



Biroul Parlamentului Senatului
Ep 594 109.12.2016

AVIZ

referitor la propunerea legislativă privind modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Analizând propunerea legislativă privind modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B594 din 08.11.2016,

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. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare.

Prin conținutul său normativ, propunerea legislativă se înscrie în categoria legilor ordinare, prima Cameră sesizată fiind Senatul, în conformitate cu prevederile art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată.

2. Menționăm că Legea nr.230/2007, cu modificările și completările ulterioare, este propusă la abrogare prin proiectul de Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, transmis Consiliului Legislativ de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.242 din 14.11.2016 și avizat favorabil cu observații și propuneri sub nr.1152/16.11.2016.

Elaborarea proiectului sus-menționat este justificată, în Expunerea de motive, de necesitatea remodelării cadrului normativ în vigoare care, în contextul intrării în vigoare a Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil,

reglementează limitativ problematica coproprietății și a condominiului.

3. La titlu, pentru rigoare normativă, propunem ca partea de debut să fie redactată astfel:

„**Lege pentru** modificarea și completarea Legii nr.230/2007 ...”.

4. La articolul unic partea introductivă, întrucât intervențiile preconizate prin prezenta propunere legislativă sunt și de completare, nu doar de modificare, și având în vedere, totodată, că Legea nr.230/2007 a suferit modificări și completări ulterioare, propunem următoarea formulare:

„Articol unic. - Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.490 din 23 iulie 2007, **cu modificările și completările ulterioare**, se modifică și se completează după cum urmează:”.

5. La pct.1 partea dispozitivă, pentru evidențierea elementului structural asupra căruia se intervine, propunem reformularea, astfel:

„1. **Alineatul (2) al articolului 35** se modifică și va avea următorul cuprins:”.

La **textul propus pentru alin.(2)**, întrucât se dorește modificarea unui singur alineat și nu a articolului în integralitatea sa, este necesară eliminarea marcajului ”Art.35”.

Totodată, Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, spre deosebire de vechiul Cod civil, nu mai folosește termenul „convenție” ca sinonim pentru termenul „contract”, așa încât trebuie revăzută expresia „convenție civilă”, inclusiv sub aspectul folosirii doar a denumirii generice a naturii contractului. Astfel, apreciem că cea mai potrivită este denumirea de contract de prestări de servicii.

În același timp, sintagma „conform celor stabilite prin negociere directă” este superfluă, având în vedere că, atât potrivit dispozițiilor Codului civil, cât și ale Legii nr.53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractul civil, respectiv contractul individual de muncă se negociază.

Mai mult decât atât, expresia ”negociere **directă**” a fost specifică legislației privind achizițiile publice, de unde, probabil, a și fost preluată.

6. La pct.2 partea dispozitivă, pentru a răspunde exigențelor de tehnică legislativă, propunem următoarea redactare:

„2. După **articolul 47 se introduce un nou articol, art.47¹, cu următorul cuprins:**”.

După același model urmează a fi redactată și **partea dispozitivă a pct.3.**

La **textul propus pentru art.47¹**, pentru rigoare normativă, propunem înlocuirea sintagmei ”prin Adunările Generale pot stabili” cu formularea ”pot stabili prin hotărâre a adunării generale”.

Totodată, nu se înțelege ce înseamnă stabilirea, în mod excepțional, a modalității de stabilire și repartizare a cheltuielilor asociației.

În același timp, în legătură cu trimiterea la un ”criteriu stabilit de art.47”, menționăm că respectivul articol nu face vorbire despre niciun criteriu, ci enumeră cheltuielile asociației de proprietari.

Față de cele arătate, este necesară reanalizarea textului în discuție care, în actuala redactare, este neinteligibil.

7. La **pct.3, textul propus pentru art.51¹** nu doar că nu se integrează tematic după art.51 - care se referă la privilegiile pe care le are asociația de proprietari pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute - dar, astfel cum este redactat, este la fel de neinteligibil ca și textul propus, la pct.2, pentru art.47¹.

Astfel, pentru mai multă claritate, este necesară inserarea expresiei ”ale asociației”, după expresia ”obligațiilor financiare”.

Totodată, prevăzând repartizarea ”pe fiecare proprietate individual”, textul nu se corelează cu art.47 lit.b), care se referă la cheltuieli **pe consumuri individuale.**

În plus, referindu-se tot la modalitatea de repartizare, textul enumeră cheltuieli prevăzute deja la art.47 (pe număr de persoane, pe cota-parte indiviză ș.a.m.d.), dând naștere unor paralelisme în reglementare.


dr. Drăgoș ULIȘCU

București

Nr. 1266 / 7.12.2016.

Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

- 1 promulgată prin D. nr. 698/2007 M. Of. nr. 490/23 iul. 2007
Decret pentru promulgarea Legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

- 2 modificări prin L. nr. 175/2010 M. Of. nr. 502/20 iul. 2010 *modifică art. 13*
Lege pentru modificarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

- 3 modificări prin D.C.C. nr. 670/2011 M. Of. nr. 421/16 iun. 2011 *suspendă pentru o perioadă de 45 zile prevederile art. 26 (termenul se împlinește la 31 iulie 2011) după care operează dispozițiile art. 147 din Constituție*
Decizia nr. 670 din 18 mai 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 25 alin. (4) și ale art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

- 4 admisă excepție de neconst. prin D.C.C. nr. 670/2011 M. Of. nr. 421/16 iun. 2011
Decizia nr. 670 din 18 mai 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 25 alin. (4) și ale art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

- 5 modificări prin L. nr. 76/2012 M. Of. nr. 365/30 mai 2012 *modifică, la 1 septembrie 2012, art. 6 alin. (6)*
Lege pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă

Notă: v.De la data intrării în vigoare a Codului de procedură civilă, referirile din cuprinsul actelor normative la hotărârea judecătorească "definitivă și irevocabilă" sau, după caz, "irevocabilă" se vor înțelege ca fiind făcute la hotărârea judecătorească "definitivă". În cuprinsul celorlalte acte normative în vigoare, sintagma "puterea de lucru judecat/puterea lucrului judecat" se înlocuiește cu sintagma "autoritatea de lucru judecat/autoritatea lucrului judecat"; Ori de câte ori prin legi și prin alte acte normative se face trimitere la Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale ori la "societatea comercială/societățile comerciale", după caz, trimiterea se consideră a fi făcută la Legea societăților nr. 31/1990 ori, după caz, la societatea/societățile reglementată/reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare".

- 6 modificări prin O. U. G. nr. 44/2012 M. Of. nr. 606/23 aug. 2012 *prorogă termenul de intrare în vigoare a Legii nr. 134/2010 până la 1 februarie 2013*
Ordonanță de urgență privind modificarea art. 81 din Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă
aprobată prin L. nr. 206/2012 M. Of. nr. 762/13 nov. 2012

- 7 modificări prin O.U.G. nr. 4/2013 M. Of. nr. 68/31 ian. 2013 *prorogă termenul de intrare în vigoare a Legii nr. 134/2010 până la 15 februarie 2013*
Ordonanță de urgență privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe
aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 214/2013 M. Of. nr. 388/28 iun. 2013

- 8 modificări prin L. nr. 214/2013 M. Of. nr. 388/28 iun. 2013 *aprobă cu modificări și completări O.U.G. nr. 4/2013*
Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 4/2013 privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe

1256

- 9 completat prin L. nr. 34/2015 M. Of. nr. 172/12 mar. 2015 *introduce lit. g) la art. 36*
Lege pentru completarea art. 36 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 10 completat prin L. nr. 277/2015 M. Of. nr. 847/15 nov. 2015 *introduce alin. (2) la art. 10*
Lege pentru completarea art. 10 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 11 modificări prin L. nr. 17/2016 M. Of. nr. 174/8 mar. 2016 *modifică art. 56 alin. (2) lit. a);*
Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de *introduce art. 48_1, lit. g) la art. 56 alin. (1)*