o nouă intervenție a legiuitorului pentru prelungirea contractelor? Răspunsul la această chestiune este neîndoelnic: o nouă prelungire a contractelor se impune.

Cauza care a determinat necesitatea intervenției repetate a legiuitorului, criza de locuințe persistă și azi. Deci aceleași motive cari au îndreptățit intervenția legislativă până în prezent fac neapărat necesară o nouă prelungire a contractelor.

S'a pus o a doua chestiune: proiectul de lege ce înfățișăm desbaterilor d-voastre trebuie să se prezinte cu pretențiunea de a fi găsit formula definitivă în rezolvarea problemei chiriilor sau ca o lege cu caracter provizoriu? Răspunsul la această chestiune l'a impus experiența făcută de legiuitorii anteriori.

Această experiență ne-a învățat că nu este posibil să se prezinte o lege de prelungirea contractelor cu caracter definitiv atât timp cât nu este elaborat până în amănunte un program de construcțiuni și nu s'a ținut în seamă în elaborarea legii de prelungirea contractelor, de timpul necesar pentru realizarea programului de construcțiuni.

Am rămas dar la soluțiunea prelungirii provizorii a contractelor pe termen de un an, pentru ca în acest timp, ținându-se seamă de programul de construcțiuni, să se poată proceda la legiferarea cu caracter definitiv. Această soluțiune a fost primită și de majoritatea comisiunii convocată pentru examinarea problemei, comisiune din care au făcut parte și reprezentanții autorizați ai chiriașilor ca și ai proprietarilor.

Odată hotărât caracterul provizoriu ce supunem desbaterilor d-voastră, ca o consecință firească se impune și amânarea examinării diferitelor modificări de detaliu ce urmează a se aduce regimului actual.

Se va examina, cu prilejul elaborării legii definitive a prelungirii contractelor, dacă nu există anume categorii de chiriași ce nu ar mai merita protecția legiuitorului; se va examina atunci și felul mai potrivit în care reintrarea în regimul dreptului comun va putea fi eșalonată.

Prelungirea contractelor peste termenul de 23 Aprilie 1929 pune două probleme: ce se întâmplă cu hotărârile de evacuare pronunțate potrivit art. 36 din legea din 1927; ce se întâmplă cu contractele încheiate pentru perioada ce începe la 23 Aprilie 1929.

Soluționând aceste probleme, am prevăzut în prim rând suspendarea efectelor, hotărârilor pronunțate potrivit art. 36 din legea din 1927 pe termenul pentru care s'a legiferat o nouă prelungire a contractelor. Soluțiunea aceasta se impune în mod categoric. În adevăr, legea din 1927 a dat prin art. 36 posibilitatea proprietarilor să ceară și obțină dela instanțele judecătorești o hotărâre prin care să se constate dreptul lor de a evacua pe chiriași la data de 23 Aprilie 1929, când, conform legii din 1927, expiră durata contractului. Hotărârea pronunțată anticipat, pusă la îndemâna proprietarului ca un mijloc mai lesnicios de a reintra în folosința proprietății sale la 23 Aprilie 1929, presupune născut la această dată dreptul lui de a intra în folosința imobilului; de îndată ce legiuitorul intervine și prevede o nouă prelungire a contractelor, fiind amânată data când se naște pentru proprietar dreptul de a reintra în imobil, este firesc să se amâne pentru aceeaș epocă și executarea hotărârei obținute — instrumentul pus la îndemâna proprietarului pentru realizarea dreptului său neputând opera mai înainte ca dreptul să fie născut.

Tot ca o consecință a prelungirii contractelor am amânat pentru acelaș interval și punerea în lucrare a contractelor încheiate de proprietar și aceasta indiferent dacă au fost încheiate cu chiar chiriașul actual sau cu terțe persoane.

Cum însă între timp condițiunile avute în vedere la încheierea contractului se pot schimba, am prevăzut facultatea pentru oricare din părți de a denunța contractul, anunțând voia sa celeilalte părți contractante în termen de o lună dela publicarea legii.

Necesitatea în care s'ar găsi părțile de a denunța contractul fiind străină de voința lor, este dela sine înțeleasă dispoziția legii că această denunțare nu poate da loc la daune.

Am prevăzut amânarea contractului cu aceleași consecințe și pentru ipoteza când este încheiat cu chiriașul actual, pentru a evita astfel consecințele unui contract care a putut să fie încheiat sub imperiul temerii că neprelungindu-se contractele chiriașul este amenințat să rămână fără adăpost.

Pentru considerațiuni similare am înscris dispozițiunea că

declarațiunile de renunțare la foloasele legii de prelungirea contractelor rămân fără efect.

* * *

Odată cu prelungirea contractelor existente, scrise sau verbale, a trebuit să ne preocupăm de soarta funcționarilor cari locuiesc în provinciile unite pe baza rechizițiilor.

Este cunoscut că în provinciile unite, și în deosebi în Ardeal și Bucovina, locuințele necesare funcționarilor publici și uneori și autorităților, au fost procurate prin rechizițiune, pe temeiul dispozițiilor jurnalului Consiliului de Miniștri Nr. 2.435 din 5 Octombrie 1923 și apoi a regulamentului publicat în „Monitorul Oficial” Nr. 107 din 1927.

Dreptul de a face noi rechizițiuni, cât și a folosi imobilele dejă rechiziționate, expiră la 23 Aprilie 1929.

Nu puteam să nu ne preocupăm de situația funcționarilor ce locuiesc în aceste provincii pe baza rechizițiilor efectuate.

În rezolvirea acestei probleme trebuia să luăm seama de două interese: interesul general care reclamă ca funcționarilor Statului și autorităților să li se asigure posibilitate de ospitalizare, interesul proprietarilor care reclamă împiedicarea și înlăturarea abuzurilor la care sistemul rechizițiilor a putut da loc. Pentru împăcarea acestor interese, am prevăzut pe de o parte schimbarea în relație de drept a situației de fapt, create prin sistemul rechizițiilor. În viitor, raporturile dintre proprietar și cel ce folosește un imobil pe baza rechiziției efectuate conform jurnalului Consiliului de Miniștri și regulamentului din 1927, vor fi socotite după situația de drept dintre proprietari și chiriași și vor fi reglementate de dispozițiile prezentei legi și acele ale legii dn 1927, întocmai ca și contractele prelungite prin legea de față.

Asfel am asigurat ospitalizarea funcționarilor și autorităților.

Dar rechizițiunile au putut să fie făcute uneori abuziv și prețul de rechiziție a putut fi evaluat necorespunzător. De aceea am prevăzut în lege posibilitatea pentru instanțele judecătorești de a aprecia numărul de camere necesar ocupantului, având în vedere atât necesitățile lui cât și ale proprietarului, fără ca însă camerele ocupate să poată întrece numărul la care ar fi avut drept pe baza regulamentului de rechiziție; am prevăzut apoi că se va plăti și pentru aceste imobile chiria du-

pă exact aceleași norme ce se au în vedere pentru imobilele închiriate prin contractele prelungite prin legea de față.

* * *

În ce privește fixarea chiriei a trebuit să luăm în seamă că se găsesc față în față două categorii de cetățeni deopotrivă de vrednici de atențiune. Pe baza legilor de prelungire anterioare contractele prelungite au fost grupate în două mari categorii: prima privind locuințele folosite de funcționari, pensionari, și autoritățile publice; cea de a doua privind pe toți ceilalți chiriași cari se bucurau de regimul excepțional al prelungirii contractelor.

Pentru această din urmă categorie situația proprietarilor este relativ avantajoasă, legea din 1928 fixând drept chirie suma rezultată prin înmulțirea cu 32 a chiriei din 1916 pentru contractele cari nu vor depăși suma de 2.000 lei ca chirie de bază și prin înmulțirea cu 40 a chiriei de bază pentru contractele dela 2.000—3.000 lei inclusiv. De aceea am menținut cu privire la această categorie de chiriași situația creiată prin legile anterioare.

Situația este cu mult mai grea pentru proprietarii ale căror imobile sunt închiriate pensionarilor, funcționarilor și autorităților publice. Acești proprietari primesc drept chirie suma rezultată din înmulțirea cu 12 a chiriei de bază din 1916 pentru imobilele închiriate pensionarilor; cu 12, 15 și 16 pentru imobilele închiriate funcționarilor și cu 20 pentru mobilele închiriate Statului, județului și comunelor, instituțiilor, etc.

Dispozițiunea legilor anterioare prin care s'a fixat și menținut chirii atît de reduse pentru pensionari și funcționari a fost justificată pe considerațiunile că pensiunile și retribuțiunile ce primesc pensionarii și funcționarii fac acestora cu neputință să suporte un mai mare spor de chirie.

Nu contestăm situațiunea grea a pensionarilor și funcționarilor, dar aceasta nu ne poate împiedică să avem în vedere și situația grea creată de legiuitor proprietarului care a închiriat acestor categorii imobilul său; și cu atît mai delicat se pune problema cu cît marea majoritate a proprietarilor ale căror imobile sunt închiriate pensionarilor și funcționarilor, sunt proprietari mici, deopotrivă de vrednici de atențiunea legiuitorului.

Este și nedrept și antieconomic să se impuie acestor proprietari o sarcină excepțională, care îi lipsește de veniturile

la cari aveau dreptul să spere și îi lipsește în acelaș timp, dat fiind modica chirie ce primesc și de mijloacele necesare pentru a da proprietății lor îngrijirea pe care orice bun proprietar este îndemnat să o acorde proprietății sale.

Problema se pune dar în rezumat astfel: cotele stabilite prin legea din 1927 trebuiesc sporite, acest spor nu poate fi suportat de pensionari și de marea majoritate a funcționarilor, deci necesitatea ca Statul să ia asupra sa o parte din sporul ce se va acorda proprietarilor.

Măsura prelungirii contractelor în folosul funcționarilor și pensionarilor fiind reclamată de un interes general, este drept ca colectivitatea interesată la luarea acestei măsuri să suporte ea sarcina, iar nu să o lase pe umerii unei anumite categorii de proprietari.

Pe de altă parte nu trebuie pierdut din vedere că în momentele actuale, când suntem abia porniți pe drumul consolidării financiare și economice, nu se pot impune Statului, fără însemnate neajunsuri, prea mari sarcini și sacrificii.

Pornind de la aceste considerațiuni am sporit la de 24 ori chiria de bază plătită dela 1916 (1914 provinciile unite), cotă ce urmează să primească proprietarii pentru imobilele ce au închiriate pensionarilor, funcționarilor Statului și celorlalte autorități și instituțiuni publice.

Diferența între chiria plătită actualmente de pensionari și funcționari și cea stabilită prin proiectul de lege va fi suportată de Stat.

Se face excepțiune pentru funcționarii publici cari locuiesc cu chirie imobilele pentru cari chiria de bază la 1916 (1914 în provinciile unite) depășeă în București suma de 1.500 lei, în centrele populate și în cari criza de locuințe eră mai accentuată suma de 1.250 lei și în celelalte orașe suma de 800 lei, acești funcționari vor suportă ei înșiși întreg sporul de chirie.

Am fost siliți să ne oprim la această soluție deoarece fiind cu neputință Statului să suporte o prea mare sarcină, am redus-o în limitele strict reclamate de situația precară a chirișilor și am considerat că nu poate fi socotită atare situațiunea chirișilor cari puteau plăti la 1916 o chirie de 1.500 lei în București, de 1.250 lei în centrele populate și de 800 lei în celelalte orașe.

Am prevăzut că suma ce privește pe Stat să fie plătită în cursul anului viitor.

În acest chip nu va fi nevoie de o modificare a bugetului

actual și apoi grație procedurii organizate la epoca întocmirii bugetului viitor, se va cunoaște suma exactă pe care Statul va fi obligat să o înscrie în bugetul viitor.

Această sarcină a Statului va fi acoperită cu produsul taxei de 2% percepută asupra venitului net al imobilelor urbane, potrivit art. 48 al legii pentru prelungirea contractelor de închiriere din 15 Aprilie 1927, text în vigoare azi și menținut în vigoare și prin prezenta lege. După calculele aproximative suma cu care va fi obligat Statul să contribuie va fi pentru anul curent sub 120.000.000 lei, așa încât va putea fi acoperită în produsul taxei prevăzute de art. 48 al legii din 1927 și care potrivit dispozițiunii aceluși text, are tocmai destinațiunile de a servi pentru ajutorarea plății chiriilor funcționarilor și pensionarilor.

Pentru stabilirea cotei ce are să suporte Statul, am prevăzut o procedură ușoară, o cercetare sumară în primă și ultimă instanță de judecătoria ocolului respectiv cu drept de recurs la tribunal, toată procedura fiind scutită de taxe și timbru.

Cu aceeași procedură și înaintea aceluși instanțe se vor stabili și condițiile în cari actualele folosințe pe baza de rețiziție vor fi transformate în contract de închiriere.

* * *

Ca dispoziții tranzitorii am prevăzut posibilitatea pentru chiriași de a plăti cu derogare dela dispozițiile contractelor amânate, chiria pentru semestru Aprilie-Octombrie 1929, până la 6 Mai 1929 și am acordat chiriașului funcționar ce ar fi obligat să plătească singur sporul, termenul până la 1 Iulie 1929 pentru plata acestui spor.

Am prevăzut apoi dreptul pentru chiriașii în folosul cărora s'a legiferat prelungirea contractelor de a renunța la beneficiul contractelor cu obligațiunea să anunțe proprietarilor această voie a lor în termen de 5 zile dela publicarea legii.

Am prevăzut că se vor menține toate dispozițiunile legii din 1927, în măsura în care ele nu sunt modificate prin dispozițiile acestui proiect.

Acestea sunt motivele cari ne-au îndemnat să supunem desbaterilor d-voastre alăturatul proiect de lege și să vă rugăm să-i dați consimțământul și votul d-voastre.

Ministrul Justiției, GR. IUNIAN.

AVIZ Nr. 3

Președinte d. Grigore Procopiu, consilier permanent.

Prezenți: i

D-nii St. Predescu și St. Laday, consilieri permanenți.

D-l M. Măgureanu, referent titular.

S'a luat în cercetare proiectul de lege pentru prelungirea contractului de închiriere trimis de Ministerul Justiției pe lângă adresa No. 34.659 din 10 Aprilie 1929;

S'a ascultat referatul făcut de d. M. Măgureanu și, în urma dezbaterilor ce au avut loc,

Consiliul,

Intrucât dispozițiunile proiectului nu contravin nici unui text constituțional.

În temeiul art. 81 din legea organizării Corpului Legislativ, restituie proiectul primit.

Dat astăzi, 11 Aprilie 1929.

Gr. Procopiu, St. Predescu, St. Laday, consilieri permanenți.

M. Măgureanu, referent titular.

RAPORTUL DE LA CAMERA

Domnilor deputați,

Membrii comisiei de legislație civilă, comercială și criminală a Adunării, întrunindu-se în numărul cerut de regulament în ședința dela 11 Aprilie 1929 sub președinția d-lui Vasile Toncescu, deputat, a luat în cercetare proiectul de lege pentru prelungirea contractului de închiriere, trecut la Consiliul legislativ și pentru care a dat avizul No. 3 din 11 Aprilie a. c., gășind că dispozițiunile proiectului nu contravin nici unui text constituțional, restituind proiectul pentru a fi supus desbaterilor Corpurilor legiuitoare.

Comisiunea, conformându-se art. 93 din regulamentul interior al Adunării deputaților, a ales pentru cercetarea amendamentelor ce eventual s'ar putea prezenta în desbateri, pe d. D. Dobrescu, ca președinte, iar ca membrii pe d-nii: Văgăunescu M., Ivănceanu Gr. și Iamandi V. și pe subsemnatul ca raportor.

Domnilor deputați,

Expunerea de motive care însoțește noul proiect de lege pentru prelungirea contractelor de închiriere, — după ce semnalează pe scurt considerațiunile cari au determinat intervenția Statului pentru reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași și ocrotirea acestora din urmă, — constată, cu drept cuvânt, că reintrarea în normal, în materie de locațiune, nu este încă posibilă, de oarece cauzele cari au determinat prelungirea legală a contractelor de închiriere, persistă și astăzi.

Așa dar, o nouă prelungire a contractelor de închiriere, eră absolut necesară.

Cum însă rezolvarea problemei a fost și este strâns legată de elaborarea unui program de construcții, proiectul de lege supus debaterilor d-voastră, a mărginit soluția la prelungirea contractelor pe termen de un an, fără a intra în cercetarea numeroaselor chestiuni de amănunt, pe cari actuala situație de drept și de fapt le poate ridică.

În consecință, proiectul de lege nu s'a preocupat decât de acele chestiuni ce se impuneau legiferării, ca o firească urmare a prelungirii contractelor de închiriere, până la 23 Aprilie 1930.

Prin cele 14 articole ce alcătuiesc proiectul de lege, toate aceste chestiuni au fost soluționate în mod rațional și echitabil; s'a prevăzut suspendarea efectelor hotărârilor pronunțate potrivit art. 36 al legii din 1927; s'a suspendat de o potrivă punerea în lucrare a contractelor încheiate de proprietar cu chiriașul actual sau cu terțe persoane, cu facultatea pentru părți de a denunța, chiar, aceste contracte, considerându-se în acelaș timp fără efect declarațiunile de renunțare aplicată la prelungirea acordată prin prezenta lege.

Intr'o altă ordine de idei, s'a normalizat raporturile create în provinciile unite prin efectul rechizițiunilor, dându-se acestor raporturi un caracter locativ, supus aceluiaș condițiuni ca toate contractele de închiriere prelungite.

În ce privește fixarea chiriei s'a ținut seamă de îndoitul interes al proprietarilor și chiriașilor când e vorba de imobile închiriate pensionarilor, funcționarilor și autorităților publice. Ca urmare, s'au sporit, pentru această categorie, cotele stabilite prin legea din 1927, impunându-se Statului sarcina de a suportă plata acestui spor într'o anumită proporție, și numai pentru contractele ce aveau la 1926 o anumită chirie de bază.

Această sarcină a Statului va fi acoperită din produsul taxei de 20% percepută asupra venitului net al imobilelor urbane potrivit art. 48 al legii pentru prelungirea contractelor de închiriere din 15 Aprilie 1927, text în vigoare și azi.

În sfârșit, proiectul de lege a organizat o procedură rapidă și sumară pentru stabilirea cotei ce are să suporte Statul și a condițiunilor în cari actualele folosințe pe bază de rechiziție vor fi transformate în contracte de închiriere. Apoi, ca dispoziții tranzitorii, s'a fixat, pe de o parte, termenul, atât pentru plata vechei chirii cât și a sporurilor acordate; pe de altă parte s'au menținut toate prevederile legii din 1927, în măsura în care ele nu au fost modificate prin dispozițiile acestui proiect.

Domnilor deputați,

Tinând seamă de toate judicioasele considerațiuni conținute în expunerea de motive, și de imposibilitatea în care se află guvernul de a da o soluție complectă problemei, în scurtul interval de timp ce ne desparte de 23 Aprilie 1929, când soarta închirierilor în vigoare trebuie să fie pe deplin lămurită, vă rog să binevoiți a vota proiectul de lege supus debaterilor d-voastră.

Raportor, I. GR. PERIETEANU.

RAPORTUL DE LA SENAT

Domnilor senatori,

Proiectul de lege pentru prelungirea contractelor de închiriere votat și adoptat de Adunarea deputaților în ședința dela 15 Aprilie 1929 și adus în deliberaret Senatului cu Mesajul regal Nr. 1.188 dela 15 Aprilie 1929, secțiunile d-voastre, luându-l în cercetare, l-au admis toate, numind delegați:

Secțiunea I pe d. Ioan Pascu.

Secțiunea II pe d. Teofil Simionovici.

Secțiunea III pe d. Titu Tritt.

Secțiunea IV pe d. Garabet Aslan;

Secțiunea V pe d. Sabba Ștefănescu.

Secțiunea VI pe d. Anibal Ciurea.

Secțiunea VII pe d. Ion Radovici, cari întrunindu-se în ziua de 15 Aprilie 1929, sub președinția d-lui senator Th. Simionovicii, luând parte la ședință raportorul comisiunii II, care a fost convocat, și luând din nou în cercetare sus arătatul proiect de lege, precum și raportul comisiunii respective, l'a adoptat pe considerentele următoare:

Problema locuințelor de care depind, nu numai buna stare a nevoiașului, ci mai ales liniștea lui, n't putut căpătă până azi deslegarea cuvenită. Aceasta se datorește, între altele, atât lipsei unui progrm de construcții amănunțit întocmit, cât și greșitei concepții în această materie a fostelor guverne.

Criza de locuințe, pentru nevoiași, a continuat aproape sub acelaș aspect ca și în trecut, de aci și nevoia unei noi prelungiri.

Proiectul de lege ce se prezintă este urmarea firească a constatării că nici una din cauzele ce au determinat intervențunea Statului n'au dispărut.

Această intervenție a fost și este necesară pentru a pune capăt perturbațiilor ce s'ar fi putut produce în organismul social din cauza intereselor ce vin în conflict, ale celor două categorii sociale, proprietari și chiriași.

Legiuitorul ținând seamă de aceste interese, pe de o parte prelungeste contractele, punând la adăpost pe chiriași încă un an, fără ca să atingă bugetul acelora pe cari el îi socotește nevoiași, iar pe de alta socotind că proprietarul a făcut destul de mari sacrificii pentru ușurarea vieții nevoiașului, funcționar și pensionar, a mărit cota chiriei, punând în sarcina Statului plata diferenței între chiria ce o plăteau aceștia și aceia ce va plăti în cursul anului de prelungire.

Statul pe de o parte și-a impus un sacrificiu în favoarea chiriașilor funcționari și pensionari nevoiași, iar pe de alta a înțeles să sprijine și pe proprietar, ale căror drepturi timp de peste zece ani au fost considerabil reduse.

Grija legiuitorului trebuia să se îndrepte și către o categorie de proprietari ale căror imobile au fost rechiziționate în interes superior, cu atât mai mul cu cât cauzele cari au determinat luarea unor atare măsuri pare că au încetat.

În provinciile unite rechizițiile au constituit în unele părți, — spre fericire în mod izolat, — adevărate abuzuri, pricinuind destulă amărăciune în sufletul populațiunii,

Nu se poate însă tăgădui că ele au fost singurele mijloace sigure și la îndemână pentru a putea garanta funcționarilor civili și militari un adăpost.

Pentru a pune capăt unei stări de fapt, ce lasă de dorit, proiectul de lege socotește rechiziția drept contract de închiriere, al cărui quantum de chirie se fixează după anumite norme, fiind supuse tuturor condițiilor contractelor de închiriere prelungite.

Socotim că, așa cum se face această schimbare, satisface și drepturile și obligațiunile atât ale proprietarilor, cât și ale foștilor beneficiari pe baza rechiziției.

Prelungirea contractelor odată acordată, eră firesc și juridic să suspende executarea hotărârilor pronunțate pe baza art. 36 al legii de prelungire din 1927, fiindcă efectele lor, în ce privește executarea, nu se puteau produce decât în momentul încetării dreptului pentru chiriași de a se mai folosi de imobilul închiriat. Ori dreptul de folosință prelungindu-se prin proiectul de față și efectele hotărârilor de evacuare nu se mai

pot produce, privitor la executare, decât în ziua când încetează dreptul de folosință al chiriașului.

S'au suspendat de asemenea punerea în lucrare a contractelor de închiriere făcute de proprietari pentru imobilele ocupate azi de chiriași ce beneficiază de prelungire, putându-se chiar desființa cu îndeplinirea unor anume formalități și fără ca vreuna din părți să fie socotită în culpă.

Declarațiunile de renunțare la prelungire, date anticipat, se socotesc fără efect.

Legiuitorul punând la îndemâna părților o procedură sumară atât pentru fixarea cotei în raport cu Statul, cât și pentru stabilirea condițiilor în care folosința pe bază de rechiziție este transformată în folosință pe bază de contract de închiriere, pune la îndemâna proprietarului mijlocul cel mai ușor și mai grabnic pentru fixarea dreptului său.

Proiectul de lege acordă un termen de plata chiriei câștuitului Aprilie-Octombrie 1929 până la 6 Mai 1929 și menține toate dispozițiile legii din 1927 ce nu sunt contrarii legii de față.

BCU Cluj / Central University Library Cluj
Domnilor senatori,

În expunerea de motive d. Ministru al justiției justifică pentru ce proiectul de față nu rezolvă o problemă ci o amână, acordând prelungirea contractelor ca o măsură provizorie.

Domnia-sa ține să arate că nu poate fi vorba de o prelungire a contractelor de închiriere cu caracter definitiv atâta timp cât nu există un program de construcții amănunțit întocmit, a cărui realizare în timp să fie avută în vedere la elaborarea unei noi legi de prelungire.

Cum noi credem că acest program de construcții se va alcătui în toate amănuntele și execută în timp conform concepției Guvernului în această materie, suntem siguri că d. Ministru al Justiției va ataca și rezolvă în mod definitiv prelungirea contractelor de închiriere cu mult înainte de 23 Aprilie 1930.

Față cu termenele expunerii de motive a d-lui Ministru al Justiției, votarea acestui proiect de lege se impune ca o necesitate imperioasă, de aceea vă rog, d-lor Senatori, să binevoiți a vota proiectul de față.

Raportor, G. ASLAN.

LEGE^{*)}

PENTRU

Prelungirea contractelor de închiriere din 16 Aprilie 1927

CAPITOLUL I

Dispozițiuni generale

ART. 1. — Dela data de 6 Mai (23 Aprilie st. v.) 1927 toate contractele de locațiune reintră sub regimul dreptului comun, cu următoarele două excepțiuni :

a) Contractele scrise sau verbale, având de obiect locuința chiriașilor sau subchiriașilor funcționari sau pensionari publici;

b) Contractele scrise sau verbale, având de obiect localurile ocupate în orice scop de Stat, județe, sau comune, de instituțiile și societățile delegate, prevăzute în bugetele acestora, precum și acele ocupate de căminurile și internatele școlare de orice fel, etatizate.

ART. 2. — Contractele de locațiune prevăzute în aceste două excepțiuni și cari au beneficiat de ultima prelungire legală se mai prelungesc încă, în

^{*)} Votată de Cameră la 13 Aprilie 1927 iar de Senat la 14 Aprilie 1927 și publicată în *Monitorul Oficial* No. 85 din 16 Aprilie 1927.

puterea acestei legi, până la 23 Aprilie 1929, în folosul acelor chiriași și în condițiunile prescrise mai jos.

ART. 3. — Contractele de închiriere sau subînchiriere cari nu cad sub prevederile excepțiunii **a** și **b** de sub art. 1 și cari au beneficiat de ultima prelungire legală, reintră și ele sub regimul dreptului comun.

Ca măsură transitorie însă pentru chiriașii având un venit anual mai mare de patru sute mii lei se acordă o prelungire contractelor lor până la 26 Octombrie 1927, iar acelora cu un venit anual sub patru sute mii lei se acordă o prelungire contractelor lor până la 23 Aprilie 1928.

Subchiriașii vor urma condiția chiriașilor principali în privința prelungirii.

La expirarea acestor termene, contractele de închiriere prevăzute de acest articol reintră definitiv sub regimul dreptului comun.

ART. 4. — Prin contractele de locațiune, având de obiect locuința funcționarului sau pensionarului public, se înțeleg atât contractele încheiate pe numele acestuia cât și acele încheiate de soțul sau soția acestora, ascendenții și copii acestora, sub condițiunea însă de a fi locuit și a locui împreună în mod permanent.

ART. 5. — Acordarea beneficiului acestei legi este subordonată împlinirii din partea chiriașului și subchiriașilor a următoarelor condițiuni:

1. Să aibă principala lor așezare în localitate;
2. Să se folosească personal de imobil și să-l ocupe în mod efectiv;
3. Să nu poseadă ei sau soțiile lor, în aceeași localitate, la data promulgării legii de față sau ulterior, un imobil sau apartament, pe care l-ar putea locui și totuși nu se folosesc de el sau să nu aibă dreptul la locuință, în natură, dela autoritatea la care își prestează serviciile;
4. Să nu fie contractul de locațiune un accesoriu al

unui contract de muncă sau de serviciu, care s-a rupt din orice motiv, în care caz chiriașul va trebui să părăsească imobilul în curs de o lună dela această dată;

5. Să nu se folosească de imobil, pe baza unui contract de subînchiriere, oprit de contractul principal sau de legea în vigoare, în momentul încheierii lui;

6. Să nu fie impus pentru un venit global mai mare de 400.000 lei, oricare ar fi calitatea lor.

ART. 6. — Diurnele membrilor Adunărilor legislative și cheltuelile de deplasare ale funcționarilor publici, precum și retribuția funcțiunilor politice cu caracter vremelnic nu sunt socotite ca venituri.

ART. 7. — Funcționarii publici, de orice categorie și grad, transferați, pierd dreptul de prelungire la locuință după un an dela transferare, afară de acei detașați cu serviciul vremelnic sau alte însărcinări în țară sau străinătate, cari își pot păstra locuința pentru familiile lor.

ART. 8. — Acei cari au fost transferați înainte de promulgarea prezentei legi și se vor găsi la această dată fără locuință în localitatea în care au fost transferați, se vor bucura, în acelaș scop și în aceleași condițiuni, de un termen de un an dela data transferării.

ART. 9. — Ofițerii și funcționarii publici, căsătoriți sau cu copii, în cazul când sunt transferați într'o zonă cu stare de asediu, își vor putea păstra locuința pentru familiile lor, dacă în localitatea în care au fost transferați nu pot găsi locuința necesară familiei lor.

ART. 10. — In caz de deces al chiriașului, beneficiul acestei legi se întinde la toți membrii familiei enumerați la art. 4, cari locuiau cu defunctul de cel puțin 6 luni, chiar dacă decesul este anterior acestei legi. Soțul supraviețuitor și copii sunt dispensați de condițiunea termenului.

Când funcționarul sau pensionarul public chiriaș

au încetat prin demisiune, revocare sau alt mod a mai avea această calitate, dâșii sau urmașii lor, arătați în alineatul precedent, vor avea dreptul de prelungirea contractului, conform art. 3, alin. 2, a-fără de cazul când urmașii au dreptul la prelungirea întreagă în baza calității lor de funcționar sau pensionari publici; în nici un caz prelungirea nu se acordă peste data de 23 Aprilie 1929.

În caz de deces, familia funcționarului sau pensionarului public va beneficia de toate drepturile decedatului.

ART. 11. — Este nulă orice renunțare anticipată la prelungirea legală, făcută la încheierea contractului prin contract sau act deosebit.

CAPITOLUL II

Stabilirea chiriei

BCU Cluj / Central University Library Cluj

ART. 12. — Calculul chiriilor din contractele de închiriere cari beneficiază de dispozițiunile acestei legi se va face pentru întreg termenul de prelungire, luându-se de bază în Vechiul Regat chiria plătită la 23 Aprilie st. v. (Sfântul Gheorghe) 1916, iar în celelalte părți ale țării, aceea plătită la 23 Aprilie (6 Mai) 1914.

Dacă imobilul nu a fost închiriat la datele de mai sus, calculul chiriei se face luându-se de bază venitul constatat prin rolurile impozitului fonciar din acel timp și în lipsa lor chiria plătită la acele date pentru imobilele similare din localitate, sau hotărârile comisiunilor de arbitri.

În calculul chiriilor din teritoriile alipite, coroana se va socoti pretutindeni drept un leu, iar rubla drept doi lei, 50 bani.

ART. 13. — Chiria anuală în contractele de închiriere prevăzute de art. 1, alin. a și b art. 3 cu distincțiunile dela art. 12 se fixează după cum urmează:

a) Chiria anuală în Vechiul Regat, în Ardeal și Bucovina până la suma de 3000 lei sau coroane și în Basarabia până la 1200 ruble, plătită la 23 Aprilie st. v. 1916 și 6 Mai 1914 se înmulțește cu 16;

b) Dela 3000 lei sau coroane și 1200 ruble până la 5000 lei sau coroane, sau 2000 ruble, chiria plătită la epocile arătate la alin. a din acest articol se înmulțește cu 15;

c) Dela 5000 lei sau coroane, sau 2000 ruble în sus, se va plăti chiria plătită la epocile arătate la alin. a din acest articol înmulțită cu 12.

Pensionarii vor plăti anual chiria plătită la epocile arătate la alin. a și b din acest articol înmulțită cu 12.

ART. 14. — În toate cazurile în cari legea de față fixează chiria, dacă ea astfel fixată este mai mică decât cea plătită în cursul anului 1925—1926, chiriașul va plăti această din urmă chirie.

ART. 15. — Proprietarul sau coproprietarul este în drept a cere comisiunii arbitrale stabilirea unui spor de chirie, indiferent de calitatea chiriașului, ori de câte ori chiria legală ce urmează a i se plăti n'ar acoperi totalul impozitelor de orice fel și procentele sarcinilor reale cari grevează imobilul la data de 1 Septembrie 1926.

ART. 16. — Proprietarul sau coproprietarul este în drept a cere comisiunii arbitrale un spor de chirie, ori de câte ori chiriașul sau unul din membrii familiei, prevăzute de art. 4, are și o altă profesiune decât aceea de funcționar sau pensionar public.

ART. 17. — Chiriașii cari beneficiază de dispozițiunile acestei legi sunt obligați, oricari ar fi clauzele contractului, să plătească în afară de chirie toate taxele comunale ale imobilului, precum și costul apei consumate în întregime când ocupă întreg imobilul și o parte proporțională, când ocupă o parte din imobil.

Cheltuelile încălzitului și iluminatului, hornăritului (curățirea coșurilor) procurate de proprietar sau

coproprietar, nu intră în calculul chiriei și cad în sarcina chiriașului în proporție cu încăperile ce folosește din imobil.

ART. 18. — Comisiunile arbitrale vor fixa sporul chiriei, ținând seamă de valoarea locativă a imobilului și de venitul anual al chiriașului și de acela al proprietarului sau coproprietarului.

Pentru stabilirea valorii locative a imobilului, va lua în considerațiune situațiunea și starea imobilului precum și numărul încăperilor.

În afară de aceasta va mai ține seamă de numărul membrilor din familie aflați în sarcina chiriașului precum și de orice alte împrejurări speciale fiecărui caz în parte.

În nici un caz sporul fixat de comisiunile arbitrale nu va putea depăși a cincea parte din venitul global al chiriașului pe 1926.

Până la pronunțarea comisiunilor arbitrale, chiriașii chemați înaintea lor vor plăti la termen chiriile astfel cum sunt fixate la art. 13.

Cei prevăzuți la art. 15, 16 și 17 chiria plătită în ultimul an.

Această plată îi pune la adăpost de decăderile rezultând din contract sau din lege pentru neplata chiriei la termen.

Sporul chiriei fixat de comisiunile arbitrale va fi valabil pentru toți anii de prelungire și hotărârea va indica termenul înăuntrul căruia chiriașul va completa prețul chiriei.

ART. 19. — Pentru determinarea venitului anual al chiriașului se va lua în considerare suma rezultând din impozitul fixat pe anul precedent asupra venitului său global, la care se va adăuga venitul fiecăruia din persoanele cu cari locuiește împreună, calculat în acelaș chip.

În caz când o persoană s'a sustras dela impozitul global, comisiunea arbitrală este în drept a-i fixa venitul anual după apreciere.

ART. 20. — Chiriașul care beneficiază de dispo-

zițiunile acestei legi nu se poate libera de obligațiunea plății chiriei decât sau achitând direct proprietarului sau coproprietarului suma datorită, sau vărsând-o în termen la Casa de depuneri, la Administrația financiară, ori la percepție și depunând recepisa la judecătorul situațiunii imobilului închiriat și încunoștiințând pe creditor prin scrisoare recomandată, a cărei chitanță o va alătura la recipisa pentru depunerea chiriei.

Plata se poate face și înainte de termen.

Orice formalități de ofertă reală prevăzută de dreptul comun se desființează în materie de chirie, chiar dacă prin contract s'a stipulat că plata chiriei se va face la domiciliul creditorului.

Judecătoria va ordona liberarea sumei persoanei arătată în petițiunea chiriașului, fără nici o altă formalitate, îndată ce i se va face cerere.

Dacă proprietarul sau coproprietarul domiciliază în afară circumscripțiunii judecătoriei, judecătoria, la cererea lui, va trimite recepisa judecătoriei locului domiciliului său.

De dispozițiunile de mai sus poate uza și chiriașul de drept comun și plata făcută în acest mod îl liberează valabil.

Judecătorul va da ordin să se libereze banii arătați în petițiunea chiriașului, fără nici o formalitate și fără nici o întârziere, îndată ce i se va face cerere.

ART. 21. — Sunt supuse sporului de chirie și contractele de închiriere în curs de executare, încheiate cu preț de chirie impus de legile excepționale, precum și acele încheiate înainte de 14/27 August 1916 în Vechiul Regat și 1/14 August 1914 în celelalte părți ale țării. Acest spor se va fixa tot de comisiunea arbitrală.

ART. 22. — În contractele de închiriere cari beneficiază de dispozițiunile legii de față, neplata chiriei la termen atrage după sine desființarea de plin drept, fără somație sau judecată, a contractului de

închiriere în favoarea proprietarului sau coproprietarului.

CAPITOLUL III

Regimul subînchirierilor

ART. 23. — În contractele cari beneficiază de dispozițiile acestei legi, se menține pe tot timpul prelungirii subînchirierile, dacă contractul principal dintre părți conține această clauză.

Orice abatere dela această dispozițiune atrage pentru chiriaș pierderea beneficiului acestei legi.

ART. 24. — Subchiriașii de camere nemobilate din trecut, deveniți în puterea legii din 27 Martie 1924 chiriași principali, beneficiază de prelungirea contractului dacă îndeplinesc condițiile art. 1, 2 sau 3 din actuala lege.

Subchiriașii de camere mobilate a legii din 27 Martie 1924 păstrează și sub actuala lege legătura lor juridică cu chiriașul principal, astfel că soarta contractului lor de subînchiriere depinde de aceea a contractului chiriașului principal.

În aceste contracte de subînchiriere, chiriașul principal este dator a plăti proprietarului o jumătate din prețul ce-l primește dela subchiriașul său.

Este scutit de această obligațiune chiriașul principal care subînchiriază numai o cameră mobilată studenților și funcționarilor.

În caz când chiriașul în înțelegere cu subchiriașul ascund adevăratul preț al subînchirierii sau natura ei, ambii pierd beneficiul legii.

ART. 25. — Noua prelungire a tuturor contractelor din capitolul prezent se face cu aceeaș chirie ce s'a plătit în cursul ultimului an, sporită cu 20 la sută.

CAPITOLUL IV

Evacuări

ART. 26. — Proprietarii și coproprietarii astăzi chiriași, cu proprietățile dobândite cel mai târziu până la 27 Martie 1924, se vor putea muta în casele lor, în timpul aplicațiunii legii de față, cu condițiunea de a le locui ei și familiile lor.

Evacuarea chiriașilor de către proprietarii sau coproprietarii chiriași se va face din întreg imobilul sau numai din o parte, justiția urmând a ține seamă de nevoile proprietarului și ale familiei sale, după condiția, starea și profesiunea sa și dispoziția imobilului.

Prin familie se înțelege atât pentru proprietar sau coproprietar cât și pentru chiriaș, soțul, soția, ascendenții, descendenții, frații și surorile.

Nu vor putea fi însă evacuați în tot cursul prelungiri acordate prin legea de față:

1. Funcționarii publici cari au calitatea de funcționari dinainte de data de 27 Martie 1927 sau pensionarii publici chiar dacă contractul de închiriere este încheiat pe numele celui alt soț, al ascendenților, copiilor, fraților sau surorilor, cari locuiesc împreună în mod obșnuit.

Funcționarii publici și pensionarii, când vor ocupa camere în imobilele închiriate peste nevoile lor reale, vor fi obligați a pune la dispoziția proprietarilor sau coproprietarilor camerele constatate de prisos, spre a le locui ei. În acest caz comisia arbitrală va reduce chiria proporțional cu camerele înapoiate proprietarilor sau coproprietarilor.

Prin nevoi reale se înțelege folosința unei camere de locuit de fiecare persoană mai mare de 15 ani, precum și o cameră de locuit pentru profesioniști.

2. Statul, județele sau comunele pentru localurile ocupate în orice scop, precum și celelalte instituțiuni prevăzute la art. 1 lit. b.

ART. 27. — Proprietarul sau coproprietarul chiriaş care beneficiază de prelungirea contractului şi care nu poate evacua pe chiriaş din imobilul său din cauză că acesta beneficiază de una din excepţiile arătate în această lege, nu poate fi evacuat nici el la rândul său de proprietarul sau coproprietarul său pe nici unul din motivele acestei legi.

ART. 28. — Proprietarul sau coproprietarul care locuieşte el însuş o parte din imobil şi are restul imobilului închiriat, va putea, dacă apartamentul sau camerele ce le ocupă îi sunt neîndestulătoare, evacua pe chiriaş din tot restul imobilului, sau din parte, după aprecierea justiţiei, care va ţine seamă de condiţia, starea şi profesiunea proprietarului sau coproprietarului şi a chiriaşului.

Când chiriaşii au în casa închiriată un număr de încăperi ce trec peste nevoile lor reale, camerele de prisos vor fi puse la dispoziţia proprietarilor sau coproprietarilor spre a le locui ei.

ART. 29. — Proprietarul sau coproprietarul care, dinainte de 27 Martie 1924 locuieşte un imobil al său sau al soţiei sale şi mai posedă tot dinainte de această dată în aceeaş localitate, el sau soţia sa sau ambii împreună, un alt imobil închiriat, se va putea muta în imobilul închiriat, dând în schimb chiriaşului imobilul ce-l ocupă, dacă posterior închirierii a survenit o cauză care face ca imobilul ce-l ocupă să-i fie neîndestulător pentru el şi familia sa.

ART. 30. — Proprietarii sau coproprietarii funcţionari dinainte de data de 27 Martie 1927, sau pensionarii publici, având ei sau soţiile lor dobândită proprietatea sau coproprietatea dinainte de 27 Martie 1924 stil vechi, chiar dacă sunt în indiviziune, vor putea în tot cursul aplicaţiunii acestei legi să evacueze pe chiriaşii lor, chiar dacă aceştia ar intra în excepţiunile prevăzute de art. 26, alin. Ia No. 1.

Judeţele proprietare de imobile dinainte de 26

Octombrie 1926, destinate căminurilor studentești și deținute de chiriași în puterea dreptului de prelungire, vor putea să evacueze pe deținătorii acestor imobile, oricare ar fi ocupația lor, la data de 26 Octombrie 1927, cu condițiunea de a nu se schimba acestor imobile destinațiunea de căminuri studentești.

Chiriași fără deosebire, dacă sunt sau nu funcționari sau pensionari, ocupând imobile constituite dotă până la 15 Septembrie 1926, vor fi evacuați la data de 26 Octombrie 1927, cu condiția ca soții proprietari sau coproprietari să locuiască ei imobilul și să nu aibă alt imobil oriunde ar fi, pe care l-ar putea locui.

Imobilele proprietatea Statului, județului și comunei, acele ale căminurilor studentești, precum și acele donate Universităților până la data promulgării legii vor putea fi evacuate chiar când chiriașii sunt în cazurile prevăzute de art. 26, alin. la No. 1, numai după șase luni socotită dela 23 Aprilie 1927.

Chiriașii cari ocupă apartamente sub orice titlu în casele episcopilor, pot fi evacuați la 26 Octombrie 1928, chiar dacă sunt funcționari publici sau pensionari, dacă episcopia are trebuință de acele apartamente, fie pentru personalul propriu, fie pentru instalarea de biurouri reclamate de interesele episcopiei.

Nu vor beneficia de dispozițiile art. 30 proprietarii sau coproprietarii funcționari cari au locuință dela Stat în tot timpul cât vor avea acest beneficiu.

ART. 31. — Nu poate beneficia de dispozițiile art. 26, 28, 29 și 30 proprietarul sau coproprietarul care a fost condamnat pentru speculă de locuință.

ART. 32. — În aplicația art. 26, 28, 29 și 30, justiția va acorda chiriașului un termen de evacuare de maximum 6 luni, din momentul pronunțării hotărârii definitive, înăuntrul căruia evacuatul să-și poată găsi locuință.

ART. 33. — Condițiunea de a fi cetățean român se cere tuturor proprietarilor cari vor beneficia de oricari din dispozițiunile de evacuare prevăzute în legea de față.

CAPITOLUL V

Instanțele de judecare și procedură

§ I. Instanțele de drept comun

ART. 34. — Toate acțiunile izvorâte din contractele de închiriere cari beneficiază de dispozițiile acestei legi, afară de acțiunile privitoare la fixarea chiriei, se vor judeca de judecătorii în ultima instanță când valoarea anuală a chiriei, exceptându-se dările, nu întrece suma de 4000 lei inclusiv și în prima instanță și cu drept de apel la tribunal când valoarea anuală a chiriei, exceptându-se dările, nu întrece suma de 50.000 lei inclusiv.

Când valoarea anuală a contractului întrece această din urmă sumă, acțiunile sunt de competența tribunalului ca primă instanță.

În acțiunile în cari se pretinde o sumă de bani, fie cu titlul de chirie, fie cu titlul de daune, derivând din contractul de închiriere, fără a se cere anularea sau rezilierea contractului, competența instanțelor este regulată de valoarea cererii, iar nu a contractului.

ART. 35. — Procedura de urmat în fața instanțelor de judecată și căile de atac sunt cele prevăzute de dreptul comun în vigoare, cu următoarele derogări:

a) Competința instanței este determinată de situația imobilului;

b) Termenul în care pârâtul sau intimatul urmează să răspundă printr'o întâmpinare scrisă la acțiune sau apel este de 8 zile;

Înainte de judecătorei de ocol se comunică părâtului numai copie de pe acțiune și acesta este dispensat de formalitatea întâmpinării;

c) Litigiile în această materie vor fi judecate de urgență în camera de consiliu și cu precădere;

Înainte de tribunalele acțiunile făcute conform prezentei legi se vor judeca în complectul de doi judecători;

d) Dacă o parte se servește de un act nesuficient timbrat, judecata va trimite actul original administrației financiare spre timbrare, păstrând o copie, fără însă a amâna pricina din această cauză;

e) Se suprimă dreptul de opoziție și înainte de judecătorilor în afacerile ce le judecă în prima și în ultima instanță;

f) Termenul de recurs sau de apel atât de la judecătorei la tribunal cât și de la tribunal la Curtea de apel, va fi de 8 zile de la comunicare;

g) Apelurile contra cărților de judecată se vor declara la judecătoria respectivă;

h) Ori de câte ori o parte ar declara apel înainte de comunicare, judecătorul de pace sau președintele tribunalului va aștepta să se facă comunicarea cărții de judecată sau a sentinței și la expirarea celor 8 zile, dacă i s'au depus motivele apelului, va ordona împlinirea procedurii de comunicare, iar dacă nu i s'au depus, va înainta de îndată dosarul în apel.

ART. 36. — Evacuarea chiriașilor la datele fixate prin această lege, în conformitate cu dispozițiile art. 2, 3 și 10, se va face de instanțele judecătorești, potrivit competenței lor stabilită în acest capitol.

Aceste acțiuni vor putea fi intentate oricând după promulgarea acestei legi înainte de datele la cari expiră prelungirea contractelor, cum se arată mai sus.

La tribunalele aglomerate se va putea desemna de către președintele tribunalului anumiți judecă-

tori, cari să judece aceste acțiuni în orele de dimineață.

Nu se va putea acorda suspendarea executărei în caz de declarare de recurs contra hotărârilor definitive pronunțate pe baza acestui articol.

§ II. *Despre judecarea recursurilor*

ART. 37. — Pentru judecarea recursurilor contra deciziunilor Curților de apel și contra sentințelor tribunalelor ca instanță de apel, cum și contra sentințelor pronunțate în prima și ultima instanță, se menține complectul permanent de 5 membri delegați din sânul Curții de casație de către primul-președinte de acord cu președinții de secțiune și înființat prin legea din 27 Martie 1924.

ART. 38. — Pentru judecarea acestor recursuri, complectul prevăzut va ține ședințe în zilele când Curtea nu are procese sorocite precum și dimineața, începând dela ora 9.

ART. 39. — Termenul de recurs, instanța înaintea căreia se declară, formele în cari se declară, procedura de judecată și efectele acestor deciziuni sunt acele hotărâte de legea Curții de casație, cu deosebire că în aceste recursuri raportul se suprimă.

§ III. *Comisiile arbitrale*

ART. 40. — Se înființează pe lângă fiecare Curte de apel, și în celelalte localități pe lângă fiecare tribunal, după necesitățile apreciate de Ministerul de Justiție, una sau mai multe instanțe, denumite „comisiuni arbitrale”, compuse din doi magistrați și un delegat al fiscoșului.

Magistrații vor fi în localitățile unde există Curte de apel, un consilier al Curții și un alt magistrat dela instanțele judecătorești locale, trași la

sorti în şedinţă publică şi în asistenţa reprezentantului Ministerului Public, iar în localităţile unde nu este Curte de apel, Comisiunea va fi compusă din primul-preşedinte sau preşedintele tribunalului şi un judecător, tras la sorti, în şedinţă publică, şi în asistenţa reprezentantului Ministerului Public.

Delegatul fiscoi va fi administratorul financiar, subadministratorul financiar sau un alt funcţionar superior până la gradul de şef de secţie inclusiv, delegat de administratorul financiar.

Aceste comisiuni sunt competente a judeca cererile pentru fixarea sporului de chirie.

Şedinţele se vor ţine în localul tribunalului în camera de consiliu, dimineaţa, începând dela ora 9.

Primul-preşedinte al Curţii de apel, precum şi primul-preşedinte sau preşedintele tribunalului, pe lângă magistraţii ieşi la sorti, va mai trage la sort ca mai sus, şi cât un alt magistrat, care să-i înlocuiască în caz de lipsă sau împiedicare.

Primul-preşedinte sau preşedintele tribunalului va fi înlocuit în asemenea cazuri de magistratul în drept după normele legii de organizare judecătorească.

Membrii comisiunii şi greşierul ei vor avea dreptul la o diurnă care se va fixa de Ministerul de Justiţie.

ART. 41. — Cererile pentru fixarea chiriei, în conformitate cu dispoziţiunile acestei legi se vor putea introduce în curs de 60 zile dela promulgarea legii.

Ele se vor face pe hârtie liberă, în dublu exemplar, şi vor fi însoţite, sub pedeapsă de a nu li se da curs, de recepisa administraţiei financiare de plata unei taxe speciale de 5% calculat asupra sporului de chirie pe un an, pretins de proprietar sau coproprietar.

În aceste cereri, petiţionarul va arăta numele, pronumele, profesiunea şi domiciliul chiriasului, imobilul sau apartamentul ce ocupă, chiria ce plă-

tește și orice alte informațiuni necesare comisiunii pentru fixarea chiriei și a sporului ce-l pretinde.

La cerere se va anexa în copii certificate toate actele de cari se servește petiționarul spre a dovedi venitul chiriașului său precum și un certificat liberat de percepția respectivă constatator de impozitul ce-l plătește chiriașul pe venitul global.

Președintele, îndată ce primește cererea, fixează pe original și pe duplicat termenul de înfățișare, care nu va fi mai lung de 15 zile, dând-l în cunoștința reclamantului.

Duplicatul se trimete oficial de grefier organelor administrative competente spre a-l preda persoanei în drept, cu cel puțin 5 zile înainte de termen, dresându-se pentru aceasta acte, conform dispozițiilor dreptului comun.

Comisiunea va stabili sporul de chirie convenit, în conformitate cu dispozițiile legii, obligând pe chiriaș la plata lui.

Dacă pârâtul se va servi de acte, reclamantul este dator a lua cunoștință de ele în instanță și numai în cazurile excepționale, comisiunea va putea acorda amânarea cel mult pentru a doua zi, cu termen în cunoștință de drept.

Când din desbaterile urmate ar rezulta că vizitarea imobilului este decisivă în cauză, comisiunea sau un delegat magistrat din comisiune se va transporta la fața locului, desbaterile însă nu se vor mai redeschide după efectuarea descinderii, urmând a se pronunța numai hotărârea.

În cazurile de competența comisiunii arbitrale dovada cu martori nu este îngăduită.

Când cererea de spor de chirie este admisă, chiriașul nu va putea fi obligat la alte cheltueli decât plata taxei calculată la sporul acordat și care va fi înglobat în sporul acordat pe primul an.

ART. 42. — Hotărârile comisiunii arbitrale vor fi motivate; ele se pot pronunța cu majoritate de două voturi în ultima instanță, cu drept de opoziție și de

recurs înaintea complectului permanent de chirii de pe lângă Curtea de casație și în conformitate cu dispozițiunile art. 32 și următorii din legea Curții de casație.

Recursul se va depune la primul-președinte al tribunalului care va îndeplini cerințele art. 36 din legea Curții de casație.

În recursurile de această natură raportul se suprimă.

În caz de casare, dacă Curtea de casație nu reține afacerea spre a o judeca în fond, o va trimite spre judecare aceleleași comisiuni arbitrale.

Executarea hotărârilor definitive ale comisiunilor arbitrale se ordonă de primul-președinte al Curții sau tribunalului pe lângă care funcționează comisiunile arbitrale.

CAPITOLUL VI

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Dispozițiuni finale, tranzitorii și penale

ART. 43. — Toate imobilele reintrate sub regimul dreptului comun la promulgarea acestei legi, precum și acele ce vor reintra în cursul aplicațiunii acestei legi, rămân și pentru viitor guvernate de regimul dreptului comun în ce privește închirierea lor.

ART. 44. — Toate acțiunile în curs de judecată la promulgarea acestei legi și pornite în baza legilor anterioare de prelungire, vor continua a fi judecate înaintea tuturor instanțelor potrivit regulilor de fond ale legii din 27 Martie 1924.

Dispozițiunile de procedură din prezenta lege se vor aplica proceselor în curs numai după pronunțarea hotărârii primei instanțe.

ART. 45. — Proprietarii sau coproprietarii cari vor obține evacuarea chiriașilor din imobilul lor închiriat, în conformitate cu dispozițiunile capitolului IV și nu se vor muta ei și familiile lor, vor fi pedepsiți cu amenda civilă reprezentând de 10 ori

chiria anuală ce li se plătea de foștii chiriași, precum și o despăgubire către aceștia reprezentând cheltuiile de mutat și diferența de chirie ce o plătesc.

Faptul este de competența judecătorului de ocol, în prima instanță.

ART. 46. — Orice proprietar sau coproprietar care cu scopul vădit de a sili pe chiriașul său să se mute, va săvârși acte de natură a tulbura liniștita folosință la care acesta are dreptul, se va pedepsi cu amendă dela 1000—10.000 lei, sau cu închisoare dela 15 zile până la 4 luni.

Acest delict special este de competența judecătoriei în prima instanță și va fi judecat după regulile și procedura legii privitoare la instruirea și judecarea flagrantelor delikte, lege aflată în vigoare astăzi în Vechiul Regat și ale cărei dispozițiuni sunt întinse în tot cuprinsul țării, cu privire numai la acest delict.

În orașele nereședințe de tribunal, judecătorul de ocol îndeplinește atribuțiunile date procurorului prin zisa lege.

Cu aceeași procedură și cu aceleași pedepse se vor judeca și pedepsi și chiriașii cari, prin fapte de natura celor mai sus arătate, vor turbura liniștita folosință a proprietarilor sau coproprietarilor lor cu cari locuiesc împreună.

ART. 47. — Chiriașul va plăti chiria la epocile fixate prin contractul de închiriere; pentru anul 1927 însă, chiria datorită pe semestrul dela Aprilie la Octombrie o va putea plăti până la 6 Mai 1927, iar sporul datorit pe baza acestei legi, afară de cel ce urmează a se stabili de Comisiunile arbitrale se va achita cel mai târziu până la 23 Mai 1927.

Chiriașii cu contracte verbale, cum și acei cu contracte fără termen vor plăti chiria la 23 Aprilie și 26 Octombrie ale fiecărui an.

În cazul când chiriașul care beneficiază de dis-

pozițiunile acestei legi nu poate stabili care era chiria reală la 6 Mai 1914 și 23 Aprilie st. vechiu. 1916, aceasta se va stabili, în urma cererii chirieșului, de Comisiunea arbitrală după roluri sau acte propuse de părți.

Pe tot timpul aplicării acestei legi chiriașul va notifica proprietarului intențiunea sa de a se muta cu cel puțin o lună de zile înainte de începerea semestrului următor.

ART. 48. — Asupra imobilelor urbane, și numai pe timpul aplicării acestei legi, se va percepe o taxă de 2% din venitul net al imobilului; se exceptează imobilele construite sau cari se vor construi cu avantajele legii de încurajarea construcțiilor de locuințe.

Fondul ce va rezulta din această taxă va servi pentru ajutorarea plății chiriilor funcționarilor și pensionarilor.

La taxa de 2% nu se aplică zecimile adiționale, ea fiind invariabil fixată la 2%.

Imobilele urbane destinate închirierii pentru locuințe cari, în timp de 6 luni dela 23 Aprilie 1927, nu vor fi închiriate, vor fi supuse unui impozit funciar de 10 ori mai mare ca cel existent și va continua astfel până la data închirierii totale, dacă se va constata de Comisia de arbitri că prețul de chirie pretins este cu totul exagerat.

ART. 49. — Toate legile, decretele-legi și regulamentele privitoare la prelungirea contractelor de închiriere se abrogă și ori unde legea de față nu dispune, se aplică dispozițiunile legilor civile în vigoare, consacrand dreptul comun.

LEGE*)

PENTRU

Prelungirea contractelor de închiriere din 8 Aprilie 1928

ART. 1. — Contractele de închiriere cari în virtutea art. 3, alin. ultim al legii din 16 Aprilie 1927 reîntrau sub regimul dreptului comun la 23 Aprilie 1928, se prelungesc încă pe un an, până la 23 Aprilie 1929.

ART. 2. — De această prelungire nu vor beneficia următoarele contracte:

a) Contractele de închiriere asupra cărora se vor fi pronunțat hotărâri rămase definitive de evacuare până la data de 20 Martie (inclusiv) 1928, pe temeiul dispozițiilor art. 36 din legea dela 16 Aprilie 1927, fie că chiriașul a făcut sau nu vreo rezervă;

b) Contractele de închiriere privind imobilele cari vor fi fost închiriate prin contracte cu dată certă anterioară zilei de 20 Martie (inclusiv) 1928 și cari ar fi reîntrat sub regimul dreptului comun potrivit prevederilor legii din 16 Aprilie 1927;

c) Contractele de închiriere cari au beneficiat de ultima prelungire legală și pe temeiul cărora se plătea o chirie de bază de peste 3000 lei anual în Capitala țării, de peste lei 2000 anual în municipii și de peste 800 lei anual în restul Țării.

*) Promulgată și publicată în „Monitorul Oficial” No. 81 din 8 Aprilie 1928.

Chiria de bază pentru Vechiul Regat este aceea din 23 Aprilie stil vechi 1916, iar în celelalte părți ale Țării aceea din 23 Aprilie (6 Mai) 1914;

d) Contractele de închiriere cari privesc imobilele devenite proprietatea funcționarilor publici și pensionarilor publici când în contra acestora pe considerația că au devenit proprietari s'a obținut hotărâri definitive de evacuare.

ART. 3. — Calculul chiriilor pentru contractele prelungite în virtutea acestei legi se va face luându-se de bază în Vechiul Regat chiria plătită la 23 Aprilie st. v. 1916, iar în celelalte părți ale țării chiria plătită la 23 Aprilie (6 Mai) 1914.

Dovada cuantumului chiriei de bază se va face, în toate cazurile de proprietar.

Dacă imobilul nu a fost închiriat la datele de mai sus, calculul chiriei se va face luându-se bază venitul net constatat prin rolul impozitului funciar din acel timp, și în lipsa lor, chiria de la acele date pentru imobilele similare din localitate sau hotărârile comisiunilor de arbitri.

În calculul chiriilor din teritoriile alipite, coroana se va socoti pretutindeni drept un leu, iar rubla drept doi lei, cincizeci bani.

ART. 4. — Chiria anuală, în contractele de închiriere prelungite conform dispozițiilor legii de față, se fixează înmulțindu-se cu 32 chiria de bază pentru contractele cari nu vor depăși suma de 2000 lei, cum s'a stabilit la art. 2, al. I, iar pentru contractele a căror chirie de bază va fi de peste 2000 până la 3000 lei inclusiv, se va înmulți cu 40 chiria de bază.

ART. 5. — Chiriașul va plăti chiria la epocile fixate în contractele de închiriere pentru anul 1928, însă, chiria datorită pentru câștiul Aprilie o va putea plăti până la 23 Aprilie 1928.

ART. 6. — Chiriaşul care nu ar voi să beneficieze de prelungirea acordată prin prezenta lege este obligat să notifice prin portărei proprietarului său în termen de 10 zile dela promulgarea prezentei legi sub sancţiunea prelungirii obligatorii a contractului în condiţiunile prezentei legi.

ART. 7. — Se menţin toate celelalte dispoziţiuni ale legii din 16 Aprilie 1927, cari nu vor fi contrare legii de faţă.

BCU Cluj / Central University Library Cluj



TABLA DE MATERII

	<u>Pagina</u>
<i>Textul legii chiriilor din Aprilie 1929</i>	3
Expunerea de motive a d-lui Ministru de Justiție Gr. Iunian.	10
Avizul Consiliului Legislativ	18
Raportul dela Cameră al d-lui deputat I. Gr. Periețeanu.	19
Raportul dela Senat al d-lui senator G. Aslan.	22
<i>Textul legii chiriilor din 16 Aprilie 1927.</i>	25
<i>Textul legii chiriilor din 8 Aprilie 1928</i>	44
