



Biroul permanent al Senatului
Bp 409 / 23.09.2009

AVIZ
**referitor la propunerea legislativă pentru modificarea
și completarea Legii privind cadastrul și
publicitatea imobiliară nr.7/1996**

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii privind cadastrul și publicitatea imobiliară nr.7/1996, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B409 din 10.09.2009,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect completarea art.47 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu cinci noi alineate, alin.(3) - (7), intervențiile legislative vizând ca încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente să se poată hotărî motivat cu două treimi din numărul coproprietarilor în adunarea generală a asociației de proprietari.

Propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice, potrivit prevederilor art.73 alin.(3) lit.m) din Constituție, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Semnalăm că intervenția legislativă nu ar trebui să vizeze completarea art.47 din Legea nr.7/1996, republicată, cu alin.(3) - (7), deoarece nu se încadrează tematic în dispozițiile acestuia. Art.47 este structurat în nouă alineate și face parte din Titlul II - „Publicitatea imobiliară”, Capitolul II „Procedura de înscriere în cartea funciară”.

Potrivit intenției inițiatorilor, exprimată în Expunerea de motive, intervențiile legislative au ca scop „ca, pe cale de excepție, proprietatea comună să poată fi înstrăinată”. Fiind vorba de instituirea unui regim derogatoriu de la regimul general al proprietății asupra

părților comune din condominii, **intervențiile legislative trebuie să vizeze modificarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.** Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari stabilește, la art.3 lit.c), că obiectul proprietății comune îl constituie toate părțile dintr-un condominiu, care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe. Acestea sunt instalațiile și dotările care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum: terenul pe care este construită clădirea, curtea, fundația, structura de rezistență, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scările, holurile, pivnițele, subsolurile, casa scării, ascensoarele. Sunt, de asemenea, comune, canalele pluviale, paratrăznetele, antenele, instalațiile de telefoane, instalațiile electrice, conductele de apă, sistemele de încălzire și conductele de gaze până la punctele de distribuție din apartamentele individuale. Modalitatea de utilizare a proprietății comune este reglementată de art.39 din Legea nr.230/2007, în sensul că „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.”

Ca urmare, **recomandăm ca inițiatorii să vizeze completarea art.39 din Legea nr.230/2007.** Dacă se însușește această recomandare, trimiterile la alin.(1) și (2) formulate în textul propus pentru alin.(5) ar trebui revăzute.

3. În Expunerea de motive, inițiatorii afirmă faptul că unul din scopurile intervențiilor legislative îl constituie „armonizarea dispozițiilor cuprinse în art.45 din Legea nr.7/1996 cu dispozițiile art.658 din Noul Cod Civil”. Menționăm că normele propuse pentru alin.(3)-(6) ale art.45 din Legea nr.7/1996 reiterează, într-o formulare identică, dispozițiile art.658 din Legea privind Codul civil nr.287/2009, act normativ care va intra în vigoare, potrivit prevederilor art.2664 alin.(1), la data care va fi stabilită în legea pentru punerea în aplicare a acestuia. Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil va avea în vedere toate situațiile de conflict legislativ, inclusiv eventualele neconcordanțe cu Legea nr.230/2007, stabilind actele normative care urmează a fi modificate sau completate, după caz, pentru a se asigura armonizarea cu Codul civil precum și prevalența acestuia.

4. Tot în Expunerea de motive s-a exemplificat necesitatea intervențiilor legislative cu situația „reabilitării energetice a blocurilor de locuințe prin mansardare”.

Referitor la această ipoteză, semnalăm că **fiecărei proprietăți individuale îi revine o cotă-parte indiviză din proprietatea comună, egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale.** Pe cale de consecință, prin mansardare, titularii dreptului de proprietate individuală ar fi puși în situația de a-și vedea micșorată cota-parte indiviză, în favoarea persoanelor care ar dobândi dreptul de proprietate asupra mansardelor. Astfel, este de reflectat dacă prin aceasta nu se **încalcă dreptul constituțional de proprietate al acelor titulari fără al căror consimțământ se poate face mansardarea, și care constituie o treime din totalul titularilor.** Potrivit prevederilor art.44 alin.(3) din Constituție, republicată, nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire. Totodată, dispoziții similare se regăsesc și în cadrul art.481 din Codul civil.

5. La titlu, pentru a exprima sintetic obiectul reglementării, având în vedere și propunerile de la pct.2 *supra*, sugerăm reformularea, astfel:

„Lege pentru **completarea art.39 din Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**”.

6. Pentru un spor de rigoare normativă, partea introductivă a **articolului unic** trebuie reformulată, astfel:

„Articol unic. - Articolul 39 din Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.490 din 23 iulie 2007, se completează cu cinci noi alineate, alin.(2)-(6), cu următorul cuprins:”.

7. La **alin.(7)**, sugerăm înlocuirea sintagmei „reglementată în alin.(1) și (2) din prezentul articol.”, prin „**prevăzută** la alin.(1) și (2)”.

PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU

București

Nr. 1056/22.09.2009

L. nr. 7/1996

M. Of. nr. 61/26 mar. 1996

Legea cadastrului și a publicității imobiliare

(v. D.C.S.J. nr. II/2001 (art.52 alin.(2) - M. Of. nr. 230/7 mai 2001; D.C.C. nr. 467/2008 (art. 50 alin. (2) teza a doua) - M. Of. nr. 422/5 mai 2008 ; Decizia nr. LXXII (72)/2007- M.Of. nr. 685/7 oct. 2008 (art. 50)); Decizia I.C.C.J. nr. LXXXVI (86) /2007- M.Of. nr. 697/ 14 oct. 2008);

- 1 republicare cu renumerotare M. Of. nr. 201/3 mar. 2006
Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996
- 2 modificări prin D.C.C. nr. 467/2008 M. Of. nr. 422/5 iun. 2008
Decizia nr. 467 din 22 aprilie 2008 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 50 alin. (2) teza a doua din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996
suspendă pentru o perioadă de 45 de zile prevederile art. 50 alin. (2) teza a doua (termenul se împlinește la 20 iulie 2008) după care operează prevederile art. 147 alin. (1) din Constituție
- 3 admisă excepție de neconst. prin D.C.C. nr. 467/2008 M. Of. nr. 422/5 iun. 2008
Decizia nr. 467 din 22 aprilie 2008 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 50 alin. (2) teza a doua din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996
art. 50 alin. (2) teza a doua

Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

1 promulgată prin D. nr. 698/2007 M. Of. nr. 490/23 iul. 2007

**Decret pentru promulgarea Legii privind înființarea,
organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**