



PRIM MINISTRU



PARLAMENTUL ROMÂNIEI
30.07.2019

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996*, inițiată de domnul deputat PSD Cătălin Marian Rădulescu împreună cu un grup de parlamentari PSD (Bp.194/2019).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare completarea Anexei nr. 1 „*Exigente minime pentru locuințe*”, lit. G. „*Spații și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe*”, la *Legea locuinței nr. 114/1996*, republicată, cu modificările și completările ulterioare¹, cu un „*Spațiu pentru Clubul pensionarilor și activități ale Asociației de proprietari la locuințele cu un număr de peste 25 de apartamente*”.

¹ G. Spații și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe

- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucatărie.
- Rampa de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu roți.

II. Observații

1. Prevederile art. 1 din *Legea locuinței nr. 114/1996* reglementează aspectele sociale, economice, tehnice și juridice ale construcției și folosinței locuințelor.

La pct. G din Anexa nr. 1 la *Legea locuinței nr. 114/1996 - Exigente minimale pentru locuințe*, sunt prevăzute spațiile și instalațiile de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe.

În conformitate cu prevederile art. 648 din *Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare*:

„(1) Dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.

(2) Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu spațiile locative, care constituie bunurile principale în sensul art. 546”.

Totodată, conform prevederilor art.² 650 coroborate cu cele ale art.³ 651 din *Legea nr. 287/2009 privind Codul civil*, părțile comune pot fi atribuite coproprietarilor în folosință exclusivă numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari. Decizia de atribuire în folosință exclusivă trebuie adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor și al cotelor-părți. În clădirile unde sunt constituite asociații de proprietari, decizia se adoptă de către adunarea generală, cu aceeași majoritate.

Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal.

²

Atribuirea în folosință exclusivă a părților comune

(1) Părțile comune pot fi atribuite coproprietarilor în folosință exclusivă numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari.

(2) Decizia de atribuire în folosință exclusivă trebuie adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor și al cotelor-părți. În clădirile unde sunt constituite asociații de proprietari, decizia se adoptă de către adunarea generală, cu aceeași majoritate.

³

Actele juridice privind cotele-părți

Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal.

De asemenea, *Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor* reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară; administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

În conformitate cu prevederile art.2 lit.p) din *Legea nr. 196/2018*, „*părți comune - părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată*”.

Totodată, la art. 2 lit. l) din același act normativ, cota-parte indiviză este definită ca fiind „*cota-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivize trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile*”.

Mai mult, potrivit art. 36 din *Legea nr. 196/2018*, schimbarea destinației proprietății comune este permisă cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

„a) numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari;

b) numai dacă prin aceasta nu se împiedică folosirea în condiții normale a condominiului de către toți proprietarii;

c) în baza acordului în scris al tuturor proprietarilor din condominiu;

d) după obținerea prealabilă a acordurilor, avizelor și autorizațiilor necesare prevăzute de legislația în vigoare, emise în condițiile legii de instituțiile/autoritățile abilitate în acest sens”.

Astfel, având în vedere regimul juridic al proprietății comune din condominii, destinația spațiilor comune și folosința în comun a acestora de către proprietari, precum și drepturile și obligațiile proprietarilor asupra proprietății comune care constituie bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale care constituie bunurile principale, precizăm că nu considerăm oportună, necesară sau legală atribuirea în folosință exclusivă, prin efectul legii, a unor spații comune din cadrul condominiului, sau schimbarea destinației proprietății comune, fără acordul sau decizia titularilor drepturilor de proprietate, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Totodată, apreciem că era necesar a se avea în vedere principiile constituționale care guvernează dreptul de proprietate privată, principii care considerăm că sunt afectate prin inițiativa legislativă.

În acest sens, conform legislației în vigoare, dacă în unele condominii există spații cărora le poate fi atribuită, cu acordul proprietarilor conform legii, o destinație specială pentru desfășurarea activităților asociațiilor de proprietari, precum și pentru desfășurarea altor tipuri de activități stabilite de către proprietarii din condominiu, nu este necesară modificarea *Legii locuinței nr. 114/1996*, acest lucru putându-se realiza în baza cadrului normativ existent.

2. Referitor la textul propus a fi introdus în Anexa nr. 1 la *Legea nr. 114/1996*, dorim să reiterăm faptul că imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietari individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună reprezintă condominiu, în sensul legislației în vigoare.

Astfel, precizăm că formularea „*la locuințele cu un număr de peste 25 de apartamente*” nu este corelată cu legislația în vigoare și poate produce dificultăți în interpretarea și implementarea actului normativ, conceptul de locuință nefiind echivalent cu cel de condominiu.

Totodată, alături de aspectele de legalitate menționate, trebuia avut în vedere faptul că legea are aplicabilitate generală și obligatorie, producând efecte pe întreg teritoriul țării. În acest sens, nu poate fi trecut cu vederea faptul că pot exista condominii în care ponderea persoanelor pensionare este ridicată dar, totodată, trebuie avut în vedere că sunt condominii unde pot să nu existe pensionari.

Totodată, nu este clară rațiunea pentru care este prevăzut *Clubul pensionarilor*, în sensul în care reiterăm că prevederile legii au aplicabilitate generală și obligatorie.

Mai mult, nu este clar dacă *Clubul pensionarilor* este persoană juridică fără scop patrimonial sau care au fost criteriile care au stat la baza propunerii în cadrul proiectului de act normativ a acestui organism și nu a altui organism similar.

3. Semnalăm că norma instituită este lipsită de claritate, în lipsa unei definiții a sintagmei „*Clubul pensionarilor*” sau a unei norme de trimitere la cadrul legal aplicabil, în măsura în care există o consacrare în legislația în vigoare.

De asemenea, norma este lipsită de claritate și previzibilitate, dată fiind absența unor cerințe tehnice minime pe care spațiile vizate ar trebui să le îndeplinească.

4. Precizăm faptul că prin impunerea obligației de a aloca și, în mod corelativ, a dreptului de a beneficia de spații destinate în mod exclusiv unei singure categorii sociale, respectiv pensionarilor, în detrimentul altor categorii sociale, cel puțin la fel de vulnerabile, care locuiesc în cadrul acelorași clădiri (copii, femei însărcinate sau în concediu de maternitate etc.), reglementarea propusă apare ca fiind discriminatorie, cu consecința încălcării art. 16 alin. (1) din *Constituția României, republicată*⁴.

5. Menționăm că *Expunerea de motive* nu conține justificări cu privire la introducerea spațiului pentru activități ale asociației de proprietari, alături de spațiul pentru *Clubul pensionarilor*.

De asemenea, observăm că justificarea potrivit căreia „[...] în mediul rural, unde nu se realizează blocuri de locuințe, este necesară reactivarea căminelor culturale, unde pot fi prezentate spectacole pentru seniori, concursuri de șah, aniversări ale zilei de naștere etc.” nu este în conexiune și nu se reflectă în conținutul propunerii legislative.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 6 alin. (1) din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, „soluțiile pe care le cuprinde trebuie să fie temeinic fundamentate, luându-se în considerare interesul social, politica legislativă a statului român și cerințele corelării cu ansamblul reglementărilor interne și ale armonizării legislației naționale cu legislația comunitară și cu tratatele

⁴ Cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări.

internaționale la care România este parte, precum și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului”.

În plus, considerăm că era necesar ca *Expunerea de motive* să conțină evaluarea impactului normativ, din perspectiva cerințelor prevăzute la art. 31 alin. (1) lit. a)-e) din *Legea nr. 24/2000*⁵.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative în forma prezentată.**

Cu stimă,

Viorica DĂNGILĂ

PRIM-MINISTRU ROMÂNIEI



Domnului senator **Călin-Constantin-Anton POPESCU-TĂRICEANU**
Președintele Senatului

⁵

Instrumentul de prezentare și motivare include conținutul evaluării impactului actelor normative, cuprinzând următoarele secțiuni:

a) motivul emiterii actului normativ - cerințele care reclamă intervenția normativă, cu referire specială la insuficiențele și neconcordanțele reglementărilor în vigoare; principiile de bază și finalitatea reglementărilor propuse, cu evidențierea elementelor noi; concluziile studiilor, lucrărilor de cercetare, evaluărilor statistice; referirile la documente de politici publice sau la actul normativ pentru a căror implementare este elaborat respectivul proiect. Pentru ordonanțele de urgență vor fi prezentate distinct elementele obiective ale situației extraordinare care impune reglementarea imediată, nefiind suficientă utilizarea procedurii parlamentare de urgență, precum și eventualele consecințe care s-ar produce în lipsa luării măsurilor legislative propuse;

b) impactul socioeconomic - efectele asupra mediului macroeconomic, de afaceri, social și asupra mediului înconjurător, inclusiv evaluarea costurilor și beneficiilor;

c) impactul financiar asupra bugetului general consolidat atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani), inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri;

d) impactul asupra sistemului juridic - implicațiile pe care noua reglementare le are asupra legislației în vigoare; compatibilitatea cu reglementările comunitare în materie, determinarea exactă a acestora și, dacă este cazul, măsurile viitoare de armonizare care se impun; deciziile Curții de Justiție a Uniunii Europene și alte documente relevante pentru transpunerea sau implementarea prevederilor legale respective; implicațiile asupra legislației interne, în cazul ratificării sau aprobării unor tratate ori acorduri internaționale, precum și măsurile de adaptare necesare; preocupările în materie de armonizare legislativă;

e) consultările derulate în vederea elaborării proiectului de act normativ, organizațiile și specialiștii consultați, esența recomandărilor primite;