



Parlamentul României
Camera Deputaților

Inițiativa legislativă referitoare la modificarea și completarea legii nr. 7/1996 privind
cadastrul și publicitatea imobiliară

EXPUNERE DE MOTIVE

În viața socială a ultimilor 30 ani au apărut și se manifestă relații sociale care nu și-au găsit pe deplin normarea în dreptul pozitiv. Ne referim aici la relațiile care iau naștere și se manifestă între proprietarii de apartamente din cadrul unui bloc de locuințe sau clădiri multietajate.

Aceste relații privesc în special administrarea părților de uz comun aflate în proprietate forțată. Este de esență proprietății comune forțate ca aceasta nu poate fi partajată și nici instrainată decât ca accesoriu la proprietatea principală. Realitatea economică cât și necesitatea extinderii sau reabilitării clădirilor multietajate a născut situația nereglementată de instrainare a unor părți comune din imobil (terasă, acoperișul, uscătoria, etc.) Spre exemplu reabilitarea energetică a blocurilor de locuințe prin mansardare nu și-a găsit corespondentul juridic în dreptul pozitiv din România, piedică constituind-o modul în care Codul Civil reglementează proprietatea comună și forțată, în sensul că acest tip de proprietate nu poate fi dezmembrat și nici instrainat, din cauza absolutizării în sfera relațiilor juridice a principiului de drept civil "accesoriul urmează situația juridică a bunului principal". În prezent la nivel național sunt construite mii de apartamente prin modalitatea mansardării blocurilor de locuințe, apartamente care nu pot intra în circuitul civil din cauza imposibilității juridice de a instraina terasa blocului, parte de uz comun. Pe cale de consecință mii de familii din România care au cumpărat astfel de locuințe nu se pot bucura de consacrárea juridică a dreptului lor de proprietate pentru că ea, deși există în fapt, de jure operează interdicția de instrainare. Abordarea actuală rezultată din interpretarea principiului "accesoriul urmează principalul" din actualul Cod Civil și din reglementarea cuprinsă în art. 45 din L. 7/1996 nu mai corespunde pe deplin situațiilor sociale care se circumscriu modului de dobândire, uz și instrainare a proprietății comune și forțate. De aceea se impune cu necesitate adoptarea unei noi reglementări care să consacre la nivel legislativ posibilitatea de a introduce în circuitul civil imobilele rezultate din cedarea unor părți de uz comun. Propunem pe cale de excepție ca proprietatea comună să poată fi instrainată. După instrainare imobilul rezultat din dezmembrarea părților de uz comun va urma regimul cadastral-juridic aplicabil oricărui apartament din clădirea multietajată. În acest fel mii de cetățeni ai României vor avea posibilitatea să și legalizeze situația locativă, să și intabuleze proprietatea, să plătească impozite pentru această proprietate și să vinde în măsură în care doresc să și valorifice bunul imobil. Un alt motiv important pentru adoptarea prezentei inițiative legislative este armonizarea dispozițiilor cuprinse în art. 45 din Legea 7/1996 cu dispozițiile art. 658 din Noul Cod Civil.

Expunerea de motive privește inițiativa legislativă de completare a art. 45 din Legea privind cadastrul și publicitatea imobiliară nr. 7/1996.

Inițiatori,

Deputat Gabriel Andronache

Deputat Daniel Buda