



AVIZ
referitor la propunerea legislativă privind
Legea Proprietății Comune

Analizând **propunerea legislativă privind Legea Proprietății Comune**, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.BP 799 din 5.12.2005,

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. Prezenta propunere legislativă are ca obiect reglementarea aspectelor juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință, propunându-se spre abrogare dispozițiile actelor normative care reglementează aceste aspecte.

Finalitatea măsurilor propuse constă în asigurarea unui control eficient asupra celor îndrituiți să gestioneze fondurile asociațiilor de proprietari, cu respectarea principiilor proporționalității, a celerității acoperirii prejudiciului, a prevalenței interesului general al proprietarilor în detrimentul interesului personal al reprezentantului acestora, a echității distribuției răspunderilor, precum și a responsabilizării.

2. Având în vedere că obiectul de reglementare al prezentei propuneri legislative se referă la înființarea, organizarea și

funcționarea asociațiilor de proprietari și nu la regimul general al proprietății, aceasta se încadrează în categoria legilor ordinare, întrucât domeniul vizat nu este rezervat legilor organice.

În aplicarea art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată, considerăm că prima Cameră sesizată este Senatul.

3. Deoarece, conform prevederilor art.53 din propunere, prin acordarea de reduceri sau scutiri la plata impozitului pe clădiri, precum și prin reducerea la plata TVA de cel puțin 50%, în cazul creditelor și lucrărilor de consolidare, reabilitare sau modernizare a clădirilor de locuințe, prezenta propunere legislativă implică modificarea prevederilor bugetului de stat, este necesar să se solicite punctul de vedere al Guvernului, în conformitate cu dispozițiile art.111 alin.(1) teza a doua din Constituția României, republicată.

4. Deoarece **titlul** unui act normativ cuprinde exprimarea sintetică a obiectului de reglementare, pentru realizarea concordanței între acesta și conținutul prezentei propuneri legislative, sugerăm reformularea textului, astfel:

„Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari”.

5. La **formula introductivă**, pentru respectarea uzanțelor normative în cazuri similare, recomandăm eliminarea preambulului.

În cazul în care nu se va reține această sugestie, semnalăm că, potrivit prevederilor art.41 alin.(1) din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, preambulul trebuie să preceadă formula introductivă.

6. Având în vedere că, potrivit prevederilor art.54 alin.(1) din Legea nr.24/2000, republicată, capitolele se numerotează cu cifre romane, precum și pentru respectarea uzanței în redactarea actelor normative, numărul capitolelor împreună cu titlurile care le aparțin trebuie poziționate la mijlocul paginii, după următorul exemplu:

„CAPITOLUL I
Dispoziții generale”

7. La **art.1**, pentru rigoarea exprimării, recomandăm ca sintagma „înființarea și funcționarea” să fie înlocuită cu sintagma „înființarea, organizarea și funcționarea”, astfel fiind redat mai complet obiectul de reglementare al prezentei propuneri.

8. La **art.3**, pentru unitate în redactarea actelor normative cu obiect similar de reglementare, recomandăm ca textul să debuteze astfel:

„Art.3. - În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:”.

Deoarece semnificațiile sunt prezentate sub formă de enumerare, pentru respectarea exigențelor de tehnică legislativă este necesar ca acestea să debuteze direct cu termenul sau expresia definită, care se va scrie cu literă mică, eliminându-se sintagma „se înțelege”, conform modelelor:

„a) *clădire – bloc de locuințe – condominium*: proprietate imobiliară formată din(urmează textul în continuare)”;

b) *proprietate individuală*: apartamentul sau spațiul cu altă destinație ... urmează textul în continuare)”.

Totodată, în cadrul enumerărilor, pentru respectarea normelor de tehnică legislativă, este necesar ca textele să fie scrise în continuare, fără a se începe un nou rând în situația existenței mai multor propoziții sau fraze în cadrul unei litere.

Semnalăm că, pentru marcarea enumerărilor din cadrul art.3, este utilizată de două ori lit.h). Este necesar ca la ultimele două enumerări să fie utilizate lit.i), respectiv, lit.j).

9. La **art.6 alin.(2)**, având în vedere că potrivit prevederilor art. art.46 alin.(2) din Legea nr.24/2000, republicată, alineatele reglementează o singură ipoteză juridică, este necesar ca norma referitoare la conținutul acordului de asociere să fie marcată ca alineat distinct în cadrul articolului, cu renumerotarea corespunzătoare a alineatelor următoare.

10. La **art.8**, semnalăm că fraza a doua a textului este redactată la începutul unui nou rând, ca și cum ar constitui un alineat distinct față de prima frază.

Pentru respectare exigențelor și uzanțelor normative, este necesară fie marcarea acestei fraze ca alineat distinct, fie redactarea ei în continuarea textului primei fraze.

Reiterăm observația în mod corespunzător pentru toate situațiile din cadrul proiectului, când în cadrul unui articol sau alineat anumite fraze sunt redactate la începutul unui rând nou și nu în continuarea textului.

11. La **art.22** pentru corectitudinea redactării normei de trimitere, sintagma „art.21 (2)” urmează a fi redactată astfel „art.21 alin.(2)”, observație valabilă și pentru situația de la art.35 alin.(1).

Totodată, pentru precizia și claritatea normei, trimiterea la „art.21 (1) și (3) alin.(2)” trebuie reanalizată și reformulată, urmând a se indica în mod precis la care alineat al art.21 se face trimitere.

Dispoziția art.22 alin.(2), nu este suficient elaborată pentru a clarifica calitatea de titlu executor a dispoziției prin care se constată minusul în gestiune, cum și posibilitatea de contestare de către presupusul debitor a acestei măsuri.

12. La **art.23 alin(5)**, pentru corectitudinea exprimării, sintagma „Proprietarii trebuiesc anunțați” urmează a se înlocui cu sintagma „Proprietarii trebuie anunțați”.

Având în vedere legătura tematică între alin.(3) și (5) ale art.23, pentru o mai bună structurare a articolului menționat, norma de la alin.(5) trebuie plasată după norma de la alin.(3), iar norma de la alin. (4) urmează a fi prevăzută în finalul articolului.

13. La **art.24 alin.(1)**, deoarece normele de tehnică legislativă nu recomandă folosirea parantezelor, recomandăm renunțarea la acestea.

Totodată, pentru o exprimare adecvată limbajului juridic, sugerăm înlocuirea sintagmei „50% + 1” cu sintagma „jumătate plus unu”, observație valabilă pentru toate situațiile similare din proiect.

14. Deoarece Capitolul V nu este structurat pe secțiuni, recomandăm eliminarea sintagmei „Comitetul executiv și președintele asociației de proprietari” scrisă după art.28.

Observația este valabilă și pentru mențiunea „Cenzorii” situată după art.32.

În situația în care Capitolul V va fi împărțit în secțiuni, mențiunile respective fiind astfel de structuri, este necesar ca toate articolele capitolului să fie cuprinse în acestea, care vor fi identificate după următoarele modele: „Secțiunea 1 –(urmează titlul secțiunii)”, „Secțiunea a 2-a - Comitetul executiv și președintele asociației de proprietari” și „Secțiunea a 3-a - Cenzorii”.

15. La **art.31 alin.(2)**, pentru fluenta frazei, sintagma „Acesta, funcție de situație, poate lua” urmează a fi înlocuită cu sintagma „Acesta, în funcție de situație, poate lua”.

16. La **art.32 alin.(2)**, pentru un spor de claritate, sugerăm revederea textului.

Semnalăm că nici conceptul „juridic și material” nu este adecvat, neputându-se vorbi de o răspundere materială, răspundere care nu mai există în Codul muncii actual.

Obiecția semnalată este pertinentă și în cazul art.33 alin.(3).

17. La **art.33 alin.(1)**, având în vedere terminologia folosită în cadrul art.21, recomandăm înlocuirea sintagmei „Cenzorii asociației de proprietari au” cu „Comisia de cenzori a asociației de proprietari are”.

Conform acestei propuneri, în cadrul lit.d) urmează a se face acordurile gramaticale corespunzătoare.

La **alin.(2)** al aceluiași articol, sintagma „în baza unui contracte de mandat” trebuie înlocuită prin „în baza unui contract de mandat”.

18. La **art.36**, pentru rigoarea și claritatea normei, recomandăm reformularea părții introductive a textului, astfel:

„Art.36. - Administratorul, persoană fizică sau juridică, are, în principal, următoarele atribuții:”

Totodată, semnalăm că atribuțiile principale ale administratorului sunt prezentate mult prea sumar. Considerăm că ar trebui prevăzute în mod expres mai multe atribuțiuni ale acestuia, printre care exemplificăm cele referitoare la: întocmirea listelor lunare de plată, încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociației de proprietari, efectuarea plăților și încasărilor, calcularea și încasarea penalizărilor, supravegherea execuției lucrărilor de reparații și de întreținere și participarea la recepția lor, consemnând finalizarea acestora și alte asemenea.

19. La **art.37**, întrucât, conform art.21 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.17/2005 pentru stabilirea unor măsuri organizatorice la nivelul administrației publice centrale, în actele normative în vigoare, sintagma „agenți economici” s-a înlocuit cu sintagma „operatori economici”, propunem efectuarea acestei înlocuiri.

20. La **art.38**, pentru corecta exprimare, sintagma „pot încheia de polițe” trebuie înlocuită prin sintagma „pot încheia polițe”.

Deoarece polițe de asigurare de răspundere civilă profesională se pot încheia de mai multe categorii de persoane, nu doar de

administratorii de imobile, propunem eliminarea din finalul art.38 a ultimei fraze, ca inadecvată.

21. La art.51 alin.(3), deoarece pentru identificarea alineatelor sunt folosite cifre arabe cuprinse în paranteză, trimiterea la „alin.1 și 2” trebuie redactată astfel: „alin.(1) și (2)”.

22. La art.57, cuvintele din sintagma „prin Ordin al Ministrului Finanțelor Publice” trebuie scrise cu literă mică.

23. La partea introductivă a art.58 alin.(1), întrucât legiuitorul a delimitat *ab initio* contravenția de infracțiune, statuând la art.1 din Ordonanța Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare, că **legea contravențională apără valorile sociale care nu sunt ocrotite de legea penală**, sintagma „dacă nu este săvârșită în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să constituie infracțiune” trebuie eliminată.

Semnalăm că fapta „neaplicarea prevederilor prezentei legi”, de la lit.a), este descrisă mult prea vag, putând duce la dificultăți în interpretarea și aplicarea sa în practică. Ca atare, pentru precizia și claritatea normei, considerăm necesar a se menționa expres care sunt dispozițiile din prezenta propunere a căror nerespectare constituie contravenție.

Totodată, și fapta prevăzută la lit.h) este lipsită de precizie și claritate, necesitând a fi reanalizată și reformulată.

La **alin.(2)** al aceluiași articol, pentru respectarea exigențelor normative și având în vedere prevederile Legii nr.348/2004 privind denominarea monedei naționale, cu modificările și completările ulterioare, recomandăm reformularea textului astfel:

„(2) Contravențiile de la alin.(1) se sancționează după cum urmează:

a) faptele de la lit.a), b) și c) cu amendă de la 500 RON la 3000 RON;

b) fapta de la lit.d) cu amendă de la 200 RON la 1000 RON;

c) faptele de la lit.e), f), g) și h) cu amendă de la 2500 RON la 5000 RON.

24. Având în vedere legătura tematică între art.58 și art.59, pentru respectarea exigențelor de tehnică legislativă, propunem ca

prevederile art.59 să constituie alin.(4) al art.58, cu următoarea formulare:

„(4) Constatarea contravențiilor prevăzute la alin.(1) și aplicarea sancțiunilor se fac de către persoanele împuternicite în acest scop de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, Ministerul Administrației și Internelor, Ministerul Justiției și primari”.

Menționăm că este necesar a se analiza oportunitatea ca Ministerul Justiției să împuternicească persoane în scopul constatării și aplicării acestor contravenții.

25. Având în vedere rolul de complinire a Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare, propunem introducerea după articolul 58 a unui nou articol, marcat ca art.59, cu următorul cuprins:

„Art.59. - Prevederile art.58 referitoare la contravenții se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare”.

26. Deoarece norma de la **art.61** este reglementată și la art.1 din proiect, pentru evitarea paralelismelor, recomandăm eliminarea articolului. Pe cale de consecință, art.62-65 urmează a fi remunerotate în mod corespunzător, ca fiind art.61 - 64.

27. La **art.63**, devenit art.62, întrucât legea produce efecte juridice doar de la data intrării ei în vigoare, în corelare și cu norma de la art.64, este necesară înlocuirea sintagmei „de la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I,” prin sintagma „de la data intrării în vigoare”.

Totodată, pentru precizia normei urmează a se specifica nivelul actului prin care se aprobă normele metodologice menționate în text.

28. La **art.64**, devenit art.63, având în vedere că art.5 din Legea nr.202/1998 privind organizarea Monitorului Oficial al României stabilește în care parte a acestui editorial se publică legile, precizarea „**Partea I**” trebuie eliminată, ca superfluă, iar pentru rigoarea exprimării pronumele demonstrativ „acesteia” trebuie eliminat.

29. La **art.65**, devenit art.64, deoarece Legea nr.145/1999 (și nu Legea nr.145/1997, cum greșit este menționată) și Legea nr.234/2002 sunt acte de modificare sau de aprobare a actelor normative menționate, iar Hotărârea Guvernului nr.1386/2003 este emisă în

temeiul acelorași acte, pentru respectarea exigențelor normative, precum și pentru o corectă și completă informare, textul trebuie reformulat, astfel:

„Art.64. - La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă: Capitolul IV, art.64, art.69 și anexa nr.2 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.393 din 31 decembrie 1997, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța Guvernului nr.85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.554 din 1 septembrie 2001, aprobată cu modificări prin Legea nr.234/2002, precum și orice alte dispoziții contrare”.

30. Propunem eliminarea din proiect a formulei de atestare a constituționalității adoptării legii, în raport cu prevederile art.44 din Legea nr.24/2000, republicată, întrucât consemnarea acesteia revine succesiv fiecărei Camere și, respectiv, Parlamentului, în funcție de modul în care se va desfășura procesul decizional în adoptarea legii.

31. Pentru o mai bună aplicare a prevederilor prezentei propuneri, precum și pentru a preîntâmpina eventualele dificultăți care pot apărea în aplicarea sa, supunem atenției dacă n-ar fi util a se reda modele ale Acordului de asociere și ale Statutului asociației de proprietari, care să fie prevăzute în anexe la propunere.

PREȘEDINTE
dr. Dragoș IELIȘCU



București

Nr. 1778/14.12.2005