GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 2738 /DPSG
DATA 30.10.2008

PREȘEDINTELE ROMÂNIEI
SENAT
L.521, 7.11.2008

Domnule preşedinte,

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. 230 privind organizarea şi funcționarea asociațiilor de proprietari*, inițiată de domnii deputați Emilian Frâncu şi Traian Dobre din Grupul parlamentar al PNL (Bp. 326/2008).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare completarea *Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea şi funcționarea asociațiilor de proprietari* cu un nou articol, art.12^1, având în conținut prevederea expresă a posibilității efectuării mansardării clădirilor multietajate *„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 afectați de mansardare".*

II. Propuneri şi observații

1. Ținând seama că activitatea de mansardare (construire de locuințe prin mansardare) constituie o opțiune a proprietarilor clădirii, iar nu o

obligație a acestora (mansardarea nefiind de interes public/general), asociația de proprietari având drept scop administrarea şi gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii - potrivit art.4 alin.(1) din Legea nr.230/2007 - apreciem ca fiind suficiente prevederile Legii nr.230/2007 şi în completare, ale Codului civil, proprietarii/adunarea generală a acestora putând decide asupra tuturor măsurilor care îi interesează - inclusiv asupra executării lucrărilor de mansardare - în condițiile acestor reglementări în vigoare, cu respectarea *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.*

2. În plus, este de reținut natura juridică a celor două drepturi de proprietate, respectiv, *dreptul de proprietate exclusivă* ce aparține fiecărui proprietar asupra bunului principal (în speță, locuința din condominiu) şi *dreptul de proprietate comună* pe cote-părți stabilă (perpetuă) şi forțată asupra bunurilor considerate ca accesorii pe lângă bunurile principale, drept ce aparține tuturor coproprietarilor, fiecare coproprietar fiind titular exclusiv asupra cotei–părți ideale şi abstracte din dreptul său.

Cu alte cuvinte, în cauză se pune problema stabilirii limitelor dreptului de proprietate în cazul bunurilor aflate în coproprietate forțată şi perpetuă în blocurile cu mai multe locuințe, în care, potrivit legii, se constituie asociații de proprietari.

Sub acest aspect, reținem că dispozițiile art. 44 alin. (1) din Constituție, care consacră garantarea dreptului de proprietate privată, prevăd, în teza a doua, că atât limitele, cât şi conținutul acestui drept *"sunt stabilite de lege"*. Rezultă, în mod evident, că limitele aduse prin lege dreptului de proprietate asupra părților destinate folosirii în comun de către toți proprietarii dintr-o clădire cu mai multe locuințe sau dreptului de proprietate asupra spațiului a cărui destinație se doreşte a fi schimbată se justifică constituțional prin asigurarea posibilității efective de administrare, folosire, întreținere şi exploatare a imobilului în interesul tuturor proprietarilor de locuințe din acel imobil. Or, mansardarea blocului de locuințe în nici un caz nu poate avea ca justificare asigurarea posibilității efective de administrare, folosire, întreținere şi exploatare a imobilului în interesul tuturor proprietarilor de locuințe din acel imobil.

Aşa fiind, din textul propus, rezultă că ar putea fi afectat/restrâns dreptul de proprietate al unei treimi din proprietarii clădirii, fără a se impune aceasta pentru vreunul din motivele prevăzute la art. 53 din Legea fundamentală şi fără a se realiza interesul imediat al asociației de proprietari existente, ci, eventual, al unor terțe persoane fizice/juridice

(care ar urma să devină, ulterior, proprietari ai noilor locuințe/spații de la mansardă).

Lipsa unei prevederi exprese a manifestării acordului tuturor proprietarilor, ca o condiție peremptorie a executării oricăror lucrări de mansardare deasupra terenului şi a spatiilor aflate în coproprietate indiviză, forțată şi perpetuă, reprezintă o îngrădire neconstituțională a dreptului de proprietate al acestora.

3. Trebuie menționat, totodată, că mansardarea, constituind doar o opțiune a proprietarilor interesați, nu se regăseşte între lucrările de consolidare reglementate potrivit *Ordonanței Guvernului nr.20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată*, şi nici între măsurile speciale pentru reabilitarea termică a clădirilor de locuit prevăzute la art. 3 din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 174/2002 privind instituirea măsurilor speciale pentru reabilitarea termică a unor blocuri de locuințe-condominii*, putându-se realiza, însă, în condițiile acestui din urmă act normativ, odată cu lucrările de reabilitare termică (cu suportarea costurilor de către cei interesați, potrivit art. 11 al acesteia), astfel că nu se justifică necesitatea şi a unei norme speciale, cu caracter imperativ, în scopul propus, care ar apare ca afectând/restrângând dreptul de proprietate/coproprietate.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,

Călin POPESCU – TĂRICEANU

Domnului senator **Ilie SÂRBU**

Preşedintele Senatului