



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

103 / 1956
19012010

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT
618, 9.02.2010

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

618/2009
referitor la propunerea legislativă intitulată *Lege pentru modificarea și completarea Legii privind cadastrul și publicitatea imobiliară nr. 7/2006*, inițiată de domnii deputați Daniel Buda și Gabriel Andronache - PDL (Bp. 409/2009).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă propune completarea *Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată*, cu dispoziții noi prin care se prevede că hotărârea de încetare a destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente să se poată lua cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor, consacându-se, astfel, „la nivel legislativ posibilitatea de a introduce în circuitul civil imobilele rezultate din cedarea unor părți de uz comun” (apartamente construite prin mansardarea blocurilor de locuințe).

II. Observații și propuneri

1. Soluțiile propuse de inițiatori vizează prevederile art. 45 din Legea nr. 7/1996, republică, și nu pe cele ale art. 47.

De asemenea, menționăm că textul propus de inițiatori pentru alin. (5) face trimitere, în mod eronat, la alineatele (1) și (2) ale aceluiași

articol, normele vizate de inițiatori fiind cuprinse în alineatele (3) și (4) ale art. 45.

2. Menționăm că, în dreptul civil român în vigoare, unul din cazurile de proprietate comună pe cote-părți stabilă și forțată îl reprezintă coproprietatea forțată asupra părților și dotărilor comune din clădirile cu mai multe apartamente de locuit sau alte spații decât locuința, aflate în proprietatea exclusivă sau în proprietate comună pe cote-părți obișnuită sau temporară. Caracteristica acestei forme de proprietate constă în aceea că dreptul de coproprietate forțată are un caracter accesoriu, el neputându-se transmite, ipoteca sau valorifica într-un alt mod decât împreună și nemijlocit cu dreptul de proprietate asupra bunului principal.

Dispozițiile referitoare la proprietatea comună pe cote-părți stabilă și forțată asupra dotărilor și utilităților comune din imobile cu mai multe locuințe se regăsesc în *Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată*, unde se reia, practic, particularitatea acestei forme de coproprietate – *dreptul de proprietate comună, forțată și perpetuă asupra părților comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta* (teza a doua a art. 10¹) - precum și în *Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*.

Potrivit acestui din urmă act normativ, proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune (art. 39).

Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați (art. 41). Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinația inițială, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării (art. 42).

Se constată, astfel, că textele de lege prevăd în mod expres manifestarea acordului tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate ca o condiție peremptorie a utilizării de către terți a spațiilor proprietate comună sau a schimbării destinației locuințelor.

Precizăm, totodată, că, actualmente, nu există niciun act normativ care să reglementeze lucrările de supraetajare și/sau de mansardare a imobilelor, activitatea de mansardare constituind o opțiune a proprietarilor

clădirii, iar nu o obligație a acestora (mansardarea nefiind de interes public, general). Având în vedere că scopul unei asociații de proprietari este acela de administrare și gestionare a proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii, apreciem că pentru astfel de lucrări se aplică prevederile amintite mai sus din Legea nr. 230/2007.

Pe de altă parte, din motivarea propunerii legislative, reiese că ne aflăm în etapa ulterioară operațiunii de mansardare, specificându-se că *apartamentele astfel rezultate nu pot intra în circuitul civil din cauza imposibilității juridice de a înstrăina terasa blocului, parte de uz comun.*

Or, atâta timp cât mansardarea a fost realizată, suntem deja în situația schimbării destinației inițiale a spațiului aflat în proprietate comună pe cote-părți stabilă și forțată, în condițiile legii, și, implicit, a transformării în proprietate exclusivă a celui care a dobândit locuința nou construită, acesta având drept de dispoziție asupra imobilului respectiv, ca prerogativă a dreptului de proprietate.

Dacă se dorește, de fapt, schimbarea cvorumului în luarea deciziei încetării destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente, în concordanță cu dispozițiile noului Cod Civil, reglementarea unei astfel de modificări ar trebui să se regăsească în Legea nr. 230/2007, și nu în Legea nr. 7/1996, care reglementează instituția tehnică a cadastrului, procedura de înscriere a imobilelor în cartea funciară, efectul înscrierii, etc.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative.**

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului