

Expunere de motive

În ultima perioadă, autoritatea publică locală s-a confruntat în mod frecvent cu situații de ocupare abuzivă a fondului imobiliar – aflat fie în proprietatea privată a statului și administrarea consiliului local, fie în proprietatea privată a municipalității. Prezentul proiect de lege îi propune să limiteze fenomenul ocupării abuzive deoarece aceste situații aduc prejudicii considerabile la bugetul local.

Un prim pas în acest demers îl reprezintă definirea celor trei situații de ocupare abuzivă pentru a nu permite ulterioare interpretări ale legii. Astfel, se introduce la articolul (5) un nou alineat (4) care prevede că prin ocupare abuzivă se înțelege situația în care o persoană fizică sau juridică ocupă, fără nici un titlu (contract de închiriere sau asociere valabil încheiat o locuință sau un spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință), sau situația în care persoana fizică ori juridică utilizează locuința sau spațiul cu o altă destinație decât aceea de locuință în temeiul unui titlu valabil, însă acesta a expirat, iar autoritatea publică locală a decis neprelungirea acestuia, sau situația în care persoană fizică ori juridică utilizează locuința sau spațiul cu altă destinație decât cea stabilită în contract de subînchiriere/cesiune încheiat cu titularul inițial, fără ca autoritatea publică locală să îi fi exprimat acordul în acest sens .

Consecințele unor astfel de situații au condus la imposibilitatea autorităților publice locale de a gestiona în mod eficient fondul imobiliar, în condițiile în care, în actualele reglementări legislative, evacuarea unei persoane fizice sau juridice care ocupă abuziv o locuință sau un spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu este posibilă decât pe calea unei acțiuni formulată în fața instanțelor judecătorești. O astfel de soluție împiedică autoritatea publică de a administra și valorifica pentru o perioadă de timp resursele pe care le presupune utilizarea eficientă a fondului imobiliar de stat, respectiv imposibilitatea de a colecta la bugetul local venituri cu titlu de chirie.

Actuala formă a legii nr. 213/1998 stabilește etapele pe care trebuie să le parcurgă autoritățile locale pentru deblocarea acestor situații de ocupare abuzivă. Primul pas este întocmirea unei fișe de ocupare abuzivă la tarifele stabilite de către autoritatea publică locală prin acte administrative normative și, pe cale de consecință promovarea de acțiuni în fața instanțelor judecătorești pentru evacuarea abuzivului și pentru recuperarea debitelor rezultate din ocuparea abuzivă. De cele mai multe ori, acțiunile în evacuare se finalizează, prin hotărâre irevocabilă, în cel mai fericit caz, după 2-3 ani, însă, pretențiile financiare

rezultate din ocuparea abuzivă sunt imposibil de recuperat pe motivul că persoana fizică sau juridică abuzivă se afla în incapacitate de plată. În acest fel, bugetul local este prejudiciat pe parcursul a 2-3 ani de încasarea unor venituri bugetare cu titlu de despăgubiri, rezultate din ocuparea abuzivă a fondului imobiliar de stat aflat în proprietatea privată a statului sau a municipalității.

Un alt argument al necesității modificării actualei legi privind proprietatea publică și regimul acesteia este legat de respingerea de către instanțele judecătorești în mod repetat a solicitărilor autorităților publice locale pe calea ordonanței președințiale, de evacuare necondiționată și în regim de urgență a abuzivilor. Instanțele judecătorești au considerat că evacuarea este inadmisibilă pe calea ordonanței președințiale, o soluție de admitere a unei astfel de cereri presupunând analizarea fondului cererii, ceea ce contravine disp. art. 581 C. pr. Civ. – aceasta pe de-o parte, iar pe de altă parte, s-a statuat că o astfel de măsură nu ar avea caracter vremelnic – în sensul normelor procesuale menționate – ci unul permanent.

În aceste condiții, apreciem că se impune ca autorităților publice locale să le fie conferită prerogativa de a dispune, pe baza unor regulamente riguros stabilite și adoptate de către autoritatea deliberativă, ca evacuarea abuzivilor să se facă în baza dispoziției emise de către primarul unității administrativ-teritoriale, pentru fiecare locuință sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință.

În plus, având în vedere faptul că legislația în acest domeniu nu prevede în mod expres care sunt sancțiunile ocupării abuzive, se impune clarificarea legislativă a unor astfel de situații, cu atât mai mult cu cât la nivelul oricărui municipiu, tarifele la chirie se apropie de valoarea practică pe piața imobiliară și reprezintă o parte importantă a veniturilor la bugetul local.

Inițiatori:

1. Daniel Buda, deputat PD-L de Cluj

2. Grosan Mircea - Mircea

3. Gabriel Andonache - PDL