

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
519/04.09.2018



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Biroul permanent al Senatului
Bp 285 / 01.08.2018

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 PNL Marius Petre Nicoară împreună cu un grup de senatori PNL (**Bp. 285/2018**).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, cu modificările și completările ulterioare, în sensul instituirii dispoziției potrivit căreia zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, să poată fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza unei declarații pe proprie-răspundere, avizată de asociația de proprietari și transmisă autorității publice locale.

De asemenea, se propune ca zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii să poată fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, pe baza unei declarații pe proprie-răspundere, avizată de asociația de proprietari și transmisă către autoritatea publică locală.

Totodată, vor fi exceptați de la plata cheltuielilor, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari, copiii cu vârsta de până la 7 ani.

II. Observații

1. Conform art. 12 din *Legea nr. 230/2007*, „Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu înștiințarea asociației. Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorității proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală”.

Față de propunerea de modificare, atragem atenția asupra prevederilor art. 6 alin. (3) din *Legea nr. 230/2007*:

„Acordul de asociere trebuie să conțină:

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună”.

În acest sens, reamplasarea zidurilor dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, precum și reamplasarea zidurilor dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de

rezistență a clădirii conduc la modificarea conținutului acordului de asociere, respectiv a numărului de apartamente structurate pe număr de camere, a enumerării și descrierii părților aflate în proprietate comună și a cotelor-părți indivize ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

Totodată, având în vedere prevederile legislației în vigoare privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții, nu se justifică eliminarea sintagmei „pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală”. Mai mult, eliminarea acestei sintagme poate conduce la interpretarea conform căreia, condiția eliminată nu mai este necesară, fapt ce ar contraveni legislației în vigoare.

În același timp, art. 650 din *Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare*, prevede că, „Părțile comune pot fi atribuite coproprietarilor în folosință exclusivă numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari. Decizia de atribuire în folosință exclusivă trebuie adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor și al cotelor-părți. În clădirile unde sunt constituite asociații de proprietari, decizia se adoptă de către adunarea generală, cu aceeași majoritate”.

De asemenea, potrivit art. 653 din *Codul civil*, „Fiecare coproprietar poate folosi, în condițiile acordului de asociere, atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii. În lipsa acordului de asociere, dispozițiile art. 647 rămân aplicabile”.

Totodată, remarcăm necesitatea de clarificare a obiectului și conținutului declarației pe proprie răspundere propusă a fi introdusă și norma juridică, ținând cont de faptul că din propunerea formulată nu reiese ce ar trebui să declare proprietarul în cauză pe proprie răspundere și cu privire la ce își asumă acesta răspunderea.

Apreciem ca fiind la fel de neclar și avizul asociației de proprietari pentru declarația pe proprie răspundere, precum și caracterul și valoarea juridică a acestui aviz emis pentru o declarație pe proprie răspundere.

De asemenea, considerăm că prin adoptarea reglementărilor propuse de inițiatori la art. 12, în sensul instituirii dispoziției potrivit căreia proprietatea comună poate fi modificată pe baza unei declarații pe propria răspundere, avizată de asociația de proprietari, se încalcă prevederile constituționale ce vizează *dreptul de proprietate* stabilite prin art. 44 din *Constituția României, republicată*.

Apreciem că o declarație pe propria răspundere nu constituie o formă juridică fundamentată de modificare a proprietății comune, fiind de natură să contravină dispozițiilor constituționale menționate mai sus.

Având în vedere considerentele menționate mai sus, precizăm că nu suntem de acord cu propunerea de modificare a art. 12 din *Legea nr. 230/2007*.

2. În ceea ce privește propunerea de modificare pentru art. 47 alin. (1) lit. d), referitor la exceptarea prin efectul direct al legii a copiilor cu vârsta de până la 7 ani de la cheltuielile pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari, atragem atenția asupra faptului că, potrivit prevederilor art. 49 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*, „Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea ajutoarelor bănești; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul apartamentului; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietar”.

Astfel, dorim să subliniem necesitatea evitării confuziei între cheltuielile pe beneficiari și cheltuielile pe număr de persoane.

Conform prevederilor art. 34 din *Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007*, „Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere, vidanajare.

Din interpretarea coroborată a celor două articole menționate, opinăm că din intenția exprimată a inițiatorilor se poate deduce faptul că se

propune de fapt exceptarea prin efectul direct al legii a copiilor cu vârsta de până la 7 ani de la cheltuielile pe număr de persoane și nu de la cheltuielile pe beneficiari.

Mai mult, nu considerăm oportună reglementarea unei astfel de exceptări prin efectul legii, fără a da posibilitatea forurilor decizionale din cadrul asociațiilor de proprietari să se pronunțe în acest sens.

În același timp, nu considerăm relevantă și realistă comparația între cheltuielile aferente copiilor până la vârsta de 7 ani sau chiar până la vârsta de 14 ani cu cheltuielile aferente animalelor de companie ale proprietarilor din condominii.

3. Referitor la propunerea de modificare pentru art. 47 alin. (2), menționăm că, în conformitate cu prevederile art. 39 din *Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007*, „Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință. Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile”.

Cu privire la cele menționate, reiterăm importanța distincției dintre cheltuielile pe consumuri individuale și cheltuielile pe număr de persoane, precum și lipsa unei justificări clare a necesității și oportunității reglementării unei astfel de exceptări prin efectul legii, fără a da posibilitatea forurilor decizionale din cadrul asociațiilor de proprietari să se pronunțe în acest sens.

În acest context, considerăm necesar a se clarifica faptul că exceptarea unor persoane de la cheltuielile asociației de proprietari are ca efect transferul costurilor aferente exceptării către ceilalți proprietari din condominiu, ținând cont de faptul că serviciile facturate de furnizori nu se raportează la scutirile propuse a fi reglementate sau la criteriile de repartizare a cheltuielilor de către asociațiile de proprietari.

Astfel, considerăm că măsurile propuse prin inițiativa legislativă pot induce în eroare cititorul și pot crea ambiguitate în înțelegerea și interpretarea acestora.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,


Viorica DĂNCILĂ
PRIM-MINISTRU



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