



Parlamentul României ***Camera Deputaților***

Initiativa legislativa referitoare la modificarea si completarea legii. nr. 7/1996 privind
cadastrul si publicitatea imobiliara

EXPUNERE DE MOTIVE

In viata sociala a ultimilor 30 ani au aparut si se manifesta relatii sociale care nu si-au gasit pe deplin normarea in dreptul pozitiv. Ne referim aici la relatiile care iau nastere si se manifesta intre proprietarii de apartamente din cadrul unui bloc de locuinte sau cladiri multietajate.

Aceste relatii privesc in special administrarea partilor de uz comun aflate in proprietate fortata. Este de esenta proprietatii comune fortate ca aceasta nu poate fi partajata si nici instrainata decat ca accesoriu la proprietatea principala. Realitatea economica cat si necesitatea extinderii sau reabilitarii cladirilor multietajate a nascut situatia nereglementata de instrainare a unor parti comune din imobil (terasa, acoperisul, uscatoria, etc.) Spre exemplu reabilitarea energetica a blocurilor de locuinte prin mansardare nu si-a gasit corespundentul juridic in dreptul pozitiv din Romania, piedica constituind-o modul in care Codul Civil reglementeaza proprietatea comuna si fortata, in sensul ca acest tip de proprietate nu poate fi dezmembrat si nici instrainat, din cauza absolutizarii in sfera relatiilor juridice a principiului de drept civil "accesoriul urmeaza situatia juridica a bunului principal". In prezent la nivel national sunt construite mii de apartamente prin modalitatea mansardarii blocurilor de locuinte, apartamente care nu pot intra in circuitul civil din cauza imposibilitatii juridice de a instraina terasa blocului, parte de uz comun. Pe cale de consecinta mii de familii din Romania care au cumparat astfel de locuinte nu se pot bucura de consacrarea juridica a dreptului lor de proprietate pentru ca ea desi exista in fapt, de jure opereaza interdictia de instrainare. Abordarea actuala rezultata din interpretarea principiului "accesoriul urmeaza principalul" din actualul Cod Civil si din reglementarea cuprinsa in art. 45 din L. 7/1996 nu mai corespunde pe deplin situatiilor sociale care se circumscriu modului de dobandire, uz si instrainare a proprietatii comune si fortate. De aceea se impune cu necesitate adoptarea unei noi reglementari care sa consacre la nivel legislativ posibilitatea de a introduce in circuitul civil imobilele rezultate din cedarea unor parti de uz comun. Propunem pe cale de exceptie ca proprietatea comuna sa poata fi instrainata. Dupa instrainare imobilul rezultat din dezmembrarea partilor de uz comun va urma regimul cadastral-juridic aplicabil oricarui apartament din cladirea multietajata. In acest fel mii de cetateni ai Romaniei vor avea posibilitatea a a-si legaliza situatia locativa, de a-si intabula proprietatea, de a plati impozite pentru aceasta proprietate si de a vinde in masura in care doresc sa-si valorifice bunul imobil. Un alt motiv important pentru adoptarea prezentei initiative legislative este armonizarea dispozitiilor cuprinse in art. 45 din Legea 7/1996 cu dispozitiile art. 658 din Noul Cod Civil.

Expunerea de motive priveste initiativa legislativa de completare a art. 45 din Legea privind cadastrul si publicitatea imobiliara nr. 7/1996.

Initiatori,

Deputat Gabriel Andronache

Deputat Daniel Buda