PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT
L 521 / 3.08.2008

Biroul permanent al Senatului
Bp 326 / 23.07.2008

ROMÂNIA

CONSILIUL LEGISLATIV

LEX

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru completarea Legii nr.230 privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari

Analizând **propunerea legislativă pentru completarea Legii nr.230 privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari**, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.BP326 din 27.06.2008,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată şi art.46(3) din Regulamentul de organizare şi funcţionare a Consiliului Legislativ,

Avizează negativ propunerea legislativă, din următoarele considerente:

1. Propunerea legislativă are ca obiect completarea Legii nr.230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, cu un nou articol, art.12^1, potrivit căruia mansardarea clădirilor multietajate se poate face numai cu acordul proprietarului clădirii sau cu acordul dat în formă autentică de 2/3 din proprietarii clădirii, între care, în mod obligatoriu, trebuie să figureze cei de la ultimul nivel, direct afectaţi de mansardare.

Propunerea legislativă se încadrează în categoria legilor **organice**, prima Cameră sesizată fiind **Senatul**, în conformitate cu prevederile art.75 alin.(1) din Constituţie, republicată.

2. Articolul propus a fi introdus vizează inclusiv ipoteza proprietarului unic, deşi modalitatea de reglementare a mansardării aleasă de iniţiatori este cea a unei **intervenţii legislative**, sub forma completării, **asupra Legii nr.230/2007**, lege **care se aplică**, potrivit prevederilor art.1, **doar în cazul clădirilor de locuinţe aflate în proprietatea a cel puţin 3 persoane** fizice sau juridice.

Referitor la cea de a doua ipoteză avută în vedere de inițiatori, şi anume cea a condominiului - definit, la art.3 lit.a) din legea sus-menționată, ca fiind proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale (apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe) şi proprietatea comună indiviză - menționăm că, potrivit lit.e) a aceluiaşi articol, **fiecărei proprietăți individuale îi revine o cotă-parte indiviză din proprietatea comună**, care este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale şi totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale.

Pe cale de consecință, prin mansardare, titularii dreptului de proprietate individuală ar fi puşi în situația inedită de a-şi vedea micşorată cota-parte indiviză, în favoarea persoanelor care ar dobândi dreptul de proprietate asupra mansardelor.

Având în vedere cele arătate anterior, propunerea legislativă **încalcă dreptul constituțional de proprietate** al acelor titulari fără al căror consimțământ se poate face mansardarea, şi care constituie o treime din totalul titularilor. Precizăm că, 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 dreaptă şi prealabilă despăgubire. Dispoziții similare regăsim şi în cadrul art.481 Cod civil.

PREŞEDINTE

dr. Dragoş ILIESCU

Bucureşti
Nr. 867/22.IX.2008