



GVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

**Domnule președinte,**

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

### **PUNCT DE VEDERE**

referitor la propunerea legislativă intitulată „*Lege pentru completarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*”, inițiată de 7 senatori – Grupurile parlamentare ale PSD, UDMR, PD-L, PNL, progresist (Bp. 621/2011).

#### **I. Principalele reglementări**

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 45 din *Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare*, cu un nou alineat, **alin. (5)**, cu următorul cuprins:

„(5) *Sumele încasate de la membrii asociației de proprietari sau din alte surse pentru fondul de reparații și depuse la bănci în conturi separate de contul curent, nu vor fi supuse executării silite. Aceste sume vor fi utilizate numai pentru creșterea siguranței în exploatare a blocurilor de locuințe și pentru creșterea securității vieții și îmbunătățirii confortului utilizatorilor acestor blocuri*”.

## II. Observații

1. Menționăm că prin limitarea patrimoniului debitorului ce poate fi urmărit în cadrul unei proceduri de executare silită se aduce atingere dreptului de acces la justiție și dreptului de proprietate.

Astfel, dreptul de acces la justiție privește posibilitatea juridică a justițiabilului de a avea acces la toate mijloacele de realizare a justiției și de a sesiza nu numai instanța de fond și instanțele de control judiciar, ci și instanța de executare în vederea valorificării drepturilor și intereselor legitime. Or, prin măsura preconizată, accesul creditorului la instanța de executare este limitat numai la anumite componente ale patrimoniului debitorului.

Totodată, precizăm că, în egală măsură, este afectat și dreptul de gaj general al creditorilor chirografari care nu beneficiază de o garanție reală în vederea valorificării creanțelor pe care le au contra debitorului lor (gaj, ipotecă, privilegiu).

Prin urmare, în acord cu jurisprudența Curții Constituționale și a Curții Europene a Drepturilor Omului, se impune respectarea cerinței de proporționalitate între măsura propusă (excluderea de la executare silită a sumelor de bani încasate pentru fondul de reparații) și scopul urmărit (utilizarea acestor sume în mod exclusiv pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune).

2. Menționăm că redactarea textului propus este defectuoasă, întrucât din conținutul acestuia rezultă că exceptarea de la executarea silită ar opera față de toți creditorii, inclusiv față de cei ale căror creanțe sunt generate de executarea unor lucrări de reparații/întreținere a părților comune. Or, prin *Expunerea de motive* se acordă sumelor de bani încasate cu titlu de fond de reparații tocmai destinația efectuării unor astfel de lucrări.

3. De asemenea, menționăm că soluția legislativă preconizată este inadecvată, deoarece această exceptare ar avea ca efect stimularea lipsei de implicare și scăderea interesului și responsabilității membrilor asociației de proprietari cu privire la buna administrare și funcționare de ansamblu a asociației.

4. În context, precizăm și faptul că Ministerul Administrației și Internelor împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului au inițiat un *proiect de Lege pentru modificarea și completarea*

*Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, care se află în fază finală de redactare.*

Pentru a împiedica ascunderea și disimularea fondurilor asociației de proprietari prin diferite conturi, precum și pentru a facilita controlul și a asigura transparența utilizării fondurilor, în procesul de elaborare a prevederilor proiectului de act normativ menționat a fost agreată soluția potrivit căreia o asociație de proprietari poate să deschidă un singur cont bancar de venituri și cheltuieli.

### **III. Punctul de vedere al Guvernului**

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

Cu stimă,



**Emil BOC**

Domnului senator **Vasile BLAGA**

Președintele Senatului