



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

575
Data: 14.02.2006

Biroul permanent al Senatului
Bp 799 12.02.2006

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată *Legea proprietății comune*, inițiată de domnul deputat Cezar Preda aparținând Grupului parlamentar al PD (Bp. 799/2005).

I. Principalele reglementări

Potrivit inițiatorului, propunerea legislativă are ca scop constituirea unor garanții pentru recuperarea unor eventuale prejudicii ce pot fi aduse de către cei care au atribuții de decizie și control asupra fondurilor gestionate de către asociațiile de proprietari și anume președintele și cenzorii asociațiilor respective.

După cum rezultă din *Expunerea de motive*, soluțiile legislative propuse s-ar impune, în principal, ca urmare a numeroaselor cazuri în care "*președinții de asociații de proprietari, membri ai comisiei de cenzori sau terți delegați ai comisiei de cenzori au produs prejudicii substanțiale asociației de proprietari și implicit, proprietarilor respectivi, prin neplata către furnizorii de utilități a sumelor de bani cuvenite, și utilizarea lor în interesul personal, în vădită contradicție cu prevederile legale*".

Totodată, se precizează că "*principalele modificări propuse au drept finalitate asigurarea unui control eficient asupra celor îndrituiți să gestioneze fondurile asociației, cu respectarea principiilor proporționalității, a celerității acoperirii prejudiciului, a principiului prevalenței interesului general al*

proprietarilor în detrimentul interesului personal al reprezentantului acestora, a echității distribuției răspunderilor, precum și a responsabilizării".

II. Propuneri și observații

1. Inițiatorul trece pe plan secundar legislația în vigoare specifică domeniului de reglementare – *Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare*, pornind de la ideea că domeniul este tratat de Legea nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare, și astfel, propune o lege care, de fapt, reprezintă un "*mixaj*" al prevederilor celor două acte normative prin care se reglementează în prezent organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, prevederi cărora li se aduc unele modificări și completări.

În contextul celor menționate, promovarea unei legi speciale pentru reglementarea unor spețe întâlnite în practica organizării și funcționării asociațiilor de proprietari nu se justifică decât în ideea asigurării unicității reglementării în materie, spețele respective fiind mai ușor de reglementat prin amendamente aduse legislației existente.

2. Apreciem că **titlul** inițiativei legislative trebuia formulat în raport cu obiectul principal de reglementare, cu referire la *înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, precum și la unele măsuri privind administrarea clădirilor de locuințe, inclusiv a spațiilor comune cu altă destinație decât cea de locuințe, avându-se în vedere folosința acestor spații comune, ca atribut al dreptului de proprietate comună asupra acestora, și nu "*proprietatea comună*" în general.

3. Conform **art. 21 alin. (2)**, membrii comisiei de cenzori pot să depună, la cererea asociației de proprietari, o garanție bănească, în eventualitatea înregistrării unor minusuri în gestiune. Atribuțiile cenzorilor, enumerate la **art. 33**, arată însă că aceștia nu desfășoară activități de administrare a fondurilor bănești ale asociației, ci controlează modul în care administratorul își îndeplinește această obligație. Nu reiese deci rațiunea introducerii unei astfel de dispoziții, cu atât mai mult cu cât ea nu este imperativă.

4. Referitor la **art. 26** din inițiativa legislativă, apreciem că se impune eliminarea sintagmei "*sau anularea acesteia*" din teza a doua, precum și teza a treia și a 4-a în întregime, deoarece:

- dacă *suspendarea* hotărârii adunării generale a asociației de proprietari se poate dispune de către instanța judecătorească pe parcursul soluționării litigiului – pentru a evita eventualele efecte negative în cazul continuării executării

hotărârii nelegale până la momentul soluționării litigiului - *anularea* hotărârii nelegale nu se dispune în cursul litigiului, fiind chiar obiectul acțiunii respective, ci la soluționarea acestuia, prin hotărârea judecătorească prin care se constată nelegalitatea hotărârii respective.

De altfel, pentru acest motiv, în reglementarea actuală, legiuitorul a făcut referire numai la suspendare, nu și la anulare. În acest context, menționăm că trebuia să se precizeze în *Expunerea de motive*, motivul avut în vedere pentru care se consideră necesară prelungirea termenului de la 60 la 90 de zile;

- pe lângă neclaritatea conținutului tezei a treia, prevederile acesteia apar și ca superflue, de vreme ce, pe de o parte, nu se pot preciza măsurile avute în vedere, iar pe de altă parte, instanța, la cererea întemeiată a părților, va dispune măsurile pe care le consideră necesare, după caz, potrivit specificului litigiului, în conformitate cu legislația în vigoare și cu regulile de procedură civilă aplicabile;

- dacă scutirea de la plata taxei de timbru, stabilită deja în reglementarea actuală, respectiv la art. 31 alin. (3) din Regulamentul-cadru al asociațiilor de proprietari aprobat prin Legea nr. 114/1996 pentru acțiunea asociației de proprietari împotriva proprietarului care se face vinovat de neplata cheltuielilor comune, inclusiv a celor neprevăzute, are ca justificare considerentele susținute și de inițiator în *Expunerea de motive*, scutirea de la plata taxei de timbru, propusă pentru acțiunile generate ca urmare a emiterii de hotărâri nelegale de către însăși adunarea generală – "*alcătuită din toți membrii asociației de proprietari*" - nu se justifică.

5. Cu toate că, în reglementarea actuală, respectiv în Ordonanța Guvernului nr. 85/2001, se prevede că atestarea "*este obligatorie pentru funcția de administrator*", în propunerea legislativă, la **Capitolul 6**, această obligație nu se mai regăsește.

6. Apreciem necesară eliminarea titlului Capitolului 8 "*Rolul administrației publice și centrale*", precum și a **art. 52 și 53**, ținând seama că, pe de o parte, rolul administrației publice locale și centrale nu poate fi stabilit și limitat la cele propuse în capitolul respectiv, iar pe de altă parte, că prevederile celor două articole nu fac obiectul reglementării propuse, dispoziții speciale pentru realizarea obiectivelor respective fiind prevăzute, în mod expres, în *Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

7. Pentru reducerea numărului de acțiuni, fără motive temeinice, ale asociațiilor/membrilor asociațiilor de proprietari – în fața instanțelor judecătorești – legiuitorul a prevăzut în reglementarea actuală, în mod imperativ, acordarea sprijinului, de către consiliile locale ale municipiilor, orașelor,

comunelor și ale sectoarelor municipiului București, asociațiilor de proprietari *"pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare"*, precum și crearea, în cadrul aparatului propriu al consiliilor locale, a compartimentului specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari. În inițiativa legislativă, la **art. 54 alin. (1) și (2)**, această obligație se transformă într-o simplă posibilitate.

8. În același context, semnalăm că, în vreme ce, potrivit reglementării actuale, *"Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv, al Consiliului General al Municipiului București, vor organiza exercitarea controlului financiar-contabil și gestionar asupra activității asociațiilor de proprietari, la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației"*, în propunerea legislativă, la **art. 57**, se prevede numai *posibilitatea* exercitării controlului asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari și aceasta numai *"cu autorizare din partea Ministerului Finanțelor Publice, prin Ordin al Ministrului Finanțelor Publice"*, cu toate că autoritățile locale respective sunt abilitate/obligate să exercite acest control, la sesizarea membrilor asociațiilor de proprietari, chiar prin textul actului normativ în vigoare, avizat, de altfel, inclusiv de către Ministerul Finanțelor Publice.

9. La **art. 58 alin. (1) lit. a) –h)** au fost, pe de o parte, preluate unele fapte din reglementarea actuală (art. 20 din Ordonanța Guvernului nr. 85/2001), fiind incluse, totodată, și fapte noi, ce constituie contravenții potrivit intenției de reglementare, dar care, în forma prezentată, pot produce confuzii la interpretare, inclusiv în cadrul procedurii constatării acestora și aplicării sancțiunilor aferente.

În acest sens, menționăm de exemplu, faptele (noi) prevăzute la **lit. a)**, respectiv, *"neaplicarea prevederilor prezentei legi sau neluarea de către proprietari a măsurilor de organizare cu privire la proprietatea comună"*, care, în această formă, mult prea generală, nu se pot determina/constata cu exactitate, astfel că agentul constatat ar fi pus în dificultate la aprecierea/interpretarea acesteia, neputând aplica o sancțiune corespunzătoare.

Tot ca exemplu, menționăm și fapta prevăzută la **lit. b)**, respectiv *"neluarea de către proprietari sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente pe toată durata existenței acestora"*, cu precizarea că această faptă a fost preluată, în parte, din textul art. 20 lit. a) și lit. b) din Ordonanța Guvernului nr. 85/2001, celelalte prevederi ale textului art. 20 lit. b) fiind eliminate, deși sunt importante.

Din analiza acestui text, în raport cu textul corespunzător din reglementarea actuală, rezultă că, pe de o parte, nu se mai face referire la *"asociația de proprietari"*, degrevând-o de atribuțiile/obligațiile ce-i revin, contrar scopului pentru care se constituie, iar pe de altă parte, că o faptă mult mai gravă, precum cea referitoare la neîndeplinirea obligațiilor privind

asigurarea *stării de siguranță în exploatarea clădirii*, a fost reunită cu o faptă cu un grad mai mic de pericol, referitoare la repararea instalațiilor comune, sancțiunea fiind, însă, aceeași.

10. Referitor la **art. 59** din inițiativa legislativă, precizăm că atribuțiile de control și de constatare a contravențiilor revin Inspectoratului de Stat în Construcții, Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului neavând capacitatea organizatorică de a asigura personal specializat în executarea controlului respectiv și nici dotarea tehnică necesară.

Față de considerentele expuse, apreciem că propunerea legislativă nu acoperă decât în mică parte întreaga gamă de aspecte juridice, economice și tehnice, referitoare la modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuit, care sunt prezentate în actele normative care urmează a fi abrogate prin această propunere legislativă.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă



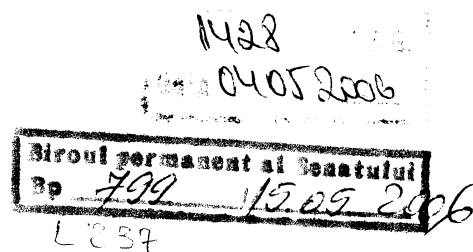
Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU



Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *amendamentele Comisiei pentru administrație publică, organizarea teritoriului și protecția mediului și ale Comisiei juridice, de numiri, disciplină, imunități și validări ale Senatului la propunerea legislativă privind Legea Proprietății Comune*, inițiată de domnul deputat Cezar Preda din Grupul parlamentar al PD (Bp.799/2005).

I. Principalele reglementări

Potrivit inițiatorului, propunerea legislativă are ca scop constituirea unor garanții pentru recuperarea unor eventuale prejudicii ce pot fi aduse de către cei care au atribuții de decizie și control asupra fondurilor gestionate de către asociațiile de proprietari și anume președintele și cenzorii asociațiilor respective.

După cum rezultă din *Expunerea de motive*, soluțiile legislative propuse s-ar impune, în principal, ca urmare a numeroaselor cazuri în care *"președinții de asociații de proprietari, membri ai comisiei de cenzori sau terți delegați ai comisiei de cenzori au produs prejudicii substanțiale asociației de proprietari și, implicit, proprietarilor*

respectivi, prin neplata către furnizorii de utilități a sumelor de bani cuvenite și utilizarea lor în interesul personal, în vădită contradicție cu prevederile legale".

Totodată, se precizează că *"principalele modificări propuse au drept finalitate asigurarea unui control eficient asupra celor îndrituiți să gestioneze fondurile asociației, cu respectarea principiilor proporționalității, a celerității acoperirii prejudiciului, a principiului prevalenței interesului general al proprietarilor în detrimentul interesului personal al reprezentantului acestora, a echității distribuției răspunderilor, precum și a responsabilizării".*

II. Observații și propuneri

1. Propunerea legislativă are în vedere, potrivit motivației aduse de către inițiator, constituirea unor garanții pentru recuperarea unor eventuale prejudicii ce pot fi aduse de către cei care au atribuții de decizie și control asupra fondurilor gestionate de către asociațiile de proprietari - președintele și cenzorii asociațiilor respective.

Pornind de la aceste deziderate se propune o lege prin care să se reglementeze de fapt *"proprietatea comună"*, domeniu de reglementare mult mai vast decât cel tratat de inițiator (care se referă numai la reglementarea administrării proprietății comune aflate în indiviziune forțată, specifică proprietății imobiliare din clădirile de locuit de tip bloc de locuințe-condominii).

În acest sens, ținând cont de conținutul reglementărilor propuse, pentru stabilirea corectă a domeniului de reglementare, legea necesită a fi redenumită astfel: *"Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari"* sau *"Legea condominiilor"*.

De altfel, inițiatorul trece în plan secundar legislația specifică domeniului de reglementare deja elaborată - Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare - pornește de la ideea că domeniul este tratat de Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și propune o lege care de fapt reprezintă un *"mixaj"* al prevederilor celor două acte normative prin care se reglementează în prezent organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, prevederi cărora li se aduc unele modificări și completări.

2. Referitor la **art. 26** din inițiativa legislativă, se impune eliminarea *tezei a treia*, deoarece pe lângă neclaritatea conținutului, prevederile acesteia apar și ca superflue, de vreme ce, pe de o parte, nu se pot preciza măsurile avute în vedere, iar pe de altă parte, instanța, la cererea întemeiată a părților, va dispune măsurile pe care le consideră necesare, după caz, potrivit specificului litigiului, în conformitate cu legislația în vigoare și cu regulile de procedură civilă aplicabile.

Referitor la *teza întâi* a acestui articol, se impune precizarea în *Expunerea de motive*, a argumentului avut în vedere pentru care se consideră necesară prelungirea termenului de la 60 la 90 de zile.

3. Fapta menționată la **lit. a)** a **alin. (1)** al **art. 58**, respectiv, "*neaplicarea prevederilor prezentei legi*", este prevăzută într-o formă mult prea generală, neputând fi determinată/constatată cu exactitate, astfel că agentul constator ar fi pus în dificultate la aprecierea/interpretarea acesteia, neputând aplica o sancțiune corespunzătoare.

De asemenea, referitor la fapta prevăzută la **lit. b)**, respectiv "*neluarea de către proprietari, de către asociația de proprietari sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente pe toată durata existenței acestora*", precizăm că aceasta a fost preluată, în parte, din textul art. 20 lit. a) și lit. b) din Ordonanța Guvernului nr. 85/2001, omițându-se sintagma "*a tuturor activităților edilitar-gospodărești*" prevăzută în textul art. 20 lit. b), deși este importantă.

Din analiza acestui text, în raport cu textul corespunzător din reglementarea actuală, rezultă că o faptă mult mai gravă, precum cea referitoare la neîndeplinirea obligațiilor privind asigurarea *stării de siguranță în exploatarea clădirii*, a fost reunită cu o faptă cu un grad mai mic de pericol, referitoare la repararea instalațiilor comune, sancțiunea fiind, însă, aceeași.

4. Propunem eliminarea din **art. 59** a referirii la Ministerul Justiției, întrucât acest minister nu are competențe în sensul celor propuse, respectiv de a constata și aplica sancțiuni contravenționale în domeniul propus spre reglementare.

5. La **art. 63**, elaborarea Normelor metodologice de aplicare a legii este necesar să rămână în sarcina Ministerului Administrației și Internelor, conform prevederilor legislative în vigoare deoarece administrarea unor bunuri imobiliare proprietate privată sau mixtă (construcții de locuințe și terenuri aferente) este o activitate de natura serviciilor, legată în mod preponderent de reguli impuse în domeniul gospodăriei comunale, în domeniul economic și în domeniul juridic, pentru gestionarea bunurilor respective.

Propunem modificarea art. 63 din propunerea legislativă, după cum urmează:

"În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Administrației și Internelor, împreună cu Ministerul Finanțelor Publice, Ministerul Muncii, Solidarității Sociale și Familiei, Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și Ministerul Justiției vor elabora și supune spre adoptare Guvernului normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor acesteia."

6. Referitor la **art. 65**, nu susținem abrogarea integrală a prevederilor Cap. IV din Legea nr. 114/1996, republicată, având în vedere că:

a) Legea locuinței este o lege organică prin care se stabilesc reguli generale, principii cu privire la administrarea tuturor clădirilor de locuit, nu numai pentru cele de tip condominiu și indiferent de regimul de proprietate asupra acestora;

b) stabilește reguli privitoare la relațiile dintre proprietari și chiriași în procesul de administrare a locuințelor;

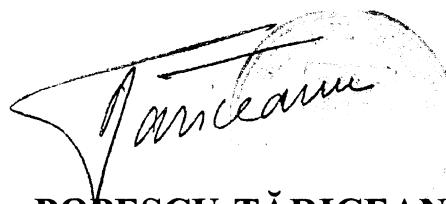
c) acest capitol din lege se are în vedere a fi restructurat, în aplicarea dispozițiilor art. 44 alin. (7) din Constituția României, republicată: *"Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului"*.

7. Prin abrogarea Ordonanței Guvernului nr. 85/2001 se abrogă neselectiv prevederi care nu sunt preluate în propunerea legislativă, deși unele dintre ele sunt necesare în vederea funcționării asociațiilor de locatari, netransformate în asociații de proprietari, conform art. 17 din Ordonanța Guvernului nr. 85/2001.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele prezentate, **Guvernul susține adoptarea propunerii legislative sub rezerva însușirii observațiilor și propunerilor de la pct. II.**

Cu stimă,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tăriceanu', is written over a faint, circular official stamp.

Călin POPESCU-TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului