

DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ

**ASPECTE PRIVIND SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILELOR NEFOLOSITE
ÎN UNELE STATE MEMBRE UE**

NOIEMBRIE 2017

Documentare și sinteză: Andra Andronic, consilier parlamentar

Virgilia Ioan, consilier parlamentar

Studiul documentar poate fi accesat direct pe Intranet la pagina Direcției studii și documentare legislativă.

* Lucrările elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă sunt cu caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților.

C U P R I N S

INTRODUCERE	4
REGIMUL IMOBILELOR NEFOLOSITE	9
AUSTRIA	10
BELGIA	10
FRANȚA	11
GERMANIA	14
GRECIA	16
POLONIA	18
MAREA BRITANIE	20
SPANIA	25

INTRODUCERE

Dreptul de proprietate privată nu este numai un drept subiectiv civil, ci și un drept fundamental al omului, consacrat atât în art.44 din Constituția României¹, în art.555 din Codul civil, cât și în tratatele internaționale care privesc drepturile omului (de ex., Convenția europeană a drepturilor omului și art.1 din Protocolul adițional²). Totodată, în mod indirect, proprietatea privată are și o funcție socială, ceea ce permite și explică restrângerea exercitării sale, fie pentru a asigura echilibrul între diferitele drepturi aparținând unor proprietari diferiți, fie pentru a satisface anumite interese comunitare.³

Astfel, potrivit art.555 (1) din Codul civil⁴, proprietatea privată **este dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege**. Ca orice drept subiectiv civil, și dreptul de proprietate include în conținutul său juridic (*usus, fructus, abusus*) un element procesual: dreptul material la acțiune, în principal dreptul de a exercita acțiunea în revendicare, care este modul specific de apărare a dreptului de proprietate.

Limitele exercitării dreptului de proprietate pot fi materiale (conf.art.556 Cod civil – limitele materiale ale obiectului proprietății) și limite juridice, care, în funcție de voința juridică pe care se întemeiază, sunt stabilite fie de legiuitor (legale), fie de judecător (judiciare), fie de proprietar (voluntare). Astfel, art.602 Cod civil stipulează: *(1) Legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate, fie în interes public, fie în interes privat. (2) Limitele legale în interes privat pot fi modificate ori desființate temporar prin acordul părților. Pentru opozabilitate față de terți este necesară îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege.*

În ceea ce privește limitele exercitării dreptului de proprietate privată asupra construcțiilor, certificatul de urbanism și autorizația pentru executarea lucrărilor de construire sau desființare a construcțiilor sunt actele administrative individuale prin care se concretizează limitele. De cele mai multe ori, aceste limite sunt valabile și în legătură cu exercitarea dreptului de proprietate publică asupra construcțiilor.⁵

Rechiziția este o limită a exercitării dreptului de proprietate privată, cu caracter excepțional, care poate fi aplicată numai de organele autorității publice împuternicite, în cazurile și cu respectarea condițiilor expres prevăzute de lege, având ca obiect cedarea temporară a folosinței unor bunuri mobile sau imobile de către agenții economici, instituțiile

¹ http://www.cdep.ro/pls/dic/site.page?den=act2_1&par1=2#t2c2s0sba44

² http://www.echr.coe.int/Documents/Convention_ROM.pdf

³ *Drept civil. Drepturile reale principale* – Valeriu Stoica, Ed.C.H.Beck, București, 2017, p.97

⁴ <http://www.codulcivil.ro/art-555-Continutul-dreptului-de-proprietate-privata/>

⁵ Op.cit.

publice, precum și alte persoane fizice sau juridice, care au calitatea de deținători legali (Legea nr.132/1997 privind rechizițiile de bunuri și prestările de servicii în interes public⁶).

Exproprierea (reglementată în art.44 din Constituție, art.563 din Codul civil, Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică⁷, H.G. nr.583/1994⁸, Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local), reprezintă trecerea în patrimoniul statului, după o justă și prealabilă despăgubire, a unor bunuri imobile private, preluare justificată de interese generale. **Exproprierea pentru cauză de utilitate publică** reprezintă totalitatea actelor și operațiunilor administrative și jurisdicționale prin intermediul cărora statul sau autoritățile administrației publice impun cesiunea proprietății unor bunuri imobile, aparținând persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, precum și a celor aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor, pentru utilitate publică și în schimbul unei indemnizații juste și prealabile.

Potrivit art.557 din Codul civil, *(1) dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.*

(2) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

(3) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

(4) Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888.

Potrivit doctrinei⁹, **accesiunea** are trei accepțiuni interdependente: faptul material al încorporării unui bun accesoriu într-un bun principal; dreptul de accesiune rezultat din acest fapt juridic în sens restrâns în favoarea proprietarului bunului principal, în ipoteza în care cele două bunuri aparțin unor proprietari diferiți și sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege; accesiunea ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului accesoriu de către proprietarul bunului principal, fie direct, ca efect al faptului material al unirii sau încorporării, fie ca efect al exercitării dreptului de accesiune, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege. În acest sens, art.567 Cod civil prevede că *prin accesiune, proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu bunul ori se încorporează în acesta, dacă legea nu prevede altfel. Accesiunea este naturală, când unirea sau încorporarea este urmarea unui eveniment natural, ori artificială, când rezultă din fapta proprietarului ori a unei alte persoane* (art.568).

⁶ http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.frame

⁷ http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.frame

⁸ http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.frame

⁹ Op.cit.

În ceea ce privește construcțiile, art.577 din Codul civil prevede următoarele: (1) *Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului acelui imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.* (2) *Când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia, dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.*

Uzucapiunea (prescripția achizitivă) este un mod de dobândire a proprietății și a altor drepturi reale prin posesia neîntreruptă a imobilului, în termenul și condițiile prevăzute de lege. Uzucapiunea poate fi invocată atât pe cale de acțiune în justiție (prin cerere de chemare în judecată), dar și pe cale de excepție. Pentru a putea opera uzucapiunea mai este necesar ca bunurile imobile să se afle în circuitul civil, ceea ce înseamnă că bunurile nu trebuie să fi fost declarate inalienabile.

În materia dobândirii proprietății asupra imobilelor, uzucapiunea a suferit modificări importante prin Noul Cod Civil (NCC), mai ales cu privire la termenele și condițiile în care poate fi obținută. Astfel, uzucapiunea de 30 de ani și uzucapiunea de 10 până la 20 de ani, reglementate de Codul Civil de la 1864, au fost înlocuite în prezent de **uzucapiunea extratabulară de 10 ani** (art.930) și **uzucapiunea tabulară de 5 ani** (art.931).

Uzucapiunea extratabulară de 10 ani prevede că dreptul de proprietate asupra unui imobil sau un dezmembrământ al acestuia poate fi înscris în cartea funciară dacă s-a exercitat o posesie neviciată timp de 10 ani, imobilul nu a fost înscris până la acea dată în cartea funciară, sau dacă a fost înscris, proprietarul său să fi decedat sau, în cazul persoanelor juridice, acestea să-și fi încetat existența, ori să fi fost înscrisă în cartea funciară o declarație de renunțare la dreptul de proprietate asupra acelui imobil. În ceea ce privește **uzucapiunea tabulară de 5 ani**, prevăzută de art.931, operează numai în situația în care posesorul unui imobil, cu bună-credință considerându-se proprietar, dar în baza unui titlu nevalabil, își înscrie dreptul său asupra imobilului în cartea funciară. Dacă după momentul înregistrării cererii sale de înscriere în cartea funciară, acesta exercită o posesie utilă și neviciată timp de 5 ani, acesta poate dobândi dreptul de proprietate prin intermediul uzucapiunii tabulare de 5 ani, drept care nu mai poate fi contestat, de la momentul înregistrării cererii de înscriere.

Dreptul de proprietate publică este reglementat în art.136 din Constituția României, art.858-875 din Codul civil, Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legea nr.18/1991 a fondului funciar, Legea nr.215/2001 a administrației publice locale ș.a.).

Dreptul de proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale, asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Statul sau unitățile administrativ-teritoriale exercită posesia, folosința și dispoziția asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public, în limitele și în condițiile legii. Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art.136 din Constituție, din cele stabilite în anexa Legii nr.213/1998 și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege.

Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată. 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.

Potrivit legii, dreptul de proprietate publică se dobândește: a) pe cale naturală; b) prin achiziții publice efectuate în condițiile legii; c) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică; d) prin acte de donație sau legate acceptate de Guvern, de consiliul județean sau de consiliul local, după caz, dacă bunul în cauză intră în domeniul public; e) prin trecerea unor bunuri din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora, pentru cauză de utilitate publică; f) prin alte moduri prevăzute de lege.

Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate; ele pot fi date numai în administrare, concesionate sau închiriate, în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite și asupra lor nu se pot constitui garanții reale; c) nu pot fi dobândite de către alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile.¹⁰

Confiscarea specială este o măsură de siguranță prevăzută în art.112 din Codul penal și art.574 din Codul de procedură penală, care prevede următoarele:

(1) Sunt supuse confiscării speciale:

- a) bunurile produse prin săvârșirea faptei prevăzute de legea penală;*
- b) bunurile care au fost folosite, în orice mod, sau destinate a fi folosite la săvârșirea unei fapte prevăzute de legea penală, dacă sunt ale făptuitorului sau dacă, aparținând altei persoane, aceasta a cunoscut scopul folosirii lor;*
- c) bunurile folosite, imediat după săvârșirea faptei, pentru a asigura scăparea făptuitorului sau păstrarea folosului ori a produsului obținut, dacă sunt ale făptuitorului sau dacă, aparținând altei persoane, aceasta a cunoscut scopul folosirii lor;*
- d) bunurile care au fost date pentru a determina săvârșirea unei fapte prevăzute de legea penală sau pentru a răsplăti pe făptuitor;*
- e) bunurile dobândite prin săvârșirea faptei prevăzute de legea penală, dacă nu sunt restituite persoanei vătămate și în măsura în care nu servesc la despăgubirea acesteia;*
- f) bunurile a căror deținere este interzisă de legea penală.*

(2) În cazul prevăzut în alin.(1) lit.b) și lit.c), dacă valoarea bunurilor supuse confiscării este vădit disproporționată față de natura și gravitatea faptei, se dispune confiscarea în parte, prin echivalent bănesc, ținând seama de urmarea produsă sau care s-ar fi putut produce și de contribuția bunului la aceasta. Dacă bunurile au fost produse, modificate sau adaptate în scopul săvârșirii faptei prevăzute de legea penală, se dispune confiscarea lor în întregime.

(3) În cazurile prevăzute în alin.(1) lit.b) și lit.c), dacă bunurile nu pot fi confiscate, întrucât nu aparțin infractorului, iar persoana căreia îi aparțin nu a cunoscut scopul folosirii lor, se va confisca echivalentul în bani al acestora, cu aplicarea dispozițiilor alin. (2).

¹⁰ <http://www.cdep.ro/intranet/mof/partea1/1998/448.pdf>

(4) Dispozițiile alin.(1) lit.b) nu se aplică în cazul faptelor săvârșite prin presă.

(5) Dacă bunurile supuse confiscării potrivit alin.(1) lit.b)-e) nu se găsesc, în locul lor se confiscă bani și bunuri până la concurența valorii acestora.

(6) Se confiscă, de asemenea, bunurile și banii obținuți din exploatarea bunurilor supuse confiscării, precum și bunurile produse de acestea, cu excepția bunurilor prevăzute în alin.(1) lit.b) și lit.c).

Legea nr.216/2016 privind stabilirea destinației unor imobile confiscate¹¹ stabilește în art.1:

(1) Bunurile imobile intrate, prin confiscare, în cadrul procesului penal, în proprietatea privată a statului pot fi transmise cu titlu gratuit în domeniul public al statului și în administrarea autorităților administrației publice centrale, altor instituții publice de interes național, după caz, sau regiilor autonome de interes național, denumite în continuare entități beneficiare, prin hotărâre a Guvernului, inițiată de Ministerul Finanțelor Publice, la propunerea Agenției Naționale de Administrare a Bunurilor Indisponibilizate, denumită în continuare Agenția, în condițiile legii.

(2) Bunurile prevăzute la alin.(1) se dau în administrarea entităților beneficiare, la cererea motivată a acestora și transmisă Agenției, în scopul utilizării ca sediu principal sau secundar, la valoarea stabilită potrivit art.6 alin.(3)-(5) din Ordonanța Guvernului nr.14/2007 pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Agenția Națională de Administrare a Bunurilor Indisponibilizate (ANABI), înființată prin Legea nr.318/2015 pentru înființarea, organizarea și funcționarea ANABI și pentru modificarea și completarea unor acte normative¹², este desemnată drept oficiu național pentru recuperarea creanțelor, în sensul Deciziei 2007/845/JAI a Consiliului din 6 decembrie 2007 privind cooperarea dintre oficiile de recuperare a creanțelor din statele membre în domeniul urmăririi și identificării produselor provenite din săvârșirea de infracțiuni sau a altor bunuri având legătură cu infracțiunile. Agenția este desemnată drept oficiu național pentru gestionarea bunurilor înghețate, în sensul art.10 din Directiva 2014/42/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 3 aprilie 2014 privind înghețarea și confiscarea instrumentelor și produselor infracțiunilor săvârșite în Uniunea Europeană.

Prin înființarea ANABI, România propune o abordare integrată a recuperării activelor provenite din infracțiuni combinând funcțiile suport pentru organele de urmărire penală și instanțe cu cele de cooperare internațională, de gestionare efectivă a bunurilor indisponibilizate și de reutilizare socială a bunurilor și valorilor confiscate. Scopul final al

¹¹

<https://anabi.just.ro/docs/pagini/14/04%20Legea%20nr%2020216%20din%202016%20privind%20stabilirea%20destinatiei%20unor%20bunuri%20imobile%20confiscate.pdf>

¹²

<https://anabi.just.ro/docs/pagini/14/01%20Legea%20nr.%20318%20din%202015%20pentru%20infiin%C5%A3area,%20organizarea%20si%20functionarea%20ANABI%20si%20pentru%20modificarea%20si%20completarea%20unor%20acte%20normative.pdf>

ANABI este acela de a asigura o creștere a ratei de executare a ordinelor de confiscare dispuse în materie penală, printr-o administrare eficientă a bunurilor sechestrate care sunt repartizate Agenției de procurori și judecători. Corelativ, vor crește veniturile aduse la bugetul de stat, precum și cele prin care se asigură despăgubirea victimelor infracțiunilor, inclusiv ale statului, când acesta s-a constituit parte civilă în procesul penal.¹³

I. REGIMUL IMOBILELOR NEFOLOSITE

Prezenta documentare are la bază răspunsurile primite din partea statelor membre ale Uniunii Europene la solicitarea Republicii Cehia nr.3393/19.04.2017, în cadrul Centrului European pentru Cercetare și Documentare Parlamentară al Parlamentului European¹⁴. Solicitarea a conținut următoarele întrebări adresate statelor membre UE:

A1. Există o taxă (specială) sau altă obligație fiscală impusă proprietarilor de clădiri goale sau ruinate (taxe destinate să-i motiveze pe proprietar să utilizeze clădirea sau să efectueze reparațiile necesare)? Există sancțiuni care pot fi impuse de către stat / municipalitate unui proprietar al unei clădiri care are nevoie de reparații, dacă astfel de reparații nu sunt efectuate?

A2. În conformitate cu legislația dvs. civilă sau codul civil (sau legislație similară), se consideră că dreptul de proprietate este în mod automat stins atunci când un proprietar nu și-a exercitat dreptul de proprietate asupra unei clădiri pentru o anumită perioadă de timp? Puteți oferi un scurt rezumat al oricărei decizii judecătorești relevante în acest sens?

A3. Sistemul dvs. juridic garantează dreptul la o locuință adecvată? Sistemul dvs. juridic definește o formă răspundere solidară ca parte a soluțiilor de revitalizare a clădirilor neocupate sau deteriorate?

A4. Proprietarii clădirilor au obligații speciale de a folosi clădirea pe care o dețin într-un mod responsabil din punct de vedere social?

B1. Proprietatea privată poate fi transferată de la stat / autoritate locală către un proprietar privat (inclusiv o cooperativă, un club etc.) sau între proprietari privați la o valoare mai mică decât valoarea de piață (sau fără o apreciere) în scopul asigurării utilizării unei clădiri neocupate? Puteți oferi exemple semnificative?

B2. Proprietatea asupra unei clădiri neocupate sau deteriorate poate fi transferată sau transformată într-o formă de proprietate comună sau într-o cooperativă / condominiu / proprietate comună și dacă da, puteți oferi exemple de impact social după o asemenea transformare?

B3. În cazul în care există un cadru juridic pentru a transforma clădirile goale sau deteriorate și pentru impactul asupra dezvoltării infrastructurii urbane și a comunităților locale, puteți oferi exemple de transformări de succes: de exemplu spații pentru activități culturale sau artistice, activități sociale sau fair-trade?

¹³ <https://anabi.just.ro/>

¹⁴ <https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/271477>

AUSTRIA (Landul Viena)

A1. Nu există taxe sau obligații fiscale impuse proprietarilor de clădiri nefolosite sau demolabile în scopul de a-l determina pe proprietar să utilizeze clădirea sau să o repare.

În conformitate cu art.129(2) din **Codul construcțiilor în landul Viena (BO)**¹⁵, proprietarul (respectiv fiecare coproprietar) are obligația de a avea grijă de conservarea structurii fizice a clădirii. Mai mult, acesta este responsabil de a asigura conformitatea cu autorizația de construcție și cu reglementările din Codul construcțiilor. În cazul unei încălcări a prevederilor legale, autoritatea va decide în conformitate cu art.129(4) din Codul construcțiilor un termen rezonabil de îndeplinire a obligațiilor legale de întreținere și reparații. Dacă proprietarul nu îndeplinește hotărârea oficială sau în cazul unui pericol iminent, autoritatea va lua toate măsurile necesare pe cheltuiala proprietarului pentru a îndeplini hotărârea. În plus, autoritatea poate impune o amendă de până la 21.000,00 EUR proprietarului (coproprietarilor) sau administratorului proprietății pentru neîndeplinirea obligației de întreținere și reparație a clădirii.

A3. În landul Viena nu există o formă de răspundere solidară pentru revitalizarea clădirilor neocupate sau deteriorate.

A4. În landul Viena nu există asemenea obligații ale proprietarilor.

B1, B2, B3 – Nu.

BELGIA (Regiunea Flandra)

A1. În Flandra există taxe și/sau penalități pentru case neocupate, nelocuite sau deteriorate:

- Pentru a preveni degradarea mediului, există un impozit pe casele deteriorate, atunci când o clădire sau o casă este înregistrată ca deteriorată timp de 12 luni consecutive;
- Autoritățile locale pot impune chiar impozitarea locuințelor și a clădirilor neocupate. Dacă autoritățile nu iau măsuri, atunci autoritățile regionale flamande pot colecta impozitarea;

- Pot fi impuse diferite sancțiuni proprietarului, (sub) locatorului sau persoanei care deține o clădire nelocuită:

- Autoritățile regionale flamande pot obliga proprietarul unei case nelocuibile de a renova casa;

- Pe baza unei hotărâri judecătorești, persoana care deține casa poate fi amendată cu o amendă de la 500 la 25.000 de euro sau închisoare de la 6 luni până la 3 ani, când închiriază, sub/inchiriază o casă nelocuibilă. Pe lângă aceste sancțiuni, hotărârea judecătorească poate să dispună obligarea la repararea casei, potrivit normelor în vigoare.

¹⁵ <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b0200000.htm>

A2. În sistemul de drept belgian, dreptul de proprietate al unei persoane asupra unei clădiri nu se stinge dacă aceasta nu-și exercită drepturile asupra clădirii o anumită perioadă de timp.

În dreptul civil belgian, există regula generală a prescripției de achiziție:

- Dacă o persoană a avut o posesie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și nu ambiguă pentru o perioadă de 30 de ani, atunci obține drept de proprietate asupra imobilului;

- Dacă o persoană cumpără o proprietate imobiliară de la un terț care are o posesie continuă, neîntreruptă, neperturbată, publică și nu ambiguă asupra imobilului, nefiind proprietarul de fapt, atunci perioada de a dobândi proprietatea asupra imobilului este scurtată la 10 sau 20 de ani. Cu toate acestea, cumpărătorul trebuie să cumpere proprietatea imobiliară cu bună-credință, astfel încât este necesar să aibă convingerea justificată că vânzătorul are dreptul să vândă. Mai mult decât atât, el trebuie să obțină proprietatea imobiliară printr-un titlu legal.

A3. Articolul 23 din Constituția belgiană garantează fiecărui cetățean dreptul la o viață demnă. Acest drept încorporează și dreptul la o locuință decentă. Nu există forme de proprietate netradiționale încorporate în sistemul juridic belgian. Regulile generale (precum Codul civil) sunt aplicabile proprietății comune asupra bunurilor.

A4. Articolul 544 din Codul civil belgian descrie tulburarea vecinătății. Deținătorul unei clădiri are dreptul de a se bucura de posesia sa ținând cont că nu trebuie să tulbure posesia altuia, în special a vecinilor. Posesorii imobilelor vecine se pot confrunța, de exemplu, cu poluare fonică, mirosuri neplăcute, disconfort creat de renovări etc.

B1. La transferul de proprietate a unui imobil neocupat sau degradat, taxele menționate la A1 pot fi suspendate pe o perioadă de 2 ani consecutivi de la transfer. În plus, nu există prevederi speciale privind transferul de proprietate în cazul acestor imobile; regulile aplicabile sunt prevederile Codului civil belgian.

B2. Nu există prevederi speciale privind transformarea proprietății asupra imobilelor nelocuite/degradate în proprietate comună, în afara prevederilor generale ale dreptului civil.

B3. Nu.

FRANȚA

A1. În dreptul fiscal francez există o taxă aplicabilă locuințelor vacante, care îndeplinesc simultan două condiții: să fie nefolosite de cel puțin un an și să fie situate în localități cu cel puțin 50.000 locuitori, unde piața imobiliară este rigidă.¹⁶ Această taxă a existat din anul 1998 și se referea nu doar la marile orașe (Paris, Lyon, Marseille), ci și la cele mai puțin importante, dar foarte turistice, din sudul Franței (Cannes, Nisa, Antibes).

¹⁶ <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv>

Taxa a fost generalizată prin Legea din 13 iulie 2006 privind angajamentul național pentru locuințe¹⁷.

Nu este o impozitare care sancționează, ci mai degrabă o taxă de stimulare. Taxa este destinată finanțării Agenției Naționale pentru Locuințe (ANAH¹⁸), autoritatea care pune în aplicare politica națională de îmbunătățire a locuințelor private existente și care este plasată sub tutela Ministerului coeziunii teritoriale, responsabil cu locuințele.¹⁹ ANAH acordă sprijin financiar proprietarilor și sindicatelor co-prorietarilor pentru realizarea lucrărilor grele sau ameliorare/renovare. De asemenea, se încurajează astfel dezvoltarea unei oferte de locuințe cu chirii controlate prin acorduri cu proprietarii.

În prezent, această taxă este reglementată în articolul 232 din Codul general al impozitelor²⁰, care prevede:

I. Impozitul anual pe locuințe vacante se aplică în localitățile aparținând unei zone de urbanizare continuă cu peste 50.000 de locuitori, unde există un dezechilibru semnificativ între oferta și cererea de locuințe, provocând dificultăți serioase accesului la locuințe pe întregul fond de locuințe existent, caracterizat în special de nivelul ridicat al chiriilor, de nivelul ridicat al prețurilor de achiziție pentru locuințele vechi sau de numărul mare de cereri de locuințe în raport cu numărul de locuințe anuale din fondul de locuințe sociale. Un decret stabilește lista municipalităților în care se instituie taxa. Această listă include localitățile incluse într-o zonă de urbanizare continuă de peste 50 000 de locuitori și care îndeplinesc condițiile stabilite în prima teză a prezentei.

II. Taxa se plătește pentru fiecare locuință care este vacantă de cel puțin un an, începând cu data de 1 ianuarie a anului fiscal, cu excepția locuințelor deținute de organizațiile de locuințe cu chirii medii și de societățile de economie mixtă, destinate a fi repartizate în funcție de veniturile persoanelor.

III. Impozitul se plătește de către proprietar, uzufructuar, locatarul care construiește sau reabilitează sau de locatarul care dispune de locuință de la începutul perioadei de vacanță menționată la punctul II.

IV. Baza impozitului este constituită din valoarea locativă a locuinței. Rata sa este stabilită la 12,5% pentru primul an fiscal și la 25% începând din al doilea an.

V. Pentru ca impozitul să poată fi aplicat, nu este considerată vacantă o locuință care este ocupată mai mult de 90 de zile consecutive în perioada de referință definită la pct. II.

¹⁷ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000238980>

¹⁸ <http://www.anah.fr/>

¹⁹ <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/logement-et-hebergement>

²⁰

https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;sessionId=FFFA3E2A9F2CD8AA9C95E0B06D670A68.tplgfr40s_2?idSectionTA=LEGISCTA000006162934&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20171115

VI. Taxa nu se datorează în cazul vacanței independente de voința contribuabilului.

VII. Controlul, recuperarea, litigiile, garanțiile și penalitățile impozitului sunt reglementate ca și în cazul impozitului pe proprietate asupra proprietăților imobiliare.

VIII. Impozitul se varsă în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în limita plafonului prevăzut la articolul 46 din Legea nr. 2011-1977 din 28 decembrie 2011 privind finanțarea pentru anul 2012.

A2. Atunci când, într-o localitate, clădirile sau părți ale unei clădiri nu mai sunt întreținute în mod evident, primarul, la cererea consiliului local, inițiază procedura de declarare a "stării de abandon manifest", definită în articolul L.2243-3 din Codul General al Autorităților Locale (CGCT), care are următorul conținut²¹:

După o perioadă de trei luni de la luarea măsurilor de publicitate și de la notificări (...), primarul constată printr-un raport final starea de abandonare a terenului; acest proces-verbal este pus la dispoziția publicului. Primarul sesizează consiliul local, care va decide declararea terenului în stare de abandon evident și va începe procedura de expropriere în beneficiul localității, în beneficiul unui organism profesional sau al unui dezvoltator (...), în vederea construirii sau reabilitării de locuințe ori având în vedere orice interes colectiv legat de o operațiune de restaurare, renovare sau dezvoltare.

A3. Legea din 5 martie 2007 privind instituirea dreptului la locuință opozabil (DALO²²) și diferite măsuri în favoarea coeziunii sociale²³ permite persoanelor care nu-și permit o locuință decentă sau care au așteptat repartizarea unei locuințe sociale pentru o perioadă anormal de lungă să fie îndrituite la o locuință decentă, dacă nu o pot obține pe cont propriu. Acest drept se spune că este "opozabil", adică că cetățeanul dispune de căi de atac pentru punerea în aplicare efectivă a acestuia. Statul este garantul acestui drept și trebuie să asigure locuință persoanelor recunoscute ca fiind prioritare; prefectul departamentului mobilizează organizațiile de locuințe sociale sau adăposturile pentru a găzdui aceste persoane.

A4. Codul civil cuprinde, încă de la publicarea sa în 1804, un articol 544 care este neschimbat și care prevede astfel: *Proprietatea este dreptul de a se bucura și de a dispune*

²¹

https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=A8B4E078DBD73955C2E2954C14511D1E.tplgfr40s_2?idSecti onTA=LEGISCTA000006164567&cidTexte=LEGITEXT000006070633&dateTexte=20171115

²² <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18005>

²³ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000271094>

de lucruri în modul cel mai absolut, cu condiția să nu se facă o utilizare interzisă prin lege sau regulamente.

În practică, proprietarul trebuie să respecte, de exemplu, prevederile Codului locativ²⁴ (siguranța împotriva incendiilor, impactul asupra mediului). Pe de altă parte, proprietarului nu i se poate impune o abordare socială (de exemplu, privilegierea chiriașilor cu venituri mici). Autoritățile locale, în special, nu pot avea decât o abordare "stimulativă". De exemplu, orașul Paris susține proprietarii (prin finanțarea lucrărilor de reabilitare), care pun la dispoziția chiriașilor o locuință modestă, neocupată.²⁵

B1. Organismul public (stat, autorități locale) poate expropria întotdeauna o locuință vacantă sau neutilizată pentru a transfera proprietatea unei persoane publice (agenție de închiriere de locuințe cu chirii mici) sau unei persoane private care a investit în locuințe sociale. Exproprierea este o procedură care permite unei persoane publice (stat, autorități locale) să constrângă o persoană fizică sau o persoană juridică (societate) să transfere proprietatea bunului său, sub rezerva plății unei compensații. Această procedură contribuie în special la realizarea lucrărilor publice (instalații sociale, rețele de canalizare etc.). În unele cazuri, după expropriere, persoana expropriată poate beneficia de dreptul de repunere în drepturi asupra proprietății.²⁶

B2. Exproprierea poate fi efectuată în beneficiul oricărei persoane private care deservește un interes general (cum ar fi o asociație care promovează accesul la locuințe). Unele asociații gestionează, în acest context, "reședințele sociale".²⁷

B3. Ca exemplu, autoritățile Parisului au transformat imobile de birouri nefolosite în cămine studențești.²⁸

GERMANIA

În orașe și comunități, clădirile și apartamentele vacante sunt adesea percepute ca o problemă gravă, în special din cauza situației uneori tensionate de pe piața imobiliară.²⁹ În cazul de față, sunt rezumate diverse implicații juridice legate de această situație.

²⁴ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096>

²⁵ <https://www.paris.fr/municipalite/action-municipale/le-logement-2222>

²⁶ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N326>

²⁷ <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-residences-sociales-r672.html>

²⁸ <http://www.leparisien.fr/paris-75/la-transformation-de-bureaux-en-logements-encouragee-a-paris-09-02-2016-5529491.php>

²⁹ O prezentare actuală a ratelor de neocupare în Germania, elaborată de Institutul Federal pentru Construcții, Cercetări Urbane și Spațiale (BBSR), poate fi găsită la adresa:

Potrivit jurisprudenței Curții Constituționale Federale, principiul fundamental al asigurării existenței unui minim de subzistență decentă rezultă din principiul statului bunăstării, coroborat cu garantarea drepturilor omului (art.20 alin.1 și art.1 alin.1 din Constituție³⁰). Acest drept fundamental include, de asemenea, dreptul la locuință. Cu toate acestea, concretizând această afirmație, legislativul dispune de mult spațiu de manevră. Această pretenție este în esență pusă în aplicare prin prestații sociale și acordarea de beneficii pentru locuințe.

Art.14 din Constituție protejează proprietatea ca un drept elementar fundamental. Aceasta include, de asemenea, proprietatea privată a terenurilor și toate drepturile derivate. Proprietatea asupra bunurilor include și dreptul de a folosi o clădire, în conformitate cu legea. Proprietarul unei instalații construite în mod legal, fără vicii, poate în principiu să o lase pe proprietatea sa atâta timp cât dorește. În principiu, libertatea de proprietate permite de asemenea proprietarului să își lase proprietatea nefolosită. Proprietarul este protejat, în acest sens, de instituția legală a bunului dobândit.

În cazul clădirilor vacante și, în special, a celor deteriorate sau chiar ruinate, instrumentele de planificare a construcțiilor variază de la cerințele de urbanism, până la dreptul de preempțiune municipală la expropriere în cazuri extreme.³¹ În ceea ce privește legislația privind planificarea, Codul construcțiilor (*Baugesetzbuch-BauGB*³²) conține diferite cerințe de planificare urbană în conformitate cu §§175 și următoarele. În contextul local, în special cerința de construcție în conformitate cu §176 BauGB, cerințele de modernizare sau reparație în conformitate cu §177 BauGB și cerința de demolare sau de sigilare în conformitate cu §179 BauGB sunt relevante.

În 2006, odată cu reforma federalismului, landurile au primit competențe sporite în ceea ce privește utilizarea locuințelor goale. În landul Berlin a intrat în vigoare, în 2013, Legea cu privire la interdicția utilizării locuințelor în alte scopuri (*Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG*³³); potrivit prevederilor legii, nicio clădire care are scopul inițial de locuință nu poate fi utilizată în scop industrial sau cu destinația de casă de vacanță. Persoana care utilizează locuința în alt scop decât cel inițial, fără permisiune, este pasibilă de amendă de până la 100.000 euro. Pe lângă amendă, se pot suspenda deducerile de impozite.

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html>.

³⁰ <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html>

³¹ Ghid legislativ pentru imobile deteriorate

https://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/verwaehrloste_immobilien_broschuere_bf.pdf

³² <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

³³ <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>

În legea bugetului federal (*Bundeshaushaltsordnung*³⁴) sunt prevăzute o serie de excepții cu privire la înstrăinarea terenurilor; înstrăinarea terenurilor se poate face doar în situația în care acestea nu servesc la îndeplinirea intereselor pe termen scurt ale federației.

GRECIA

A1. Atunci când este vorba despre clădiri abandonate, ne referim, de obicei, la acelea care ar putea fi erodate sau distruse de forțe naturale ori de ignoranța și uzul oamenilor, ceea ce ar putea face ca acestea să fie considerate periculoase pentru siguranța publică și igienă, să nu mai vorbim de efectul dăunător pe scena civică publică pe care îl provoacă, dar poate fi, de asemenea, renovată și reparată efectiv.

În aceste condiții, art.268 din Codul de planificare urbană, care definește prevederile art.1 din Legea nr.1512/1985, este aplicabil și prevede următoarele:

1. Proprietarii, uzufructuarii sau posesorii clădirilor trebuie să o conserve într-o asemenea stare încât să nu constituie un pericol pentru oameni sau pentru o altă proprietate, să nu prezinte riscuri pentru sănătatea publică, să nu dăuneze mediului înconjurător, cultural și urban și, în general, să nu degradeze calitatea vieții în zonă. În cazul în care persoanele menționate mai sus nu respectă această obligație, statul sau autoritățile locale pot interveni și pot efectua lucrările necesare, cu plata cheltuielilor aferente în sarcina debitorului. Toate persoanele din imobil sunt obligate să tolereze intervențiile de mai sus. Autoritățile publice sau locale sunt responsabile cu cheltuielile (în întregime sau o parte) de întreținere și renovare a clădirilor, în funcție de mărimea costului și situația financiară a persoanei răspunzătoare. Creșterea valorii economice a clădirii și creșterea veniturilor din exploatarea sa economică, ca urmare a efectuării lucrărilor de întreținere și renovare clădirii, sunt compensate în raport cu ajutoarele financiare la care proprietarul, uzufructuarul sau posesorul au dreptul.

Prin decret prezidențial, emis la propunerea ministrului de finanțe și a ministrului mediului, planificării urbane și lucrărilor publice, va stabili cazurile în care proprietarii, uzufructuarul sau posesorii clădirilor vor efectua lucrările pentru conservarea și renovare, precum și modul și procedura de intervenție a statului sau a autorităților locale pentru îndeplinirea acestor sarcini. Printr-un decret similar, modul de acoperire a costurilor de întreținere și renovare a clădirilor, procentul de participare a statului sau a autorităților locale la cheltuielile totale, conform criteriilor din paragraful anterior, metoda de calcul, termenii, condițiile și metoda de compensare a creșterii valorii economice a bunului și a veniturilor din exploatarea sa economică și orice alte modalități necesare pentru aplicarea prevederilor acestui articol. Același decret poate prevedea dacă cheltuielile pentru conservare sau

³⁴ <https://www.gesetze-im-internet.de/bho/>

renovare vor fi acoperite prin acordarea către stat sau autoritățile locale a exploatării economice a clădirii, precum și stabilirea condițiilor unei asemenea concesiuni.

Este evident că nu se poate impune nicio pedeapsă în astfel de cazuri, câtă vreme statul este obligat să ia prin măsuri proprii mai eficiente și să intervină pentru rezolvarea problemei în fiecare caz. Desigur, pretențiile de despăgubire ale oricărei persoane sau sancțiunile penale, care ar putea apărea în urma unui eventual accident cauzat de astfel de clădiri abandonate, împotriva unui proprietar sau posesor reprezintă obiectul unei discuții diferite.

A2. Nu există o astfel de dispoziții în legislația elenă. Singura modalitate prin care cineva își poate pierde dreptul de proprietate fără a fi despăgubit este uzucapiunea, care presupune ignoranța proprietarilor pentru mai mult de 10 sau 20 de ani (depinde de circumstanțe). Foarte important de menționat este faptul că instanțele grecești au stabilit că uzucapiunea nu poate fi invocată atunci când este vorba despre proprietăți orizontale (apartamente).

A3. Articolul 28 alin.1 din Constituția Greciei statuează: *Regulile general recunoscute ale dreptului internațional, precum și convențiile internaționale de la data ratificării lor prin lege și intrarea în vigoare în conformitate cu condițiile lor respective, fac parte integrantă din legea națională elenă și prevalează asupra oricărei prevederi contrare a legii.*

Grecia a ratificat Pactul Internațional privind Drepturile Economice și Sociale prin Legea nr.1532/1985 și este stat membru al Uniunii Europene din anul 1981, deci același răspuns cu cel furnizat în modelul ceh este de asemenea potrivit.

Mai mult, conform art.21 alin.4 din Constituția Greciei, *dobândirea unei locuințe de către persoanele fără adăpost sau cele adăpostite inadecvat constituie un obiect de preocupare specială din partea statului.*

A4. În conformitate cu art.1000 din Codul civil - Drepturile proprietarului, *proprietarul unui bun, în măsura în care nu încalcă legea sau drepturile terților, poate să dispună în mod liber de lucru și se exclude orice acțiune asupra bunului de către o altă persoană.*

Totuși, acest articol trebuie coroborat cu art.17 alin.1 din Constituție: *proprietatea se află sub protecția statului; drepturile care decurg din aceasta nu pot fi însă exercitate în contradicție cu interesul public .*

În istoria articolului menționat anterior din Codul civil, un membru al comisiei legislative (C.Triantafyllopoulos) propunea o dispoziție asemănătoare modelului german, potrivit căreia proprietarul trebuie să fie obligat să-și folosească proprietatea pentru binele comun (într-o manieră social responsabilă). Această viziune a fost respinsă *expressis*

verbis, în prezent fiind evident că legea greacă nu are nicio altă pretenție decât aceea de a se abține de la exercitarea abuzivă a dreptului de proprietate.

B1-B3. Nu există o legislație consolidată, întreaga chestiune aflându-se în consultare publică.

POLONIA

A1. Există două tipuri de amenzi aplicabile acestor proprietari. În art.91(a) din Legea din 7 iulie 1994 privind construcțiile (text consolidat în Jurnalul oficial din 2016, pct.290) se prevede că proprietarul care nu întreține clădirea în starea tehnică corespunzătoare sau utilizează clădirea cu încălcarea prevederilor legii ori nu îndeplinește condițiile de siguranță în utilizarea clădirii, poate să fie sancționat cu amendă, cu limitarea libertății sau închisoare. Alt tip de sancționare se aplică proprietarilor de clădiri enumerate în art.110 din Legea din 23 iulie 2003 privind protecția și conservarea monumentelor (text consolidat în Jurnalul oficial 2014, pct.1446): "Dacă proprietarul sau posesorul imobilelor enumerate nu l-au ferit de la deteriorare, distrugere, dispariție sau furt, el poate fi condamnat la închisoare, limitarea libertății sau amendă.

A2. Conform prevederilor Codului civil, stingerea automată a dreptului de proprietate este posibilă numai în caz de posesie adversă, dacă cealaltă persoană utilizează clădirea neîntrerupt timp de 30 de ani, potrivit art.172-1 din Codul civil: *Un posesor de bunuri imobile care nu este proprietarul imobiliar dobândește dreptul de proprietate dacă posedă imobilul neîntrerupt timp de 20 de ani în calitate de deținător al bunului, cu excepția cazului în care a dobândit bunul cu rea-credință (posesie adversă). După o perioadă de 30 de ani, posesorul imobiliar dobândește dreptul de proprietate chiar dacă el a dobândit posesiunea cu rea-credință.* Singurele imobile care sunt excluse din această reglementare sunt cele deținute de stat. Nu există dispoziții legale care să prevadă stingerea dreptului de proprietate în cazul în care proprietarul nu își exercită dreptul pentru o anumită perioadă de timp.

A3. În conformitate cu art.4 din Legea din 21 iunie 2001 privind chiriașii, fondul locativ pe plan local și modificări la Codul civil (lege modificată în 2016), satisfacerea nevoilor de locuit ale comunității locale este obligația autorităților locale. Acestea trebuie să asigure locuințe familiilor cu venit minim, precum și o locuință temporară persoanelor evacuate de pe proprietățile lor:

1. Crearea condițiilor pentru satisfacerea nevoilor locative ale comunității autonome intră în atribuțiile autorităților locale.

2. Municipality, in conformity with legal norms and in the cases provided by law, offers social housing and alternative housing and satisfies, likewise, the housing needs of families with low incomes.

2a. In the case in which the executor of the judicial execution fulfills the obligation to vacate the spaces provided in art. Section 1046 § 4 of the Civil Procedure Code, the municipality allocates a temporary housing, an ad-hoc or another unit of accommodation corresponding.

3. Municipality fulfills the obligations mentioned in paragraphs (1) and (2), using the rental fund of the municipality or in any other way.

(4) Communities can receive subsidies from the state budget for the obligations mentioned in paragraphs (1) and (2).

A4. Legea privind protecția drepturilor locatarului obligă proprietarii să asigure utilizarea în siguranță a clădirii și să asigure faptul că starea tehnică nu amenință sănătatea sau viața oamenilor. Domeniul de aplicare detaliat al responsabilităților legate de întreținerea clădirilor este reglementat în capitolul 6 din Legea privind construcțiile.

Este responsabilitatea proprietarilor să se asigure că imobilul este utilizat în scopul prevăzut și că este menținut în condiții tehnice corespunzătoare; această obligație privește atât condiția tehnică generală a structurii, cât și instalațiile, echipamentele sau alte elemente de construcție.

De asemenea, este responsabilitatea proprietarilor să verifice starea tehnică a clădirilor supuse influențelor atmosferice dăunătoare sau efectelor altor factori care apar în timpul utilizării lor, cel puțin o dată pe an, potrivit art.62 (1) din Legea construcțiilor. Proprietarii sunt obligați să inspecteze starea tehnică și adecvarea pentru utilizare a clădirii cel puțin o dată la 5 ani.

Nerespectarea acestor formalități se pedepsește cu amendă. Aceste inspecții trebuie efectuate numai de persoanele autorizate corespunzător. Este, de asemenea, obligația proprietarilor de a păstra documentația clădirii (art.63 din Legea construcțiilor).

B1. Proprietatea poate fi transferată de la stat / autoritate locală, în principal prin licitație, în conformitate cu Legea din 21 august 1997 privind administrarea proprietății imobiliare. În cazurile enumerate expres de lege, licitația nu este necesară. Capitolul 8 al legii reglementează modul de stabilire a prețului bunurilor imobile. În general, prețul nu trebuie să fie mai mic decât valoarea proprietății. În lege se prevede, totuși, posibilitatea de stabilire a unui preț mai mic: în cazul în care prima ofertă nu s-a încheiat cu succes, prețul poate fi stabilit la un nivel nu mai mic de 50% din valoarea proprietății. În cazul în care a doua licitație s-a încheiat fără succes, prețul poate fi stabilit la un nivel nu mai mic de 40%

din valoarea proprietății. În plus, proprietarul poate acorda cumpărătorului o reducere în anumite cazuri (de exemplu, când intenția cumpărătorului este de a locui în imobil).

B2. Nu există o procedură specială de transformare a proprietății în proprietate comună sau în orice altă formă similară. În plus, proprietățile comune existente sunt considerate a fi un obstacol dificil în revitalizarea unor astfel de clădiri.

MAREA BRITANIE

În anul 2015 existau 600.179 case abandonate, 203.596 dintre acestea fiind nelocuite de mai bine de 6 luni.

Conform documentului de informare *Empty Housing (England)*³⁵, elaborat de Serviciul de informare și cercetare al Camerei Comunelor în anul 2016, autoritățile locale dispun de o serie de competențe și acordare de stimulente în vederea redării în folosință a casele abandonate/părăsite. Acestea includ, printre altele, hotărârile de preluare în administrare a locuințelor părăsite, scutirea de la plata impozitului pe locuință precum și suprataxarea locuințelor părăsite, vânzările forțate, achiziționarea obligatorie și acordarea de credite pentru modernizarea/ reabilitarea clădirilor în părăsire (credite cu dobândă fixă), respectiv aplicarea unei cote reduse de TVA pentru imobilele supuse reparațiilor.

Autoritățile locale dispun de funcționari care se ocupă cu identificarea proprietăților aflate în părăsire. Reprezentanții autorităților pot purta negocieri cu proprietarii în vederea readucerii în folosință a proprietăților, chiar și prin intermediul acordării unor împrumuturi (granturi) din partea statului. Pe de altă parte, persoanele care dețin sau sunt interesați să achiziționeze o locuință nefolosită/ abandonată pot solicita informații și asistență autorităților locale.

Conform Ghidului *Empty property. Unlocking the potential*³⁶ și informațiilor prezentate de Departamentul pentru comunități și autorități locale, care a preluat începând cu anul 2006 responsabilitatea în materie de locuințe, autoritățile locale beneficiază de următoarele competențe speciale privind locuințele părăsite:

1. Identificarea locuințelor aflate în părăsire – atribuție reglementată prin intermediul Legii privind administrația locală (2003)³⁷, secțiunea 85, para. 202-205. Autoritățile locale colectează informații cu privire la numărul de locuințe părăsite (vacante)

³⁵ <http://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/SN03012#fullreport>

³⁶ <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919172531/http://www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/138820.pdf>

³⁷ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2003/26/contents>

din zona lor, care beneficiază de scutiri de la plata taxelor și impozitelor; este interzisă divulgarea informațiilor cu privire la proprietari către terți precum societățile comerciale.

2. Conceperea de strategii pentru locuințe

Autoritățile au constatat că prezența imobilelor abandonate conduce în timp la probleme sociale, economice și de mediu, precum reducerea valorii proprietăților învecinate și încurajarea vandalismului, a acțiunilor de incendiere sau apariția focarelor de infecție. În acest context funcționarilor le revine sarcina dezvoltării de politici și inițiative privind readucerea proprietăților abandonate în folosință; măsurile privind imobilele abandonate se încadrează în rândul politicilor generale privind locuințele.

3. Exproprierea obligatorie

Conform prevederilor Legii privind locuințele, hotărârile de expropriere (*Compulsory Purchase Orders*) pot fi puse în practică de către autoritățile locale în următoarele situații: achiziționarea de terenuri sau clădiri, degajarea locuințelor insalubre sau asigurarea de noi locuințe. Ordinele sunt utilizate atunci când proprietarii refuză orice fel de cooperare cu autoritățile în rezolvarea problemei proprietăților abandonate. Ordinele de expropriere sunt emise de către consiliile locale, necesitând în prealabil aprobarea din partea secretarului de stat responsabil în materie.

4. Scutirile de la plata taxelor locale și suprataxarea proprietăților abandonate

Potrivit Legii finanțării autorităților locale (2012), începând cu 1 aprilie 2013, „proprietățile vacante și nemobilate” sunt scutite de la plata impozitelor locale cu până la 100%, decizia aparținând autorității locale. Proprietăților nelocuite, care se află în proces de renovare sau celor care li se aduc modificări structurale, li se aplică scutiri de taxe în sumă de până la 100% pentru o perioadă de maxim 12 luni.

Proprietățile nelocuite de mai puțin de 6 luni, care se află în proprietatea unei organizații de caritate sau care au fost folosite în scopuri caritabile, beneficiază de scutirea de la plata impozitelor locale. Asociațiile de caritate trebuie să facă dovada calității lor în vederea obținerii derogării de la plata taxelor locale.

De asemenea, începând cu 1 aprilie 2013, autoritățile locale pot aplica creșterea impozitelor locale cu până la 150% pentru proprietățile nelocuite/ nemobilate de mai bine de 2 ani de zile. În iunie 2014, Boris Johnson, pe atunci primar al Londrei, a decis impunerea unei taxe locale de până la 1000% pentru proprietățile lăsate vacante de mai bine de un an de zile.

5. Măsuri pentru îmbunătățirea situației imobilelor aflate în părăsire

Autoritățile locale pot dispune următoarele tipuri de măsuri în vederea îmbunătățirii proprietăților aflate în părăsire:

Problema	Legislație	Atribuții autorități locale
Clădiri sau structuri periculoase	Legea privind construcțiile (1984) ³⁸ Legea privind locuințele (2004)	Proprietarului îi revine obligația păstrării în siguranță a imobilului; în caz contrar autoritățile pot impune măsuri de urgență. Autoritățile locale evaluează proprietățile aflate în părăsire din punct de vedere al riscurilor pentru sănătate și siguranța cetățenilor și impun măsuri în consecință.
Proprietăți nesigure (care pot fi supuse acțiunilor de vandalism sau incendiere)	Legea privind construcțiile (1984) Legea privind autoritățile locale (1982)	Autoritățile locale au dreptul să îngrădească proprietatea. Autoritățile locale solicită proprietarului să întreprindă toate măsurile necesare pentru securizarea proprietății sale sau, în caz contrar, să permită autorităților declararea clădirii caz de urgență.
Scurgeri blocate, canalizare defectă	Legea privind autoritățile locale (1976), Legea privind construcțiile (1984), Legea privind sănătatea publică (1961)	Autoritățile solicită proprietarilor să efectueze reparația scurgerilor/ canalizărilor blocate (aflate în limita proprietății).
Focare de infecție	Legea privind sănătatea publică (1961), Legea privind protecția mediului (1990), Legea privind construcțiile (1984)	Proprietarului îi revine obligația eliminării deșeurilor și eventualelor focare de infecție de pe proprietatea sa.
Clădiri/ terenuri neîngrijite, care pot afecta utilitatea publică a întregii zone	Legea privind sănătatea publică (1961), Legea privind planificarea urbană și teritorială (1990), Legea privind construcțiile (1984)	Proprietarului îi revine obligația eliminării deșeurilor (aflate în limita proprietății sale). De asemenea, proprietarului îi revine obligația cosmetizării fațadei imobilului.

³⁸ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55>

6. Procedura de vânzare forțată

În cazul în care proprietarul nu dorește să ia niciuna dintre măsurile expuse mai sus, autoritățile locale pot interveni și efectua reparațiile necesare în vederea readucerii în folosință a imobilului, urmând să solicite proprietarului recuperarea investiției. O dată efectuată reparația, autoritățile pot impune proprietarului înscrierea unei „sarcini” în cadrul Registrului local al taxelor funciare. Proprietarul poate vinde proprietatea numai după efectuarea plății reparațiilor către autorități, în caz contrar acestea putând solicita vânzarea forțată a proprietății pe piața liberă, la licitație, pentru recuperarea prejudiciului.

7. Hotărâri privind preluarea în administrare a locuințelor abandonate

Conform Legii privind locuințele (2004)³⁹, autoritățile locale pot prelua administrarea locuințelor rezidențiale care sunt nelocuite pentru o perioadă de mai mare de 6 luni. Începând cu noiembrie 2012, legislația în materie a fost modificată⁴⁰, administrația locală putând emite hotărâri pentru clădirile nelocuite de 2 ani.

De asemenea, o proprietate rămasă vacantă pentru o perioadă de 2 ani poate fi subiectul unei hotărâri cu caracter provizoriu prin intermediul căreia se stabilește în baza unui acord cu proprietarul obligativitatea închirierii locuinței.

Clădirile care sunt parțial locuite sau în care s-a locuit o perioadă scurtă în decursul a 2 ani de zile sau care sunt fac parte dintr-un grup de clădiri folosite pentru alte scopuri decât cele rezidențiale, nu pot fi obiectul unor hotărâri ale autorităților locale. Alte circumstanțe în care hotărârile nu pot fi emise:

- proprietarul locuiește temporar în altă parte;
- proprietarul are grijă sau este îngrijit în alta parte;
- proprietarul este militar sau plecat în interes de serviciu;
- proprietarul folosește locuința temporar ca și casă de vacanță;
- proprietatea este dată spre vânzare;
- proprietatea este subiectul unei dezbateri succesoriale;
- proprietatea este parte a unei ferme agricole;
- proprietatea este locuită de către un angajat al proprietarului;
- proprietatea este ipotecată;
- proprietarul a decedat în urma cu șase luni.

În ianuarie 2011, Eric Pickles, secretar de stat în cadrul Departamentului pentru comunități și autorități locale, a anunțat intenția Guvernului de a renunța la emiterea hotărârilor privind preluarea în administrare a locuințelor abandonate. Acesta a invocat pe de o parte drepturile civile ale proprietarilor, iar pe de altă parte necesitatea limitarea

³⁹ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>

⁴⁰ <http://www.legislation.gov.uk/uksi/2012/2625/made>

hotărârilor doar pentru acele clădiri abandonate care sunt expuse cu adevărat acțiunilor de vandalism și vagabondaj; totodată, proprietarii clădirilor pentru care au fost emise hotărâri au primit un răgaz de 3 luni până la punerea în aplicare a deciziei.

8. Scutiri de la plata TVA

Pe fondul încercării nereușite de armonizare a cotei TVA aplicată construcțiilor noi și celor vechi aflate în curs de renovare, În Legea Bugetului din 2001 a fost introdusă o prevedere cu privire la aplicarea cotei TVA de 0% pentru renovarea acelor imobile nelocuite de mai bine de 10 ani și de 5% pentru casele nelocuite de peste 3 ani. Totuși, la 1 ianuarie 2008, Guvernul a anunțat modificarea duratei de nefolosință de la 3 la 2 ani pentru imobilele care beneficiază de cota TVA de 5%.

9. Programul *New Bonus Home*

În octombrie 2012, conform Departamentului pentru comunități și autorități locale⁴¹, autoritățile locale au beneficiat de fonduri atât pentru lucrările de renovare a clădirilor vechi cât și pentru cele noi prin intermediul programului *New Bonus Home*. Începând cu aprilie 2011, cel puțin 3,4 miliarde de lire au fost achitate pentru darea în folosință a peste 700.000 de locuințe noi și 100.000 de locuințe vechi reabilitate. De asemenea, a fost permisă transformarea spațiilor destinate activităților comerciale/ de business în locuințe și supraetajarea spațiilor comerciale cu unele locative. În perioada 2012-2015, au fost alocate în jur de 216 milioane lire autorităților locale, furnizorilor înregistrați de servicii și grupurilor comunitare în vederea soluționării problemei locuințelor abandonate, finanțarea conducând la crearea a 9.044 locuințe.

10. Acordarea de împrumuturi cu dobândă preferențială

În septembrie 2013, la inițiativa comună a mai multor asociații privind locuințele abandonate, reprezentanții guvernului central și ai autorităților locale, a fost lansată o schemă de împrumut în suma de până la 15.000 lire destinată proprietarilor de imobile nefolosite. Împrumutul cu o dobândă fixă de 5% se acordă pentru renovarea proprietăților și darea lor în folosință.

SPANIA

În Spania, nu se aplică niciun fel de taxă specială pentru clădirile aflate în părăsire sau care sunt în stare avansată de deteriorate; astfel, statul percepe doar impozitul pe proprietate. În ultimii ani, pe fondul crizei economice, s-a vehiculat ideea impunerii unor

⁴¹ <http://www.parliament.uk/written-questions-answers-statements/written-question/commons/2015-10-22/12962>

penalități persoanelor/ entităților care dețin proprietăți nelocuite. Până acum, doar primăria Barcelonei a adoptat o astfel de măsură. Consiliul local percepe un impozit tuturor persoanelor fizice și juridice pentru proprietățile nefolosite (vacante) aflate în zone unde există cerere de închiriere. Pe lângă obiectivul de reducere a numărului de imobile nefolosite, această măsură vizează darea spre închiriere în scopuri sociale a imobilelor aflate în proprietatea instituției financiare și a marilor companii, precum și crearea unui registru al proprietăților vacante (pentru stabilirea unui mai bun control).

În privința reparațiilor obligatorii, articolul 389 din Codul Civil⁴² prevede următoarele: “dacă o clădire, structură, perete sau coloană sau orice altă construcție riscă să se prăbușească, proprietarul este obligat să efectueze operațiunile de demolare/ reparare”. În cazul prăbușirii unui imobil/ sau a unei părți a acestuia, proprietarul este considerat răspunzător pentru daunele produse.

Legislația nu conține alte prevederi speciale în privința caselor abandonate/ nefolosite. Cu toate acestea, există o serie de locuințe sociale care se află în proprietatea comunităților autonome (autorități regionale), care sunt date spre vânzare cetățenilor care se află într-o situație socială vulnerabilă la un preț mult inferior celui perceput în mod normal pe piața imobiliară.

În Spania, există numeroase cazuri în care clădiri abandonate au fost transformate cu succes în centre culturale.

⁴² <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763&p=20151006&tn=1>