

NR. 1197 / DP&G
DATA 10.08.2017



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Discuții
Bp. 174
25.08.2017

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENATUL
27.08.2017

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr. 230/2007, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, inițiată de domnul senator PSD Ștefan-Radu Oprea împreună cu un grup de parlamentari PSD (**Bp. 174/2017**).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare completarea *Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare*, intervențiile legislative vizând:

- acordarea posibilității asociațiilor de proprietari prin adunările generale de a hotărî în mod excepțional, modalitatea de stabilire și de repartizare a cheltuielilor asociației;
- definirea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, ca fiind cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună;
- desemnarea adunării generale a asociației de proprietari ca fiind cea care hotărăște modalitatea de repartizare a cheltuielilor privind părțile

comune, în ceea ce privește cheltuielile pentru curățenie, cheltuielile pentru întreținere și reparații ascensor, interfon, tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere, respectiv fie repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane, repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale, repartizarea cheltuielilor pe cotă-parte indiviză de proprietate, repartizarea cheltuielilor pe beneficiari, în funcție de specificul imobilului.

II. Propuneri și observații

1. Precizăm că, potrivit dispozițiilor art. 4 alin. (1) din *Legea nr. 230/2007*, „*Asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii*”.

Conform prevederilor art. 648 din *Codul civil*¹, dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu spațiile locative, care constituie bunurile principale.

Conform prevederilor art. 654 „*Cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune*” din *Codul civil*, în lipsa unor prevederi legale sau înțelegeri contrare, fiecare coproprietar suportă cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune, în proporție cu cota sa parte.

Mai mult, art. 649 din *Codul civil* prevede că sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel:

- terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru eventuala suprafață excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite;

- fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile

¹ aprobat prin *Legea nr. 287/2009*, republicată, cu modificările ulterioare.

necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele;

- instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la bransament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, precum și alte asemenea părți;

- alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună.

În conformitate cu prevederile art. 47 din *Legea nr. 230/2007*, cheltuielile asociației de proprietari sunt următoarele:

- a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;

- b) cheltuieli pe consumuri individuale;

- c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;

- d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;

- e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

- f) cheltuieli de altă natură.

Așadar, din conținutul prevederilor art. 47 alin. (1) rezultă ansamblul cheltuielilor aferente administrării/exploatării *proprietății individuale* și *proprietății comune* (indivize) din *clădirile-bloc de locuințe-condominiu*, astfel cum sunt definite la art. 3 din lege și reglementate în conținutul *Legii nr. 230/2007*, al *Codului civil* (inclusiv art. 647 alin. 3)², precum și în legislația în vigoare privind serviciile de utilități publice [inclusiv *Legea nr. 51/2006*³, *Legea nr. 241/2006*⁴, *Legea nr. 101/2006*⁵ (sub aspectele vizând *contractarea individuală/comună a furnizării/prestării serviciilor* respective către *utilizatorii/individuali și/sau asociați/membri ai asociațiilor de proprietari*, cu *drepturile/obligățiile* aferente, inclusiv achitarea, în termenele legale, a *contravalorii* acestora)].

Cheltuielile prevăzute la art. 47 din *Legea nr. 230/2007* sunt reglementate în detaliu la *Cap. III din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, aprobate prin *Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007*.

² „Cheltuielile pentru întreținerea și conservarea bunului comun se suportă în mod proporțional cu cota-parte din drept a fiecărui coproprietar. Când bunul comun are caracter accesoriu, în absența unei convenții contrare, cota-parte din drept a fiecărui coproprietar se stabilește în funcție de întinderea bunului principal”.

³ *Legea serviciilor comunitare de utilități publice, republicată.*, cu modificările și completările ulterioare.

⁴ *Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată.*

⁵ *Legea serviciului de salubritate a localităților, republicată.*

2. Cu privire la **art. I pct. 1** din inițiativa legislativă, menționăm că nu rezultă nici considerentele, nici intenția de reglementare privind introducerea noului art. 47¹ în *Legea nr. 230/2007* potrivit căruia: *„Asociațiile de proprietari prin adunările generale pot hotărî în mod excepțional modalitatea de stabilire și repartizare a cheltuielilor asociației, conform criteriilor prevăzute la articolul 47”*.

Or, pe lângă neclaritatea prevederilor astfel preconizate, din formularea respectivă ar rezulta că s-ar tinde, în mod nejustificat, la transformarea art.47 privind ansamblul cheltuielilor, potrivit *criteriilor* vizate - stabilite/datorate conform legislației în vigoare - din *regulă* în *excepție*, nerezultând, însă, care ar mai fi regula preconizată în locul prevederilor ce constituie *regula*, dar nici asigurarea corelării art. 47 cu ansamblul legislației în domeniu, menționată anterior.

Astfel fiind, era necesar a se avea în vedere clarificările aferente, precum și eliminarea textului astfel preconizat, asigurându-se respectarea legislației în domeniu, respectiv:

- dispozițiile art. 647 (*Regimul juridic general al coproprietății forțate*) din *Codul civil* potrivit cărora: *„Cheltuielile pentru întreținerea și conservarea bunului comun se suportă în mod proporțional cu cota-parte din drept a fiecărui coproprietar. Când bunul comun are caracter accesoriu, în absența unei convenții contrare, cota-parte din drept a fiecărui coproprietar se stabilește în funcție de întinderea bunului principal”*.

- obligațiile ce revin *proprietarilor*, care au și calitatea de *utilizatori/consumatori ai serviciilor de utilități publice*, inclusiv cu privire la cheltuielile aferente consumurilor individuale, potrivit legii, din textul propus nerezultând în ce sens ar putea asociația hotărî *„în mod excepțional”* asupra acestora, de vreme ce *cheltuielile* respective sunt stabilite pe criterii obiective și sunt datorate potrivit legii civile și în condițiile *contractelor* încheiate cu furnizorii/prestatorii serviciilor, potrivit legislației în domeniu.

3. Referitor la **pct. 2 al art. I** din propunerea legislativă, semnalăm că nou introdusul **alin. (3)** preia dispozițiile art. 43 din *Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, aprobate prin *Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007*. Astfel, nu rezultă cu claritate considerentul ce ar impune preluarea/introducerea prevederilor noului alin. (3), în condițiile în care termenii utilizați sunt (deja) definiți și

reglementați în art. 3 din lege (inclusiv lit. c), e), i), j), precum și în conținutul legii.

În ceea ce privește noul **alin. (4)** al art. 48 din lege, în forma preconizată la **pct.2** din proiect, acesta ar viza – în esență – o derogare (parțială și implicită) atât de la actualul alin. (1) al art. 48 din lege, cât și de la noul alin. (3) al acestuia (în forma preconizată), în condițiile în care s-ar intenționa ca *Adunarea generală a asociației de proprietari* să hotărască *modalitatea de repartizare a unor cheltuieli privind părțile comune pentru întreținere/reparații ascensor, interfon, tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere*.

Astfel, prin dispozițiile preconizate s-ar propune - pentru *asociația de proprietari* - patru opțiuni de repartizare a acestor *cheltuieli*, respectiv: pe „număr de persoane”, pe „consumuri individuale”, pe „cotă parte indiviză de proprietate” și pe „beneficiari”, singurul criteriu propus în acest sens - în raport de care *asociația* ar urma să hotărască - fiind „în funcție de specificul imobilului”.

Or, pe lângă neclaritatea intenției de reglementare privind *opțiunea* asociației în raport cu modalitățile de repartizare a cheltuielilor de *întreținere/reparații* a unor bunuri aflate în proprietate comună, nu este clar/previzibil nici criteriul privind „specificul imobilului”, de vreme ce, prin *Legea nr. 230/2007*, se au în vedere toate *clădirile-bloc de locuințe-condominiu* (definite la art. 3 lit. a)⁶). Astfel - chiar în raport cu specificul unor astfel de clădiri - potrivit legii, respectiv „*datorită stării de indiviziune forțată, proprietarii au obligația să ia măsuri cu privire la drepturile și obligațiile comune ce le revin tuturor asupra proprietății comune*”, în care scop aceștia se și *asociază „în asociații de proprietari”* (art.1 și 2).

Totodată, semnalăm că nu toate cheltuielile privind părțile comune, propuse pentru alin. (4) al art. 48 pot fi repartizate, așa cum este propus, pe consumuri individuale sau pe beneficiari, indiferent de specificul imobilului.

Precizăm că la art. 39 din *Normele metodologice* este reglementată repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale, respectiv în funcție de indexul contoarelor individuale sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile. Totodată, conform art. 48 din lege, cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care

⁶respectiv, „proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din carul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.”

beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari.

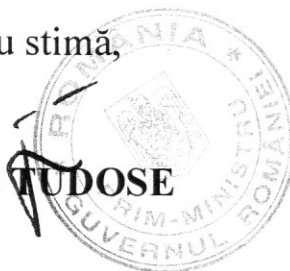
4. În raport cu intenția de reglementare, mai învedereăm că, prin lacunele, lipsa de claritate și previzibilitate a normelor preconizate – care pot genera confuzii în interpretarea/aplicarea acestora – se pot crea inclusiv premisele unor vicii de neconstituționalitate prin raportare la art. 1 alin. (5) din *Constituția României, republicată*, privind *principiul legalității*⁷. În acest sens, amintim că *principiul constituțional al legalității* presupune existența unor *norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile în aplicarea lor*, astfel cum reiese și din jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului⁸.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,

Mihai TUDOSE



Domnului senator **Călin-Constantin-Anton POPESCU-TĂRICEANU**
Președintele Senatului

⁷În acest sens, menționăm, de ex., deciziile Curții Constituționale nr.26/2012 (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.116 din 15 februarie 2012), nr.319/2013 (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.404 din 4 iulie 2013), nr.1/2014 (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.123 din 19 februarie 2014), nr.732/2014 (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 69 din 27 ianuarie 2015), nr.363/2015 (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 495 din 6 iulie 2015 nr.637/2015 (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.906 din 8 decembrie 2015), nr.22/2016 (publicată în Monitorul Oficial al României nr.160 din 2 martie 2016), nr.61/2017 (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.219 din 30 martie 2017).

⁸de ex. Hotărârea din 5 ianuarie 2000 în Cauza Beyeler contra Italiei, Hotărârea din 23 noiembrie 2000 în Cauza Ex-Regele Greciei și alții contra Greciei, Hotărârea din 8 iulie 2008 în Cauza Fener Rum Patrikligi contra Turciei.