



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

2177 P.P.S.A.
23.08.2007

Biroul permanent al Senatului
Bp 336 130.08.2007

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru completarea Legii nr. 234/23 aprilie 2002 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, inițiată de domnul deputat Emilian Valentin Frâncu din Grupul parlamentar al PNL (Bp. 336/2007).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare completarea *Ordonanței Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare*, cu un nou articol, astfel încât mansardarea clădirilor multietajate să se poată face cu acordul notarial a doar 2/3 dintre proprietari, în mod obligatoriu cu acordul proprietarilor de la ultimul etaj, direct afectați de mansardare.

II. Propuneri și observații

1. Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 a fost abrogată expres prin *Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 490 din 23 iulie 2007.

Legea nr. 230/2007 va intra în vigoare în termen de 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial, astfel cum este reglementat la art. 60 din cuprinsul acesteia.

2. Problema în discuție implică analiza modului de exercitare a dreptului de proprietate comună pe cote părți, forțată și perpetuă asupra părților comune ale clădirilor formate din mai multe unități locative sau spații cu altă destinație, care aparțin unor proprietari diferiți.

Această formă a proprietății comune se caracterizează prin aceea că bunurile asupra cărora se exercită sunt accesorii față de alte bunuri considerate principale și care sunt proprietate exclusivă a fiecărui coproprietar.

Coproprietatea este forțată și are caracter accesoriu în raport de dreptul de proprietate exclusivă. Această coproprietate este forțată pentru că există și se menține independent, în afara voinței coproprietarilor și este perpetuă datorită scopului sau destinației permanente căreia îi sunt afectate bunurile asupra cărora poartă.

Cota-parte din drept are caracter accesoriu, în sensul că se poate înstrăina numai odată cu înstrăinarea bunului principal față de care aceasta are caracter accesoriu. Conform principiului *accessorium sequitur principale*, situația juridică a dreptului de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă o urmează pe aceea a dreptului de proprietate purtând asupra bunului principal.

În cazul proprietății comune pe cote-părți forțate și perpetue, coproprietarii au drepturi mai largi decât coproprietarii în cazul coproprietății comune obișnuite sau temporare.

Fiecare coproprietar poate folosi bunul comun ca un adevărat proprietar, existând însă anumite limite după cum urmează:

1. să nu aducă atingere drepturilor simultane și concurente de aceeași natură, egale, reciproce ale celorlalți coproprietari;

2. folosința trebuie să se îmfăptuiască numai în sensul utilizării fondului căruia i-a fost afectat bunul comun accesoriu. Un coproprietar nu are dreptul de dispoziție decât cu privire la cota-parte abstractă și nu poate transforma modul de folosință al bunului comun sau nu poate efectua acte de administrare nici chiar în folosul coproprietarilor, decât cu acordul tuturor acestora.

Un coproprietar nu poate încheia acte de dispoziție prin care să înstrăineze bunul comun; înstrăinarea bunului proprietate exclusivă conduce, automat, la transmiterea către dobânditor a dreptului de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă, ca drept accesoriu.

Deci, fiecare coproprietar poate să înstrăineze bunul principal, fără consimțământul celorlalți coproprietari și, pe cale de consecință, și dreptul de proprietate comună pe cote-părți asupra bunului accesoriu.

Coproprietarii au obligația să suporte cheltuielile de întreținere, folosință, reparații, conservare a bunului comun.

Reglementând modul de exercitare a drepturilor și obligațiilor proprietarilor, Legea nr. 230/2007, la art. 11 prevede că proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

De asemenea, la alin. (2) al aceluiași articol, se reglementează că proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține, mai întâi, acceptul din partea asociației de proprietari.

3. În ceea ce privește modul de adoptare a hotărârilor adunării generale a asociațiilor de proprietari, legea, la art. 24 alin. (1), prevede că adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal.

De asemenea, în conformitate cu art. 39, proprietatea comună poate fi utilizată de către terți 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, reglementare care tinde a atenua regula unanimității din materia proprietății comune, regulă considerată a fi neeconomică și excesivă.


La art. 41, legiuitorul a prevăzut că modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii se pot face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic

întocmit de instituții de specialitate, verificat de expert autorizat și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberată conform dispozițiilor legale.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului