



Biroul permanent al Senatului  
Ep 20 / 11.03.2011

**AVIZ**  
**referitor la propunerea legislativă pentru modificarea  
Legii nr.325/2006 privind serviciul public  
de alimentare cu energie termică**

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea Legii nr.325/2006 privind serviciul public de alimentare cu energie termică, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B20 din 11.02.2011,

**CONSILIUL LEGISLATIV**

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

**Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele considerente:**

1. Propunerea legislativă are, în fapt, ca obiect de reglementare **modificarea art.38 alin.(2) din Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr.325/2006**, urmărind ca proprietarii apartamentelor individuale situate în imobile de locuit tip condominiu, care sunt deconectate de la rețeaua de alimentare cu energie termică, să fie scutiți de la plata unei cote-părți din cheltuielile cu energia termică ce este consumată pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietate indiviză, proporțională cu cota indiviză.

2. Referitor la caracterul prezentei propuneri, semnalăm că aceasta nu cuprinde norme de natura legii organice, deși Legea nr.325/2006 a fost adoptată în regim de lege organică.

Având în vedere Decizia Curții Constituționale nr.548/2008, precum și Decizia nr.786/2009, apreciem că, prin conținutul său normativ, prezenta propunere se înscrie în categoria legilor ordinare,

iar în aplicarea prevederilor art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

**3.** Proprietatea comună cunoaște două forme: proprietatea comună în devălmășie și proprietatea comună pe cote-părți.

În cazul proprietății comune pe cote-părți un bun nefracționat în materialitatea sa aparține concomitent mai multor proprietari, fiecare dintre ei având o cotă-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate asupra aceluși bun.

Raportat la durată, proprietatea comună pe cote-părți poate fi: obișnuită (sau temporară) și **forțată și perpetuă** (stabilă), doar prima modalitate putând înceta prin partaj.

În ceea ce privește proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă, **natura sau destinația bunului** aflat în coproprietate determină imposibilitatea încetării acesteia prin partaj. Pe de altă parte, bunurile proprietate comună stabilă și forțată sunt bunuri accesorii pe lângă bunurile principale, constituite din alte bunuri aflate în proprietatea exclusivă a aceluși persoane.

**4.** În ceea ce privește situația proprietarilor din clădirile cu apartamente de locuit (tip condominiu), aceștia dețin, fiecare, în exclusivitate - dreptul de proprietate asupra unui/mai multor apartamente (bunuri principale) – și, în proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă - părțile și dotările comune din aceleași clădiri (bunuri accesorii).

Acest tip de proprietate face, în prezent, obiectul Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, care reglementează, printre altele, și modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

**5.** Referitor la părțile și dotările comune, coproprietarii au obligația de a suporta, proporțional cu partea fiecăruia, cheltuielile ocazionate de întreținerea și conservarea imobilului, precum și de funcționarea și utilizarea instalațiilor aflate în spații comune.

Astfel, potrivit art.46 din Legea nr.230/2007, **toți proprietarii au obligația să plătească lunar**, conform listei de plata a cheltuielilor asociației de proprietari, **cota de contribuție** ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari, iar potrivit art.47 lit.c), sunt considerate

**cheltuieli ale asociației de proprietari și cheltuielile pe cota-parte indiviza, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale.**

În conformitate cu prevederile art.48 alin.(1) din Legea nr.230/2007, **stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.**

Această sumă vizează și cheltuielile efectuate de asociația de proprietari pentru plata unor servicii de utilități publice, adică și cheltuielile cu energia termică ce este consumată pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietate comună, ce se împart proporțional cu cota-parte indiviza din proprietatea comună.

**6. Faptul că unii proprietari ai apartamentelor sunt deconectați de la rețeaua de alimentare cu energia termică și că, drept consecință, nu consumă energie termică în apartamentele aflate în proprietatea individuală, nu îi poate scuti pe aceștia de plata cheltuielilor ocazionate de consumul de energie termică pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietate comună.**

Situațiile sunt distincte: persoana care este titularul dreptului de proprietate asupra unui/mai multor apartamente **este în același timp, dar împreună cu ceilalți proprietari de apartamente și titular al unei cote-părți indivize din dreptul de proprietate asupra spațiilor comune din condominiu și, dată fiind natura forțată și perpetuă a acestui tip de proprietate, nu are posibilitatea de a renunța la furnizarea energiei termice în spațiile comune, pentru că partea sa din aceste spații nu este individualizată.**

Astfel, având în vedere însăși natura acestei proprietăți comune pe cote-părți, indiferent de situația materială a proprietarilor apartamentelor deconectate de la rețeaua de alimentare cu energie termică, aceștia nu pot fi exonerati de obligația suportării cheltuielilor ocazionate de plata consumului de energie termică în spațiile comune.

În același context precizăm că o scutire de la plata acestor cheltuieli acordată proprietarilor debransați ar conduce la **înăsprirea nejustificată a situației celorlalți coproprietari care s-ar vedea obligați să plătească sume ce exced valoarea aferentă cotelor-părți proprii din proprietatea asupra spațiilor comune.**

**7. În susținerea afirmațiilor precedente aducem și prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil, cuprinse la art.648-654 și care**

stabilește, de o manieră similară, regimul coproprietății asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente.

8. În final, observăm că inițiatorii nu au avut în vedere situația în care, pe rând, **toate de apartamentele din condominiu sunt deconectate de la rețeaua de alimentare cu energie termică**, dar spațiile comune nu sunt deconectate de la aceeași rețea. În acest caz, cine ar trebui să suporte cheltuielile aferente consumului de energie termică din spațiile comune? Sau, mai grav, dacă un singur apartament nu este debransat, proprietarul său ar trebui să suporte cheltuielile ocazionate cu încălzirea spațiilor comune din întreg condominiul?

În considerarea argumentelor expuse supra, propunem a se renunța la promovarea prezentei propuneri legislative.

PREȘEDINTE  
dr. Dragoș ILIEȘ



București

Nr. 203/28.02.2011.

**L. nr. 325/2006**

M. Of. nr. 651/27 iul. 2006

***Legea serviciului public de alimentare cu energie termică***

1 promulgată prin D. nr. 962/2006 M. Of. nr. 651/27 iul. 2006

Decret pentru promulgarea Legii serviciului public de  
alimentare cu energie termică

203.