



Biroul permanent al Senatului  
Bp 286 / 23 06 2011

## **AVIZ**

**referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.230 din 06/07/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.230 din 06/07/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.b286 din 24.05.2011,

## **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 ulterioare, în sensul clarificării raporturilor dintre proprietari, asociațiile de proprietari și furnizorii de utilități, cu scopul declarat al diminuării prețurilor la facturile de utilități.

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

### **2. Observații de fond**

a) la **articolul unic pct.1** referitor la textul propus pentru **art.15**, pentru o exprimare adecvată stilului normativ, propunem înlocuirea sintagmei „să accepte accesul” prin sintagma „să **permită** accesul”.

Totodată, norma propusă trebuie corelată cu cea propusă la pct.7 pentru art.50 alin.(5), în sensul introducerii unei precizări potrivit căreia pentru proprietar există obligația permiterii accesului furnizorului de utilități în apartament în vederea deconectării **în cazul contractelor individuale**.

Semnalăm că, în absența unei astfel de precizări, furnizorul nu poate proceda la deconectare, întrucât nu se află în raporturi contractuale cu proprietarul de apartament, ci cu asociația de proprietari. Menționăm că, potrivit prevederilor art.28 alin.(1) din Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr.325/2006, contractul de furnizare a energiei termice se încheie, la nivel de bransament termic, între operatorul care are și calitatea de furnizor și utilizatorii de energie termică, art.5 pct.35 din aceeași lege definind **utilizatorul de energie termică ca fiind toți consumatorii din condominiu**, în cazul condominiilor.

b) la pct.2 referitor la textul propus pentru **art.20 alin.(2)**, semnalăm că textul instituie o contravenție, fără a stabili și sancțiunea aplicabilă.

Totodată, menționăm că, cel puțin în privința administratorului, fapta respectivă constituie deja contravenție. Avem în vedere prevederile art.56 alin.(1) lit.b) din Legea nr.230/2007, cu modificările ulterioare, potrivit căreia constituie contravenție neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte și administrator. Menționăm că, în cazul administratorului, legea menționată enumeră, în cadrul art.36, atribuțiile acestuia, printre care figurează, la lit.f), îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege. Or, una din aceste obligații este eliberarea adeverinței reprezentând dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

Având în vedere cele arătate mai sus, este necesară reanalizarea normei propuse.

În același timp, menționăm că, în privința despăgubirilor, este aplicabil dreptul comun, respectiv prevederile Codul civil referitoare la răspunderea civilă delictuală. Pe cale de consecință, propunem eliminarea sintagmei „În acest caz proprietarul are dreptul să solicite despăgubiri materiale celor care au refuzat eliberarea adeverinței, cuantumul acestora fiind stabilit de instanțele de judecată”.

Această din urmă observație este valabilă și pentru textul propus la **pct.6 pentru art.32 alin.(2) al doilea alineat**.

c) la **pct.3** referitor la textul propus pentru **art.22 alin.(3)**, semnalăm că demiterea din funcție încalcă prevederile constituționale care consacră prezumția de nevinovăție. Astfel, art.23 alin.(11) din Constituția României, republicată, dispune că, până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești de condamnare, persoana este considerată nevinovată.

Totodată, semnalăm că în privința referirii la recuperarea prejudiciilor, bunurile confiscate fac venit la bugetul de stat, nefiind posibil să intre în patrimoniul persoanei prejudiciate.

Urmare a celor arătate, este necesară eliminarea alineatului în discuție și, implicit, a pct.3. Pe cale de consecință, punctele subsecvente se vor renumera.

d) la **pct.4** referitor la textul propus pentru **art.26**, propunem revederea normei potrivit căreia hotărârea adunării generale poate fi atacată în justiție **oricând**, întrucât, dacă proprietarul a lăsat să treacă un timp fără să atace respectiva hotărâre, înseamnă că a achiesat la ea. De aceea, apreciem, că este necesară stabilirea unui termen în acest sens. De altfel, aceasta este și reglementarea dată de diferite acte normative care vizează aspecte asemănătoare, inclusiv de Ordonanța Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.246/2005, cu modificările și completările ulterioare, care este legea generală în materie și care, la art.23 alin.(2), fixează un termen de 15 zile în care hotărârile adunării generale pot fi atacate.

e) la **pct.7** referitor la textul propus pentru **art.50 alin.(4)**, este necesară reconsiderarea normei propuse, întrucât aceasta schimbă regimul juridic al prescripției extinctive stabilit de Decretul nr.167/1958 privitor la prescripția extintivă. Astfel, menționăm că termenul de 3 ani despre care face vorbire textul este termenul general de prescripție extintivă, instituit de Decretul sus-menționat. Totodată, menționăm că, prin prescripția extintivă, se stinge doar dreptul la acțiune în justiție, continuând să existe o obligație naturală, lipsită de sancțiune, dar care poate face obiectul unei plăți voluntare valabile.

f) la **pct.9** referitor la textul propus pentru **art.55 alin.(2)**, norma propusă este incompletă, nearătându-se unde poate fi atacat procesul verbal de control.

Totodată, apreciem că o cale de atac nu poate fi exercitată *omisso medio*, sărind peste o etapă premergătoare, ce trebuie să constea într-o plângere prealabilă adresată organului emitent.

Având în vedere cele de mai sus, recomandăm revederea normei propuse.

La textul propus pentru **alin.(3)**, menționăm că neîndeplinirea atribuțiilor de serviciu atrage răspunderea disciplinară care, desigur, nu exclude răspunderea civilă sau penală. Textul trebuie reformulat în consecință.

**g)** la **pct.11** referitor la textul propus pentru **art.59 alin.(5)**, menționăm că o asemenea obligație poate fi instituită numai în măsura în care există aparate de măsură care nu înregistrează consum când temperatura apei este sub 30 de grade Celsius.

**h)** la **pct.12** referitor la textul propus pentru **art.60 alin.(1)**, trebuie folosit termenul corect de „**deconectare**”, nu de „debranșare”. Menționăm că, potrivit prevederilor art.30 alin.(1) din Legea nr.325/2006, **debranșarea** vizează un utilizator tip **condominiu**, pe când, potrivit prevederilor alin.(2) același articol, **deconectarea** vizează un **consumator** de energie termică **dintr-un condominiu**.

Totodată, prin sintagma „Orice alte taxe pretinse sunt ilegale”, se face o confuzie între costurile lucrării de debranșare și taxe. Prin urmare, este necesară reformularea sa, eventual prin referirea la tarife de debranșare.

### **3. Observații de tehnică legislativă**

**a)** la **titlu**, pentru respectarea uzanței redactării actelor normative, este necesară înlocuirea sintagmei „Legii nr.230 din 06/07/2007” prin sintagma „**Legii nr.230/2007**”.

Observația este valabilă și pentru **partea introductivă a articolului unic**.

**b)** propunerii legislative îi lipsește **formula introductivă** consacrată de art.42 alin.(2) din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„Parlamentul României adoptă prezenta lege”

Pe cale de consecință, este necesară inserarea acesteia imediat sub titlu.

**c)** la **articolul unic**, atât pentru respectarea uzanței redactării actelor normative, cât și pentru reținerea corectă a intervențiilor

legislative asupra actului de bază, propunem reformularea **părții introductive**, astfel:

„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 ulterioare**, se modifică și se completează după cum urmează:”.

**d) la părțile dispozitive ale punctelor**, precizăm că elementele de structură asupra cărora se intervine sunt alineatele și nu punctele. Pe cale de consecință, la textul propus la **pct.12** pentru **art.60 alin.(3)**, trimiterea trebuie făcută la „**alin.(2)**”, nu la „punctul (2)”.

Totodată, potrivit uzanței normative, numărul articolului supus intervențiilor nu trebuie cuprins între paranteze.

**e) la pct.1**, având în vedere că intervenția constă, de fapt, numai în modificarea art.15, **partea dispozitivă** trebuie reformulată astfel:

„1.Articolul 15 se modifică și va avea următorul cuprins:”.

În continuare, se va reda textul propus, marcat ca atare și cuprins între ghilimele.

**f) la pct.2**, întrucât intervenția constă, de fapt, numai în modificarea art.20 alin.(2), **partea dispozitivă** trebuie reformulată potrivit uzanței redactării actelor normative de modificare, astfel:

„2. **Alineatul (2) al articolului 20** se modifică și va avea următorul cuprins:”.

În continuare, se va reda textul propus, marcat ca atare și cuprins între ghilimele.

**g) la pct.3**, pentru respectarea uzanței redactării actelor normative de completare, este necesară reformularea **părții dispozitive**, astfel:

„3. **După alineatul (2) al articolului 22** se introduce un nou alineat, **alin.(3)**, cu următorul cuprins:”.

**h) la pct.4**, pentru respectarea uzanței redactării actelor normative de modificare, este necesară reformularea **părții dispozitive**, astfel:

„4. **Articolul 26** se modifică și va avea următorul cuprins:”.

**i) la pct.5**, din aceleași considerente, **partea dispozitivă** trebuie reformulată astfel:

„5. **Alineatul (2) al articolului 28** se modifică și va avea următorul cuprins:”.

î) la **pct.6**, întrucât intervenția constă, de fapt, în modificarea, nu în completarea art.32 alin.(2), este necesară reformularea părții dispozitive, astfel:

„6. **Alineatul (2) al articolului 32** se modifică și va avea următorul cuprins:”.

Formulăm aceeași observație referitoare la tipul intervenției legislative și pentru **părțile dispozitive ale pct.8 și 9**, care urmează a fi redactate în mod corespunzător.

j) la **pct.7**, **partea dispozitivă** trebuie reformulată în acord cu uzanța redactării actelor normative de completare, astfel:

„7. **După alineatul (3) al articolului 50** se introduc două noi alineate, **alin.(4) și (5)**, cu următorul cuprins:”.

În continuare, se vor reda textele propuse pentru noile alineate, marcate ca atare și cuprinse între ghilimele.

La textul propus pentru **alin.(5)**, precizăm că, potrivit prevederilor art.38 alin.(3) din Legea nr.24/2000 republicată, cu modificările și completările ulterioare, prezentarea unor explicații nu este permisă prin folosirea parantezelor, acestea urmând a fi înlocuite prin virgule.

k) semnalăm că, prin **pct.10**, inițiatorul dorește introducerea a trei noi articole, respectiv art.59-61.

Menționăm că Legea nr.230/2007, în vigoare, conține 61 de articole și, prin urmare, potrivit prevederilor art.60 alin.(2) din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, articolele nou-introduse vor dobândi numărul structurilor corespunzătoare celor din textul vechi după care se introduc, însoțite de un indice cifric, pentru diferențiere.

Pentru încadrarea tematică a articolelor care se dorește a fi introduse, sugerăm plasarea acestora după art.55, în următoarea redactare a **părții dispozitive**:

„10. După articolul 55 se introduc două noi articole, art.55<sup>1</sup>-55<sup>2</sup>, cu următorul cuprins:”.

În continuare, se vor reda textele propuse pentru noile articole, marcate ca atare și cuprinse între ghilimele, urmând ca părțile dispozitive ale pct.11-13 să se elimine, ca fiind de prisos.

În același timp, în ceea ce privește textele unora dintre alineatele articolelor în discuție, constatăm că acestea conțin mai multe ipoteze juridice, fapt pentru care ar trebui prezentate în alineate distincte, asigurându-se astfel o succesiune logică a ideilor. Sugerăm revederea acestora.

l) la actualul **pct.13**, referitor la textul propus pentru **art.61**, semnalăm că **alin.(1)** nu cuprinde nicio soluție legislativă, motiv pentru care trebuie eliminat.

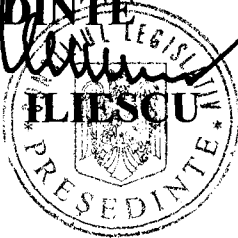
La **alin.(2)**, pentru respectarea prevederilor art.65 alin.(3) din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este necesară indicarea actelor normative avute în vedere de inițiator pentru abrogare.

Formulăm această observație cu atât mai mult cu cât Legea nr.325/2006 conține numeroase prevederi ce vizează strict consumatorii din cadrul condominiilor, prevederi cu care prezenta propunere legislativă vine în coliziune.

Totodată, avem în vedere că, potrivit prevederilor art.67 alin.(3) din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **evenimentele legislative implicite nu sunt recunoscute în cazul actelor normative speciale**, cum este Legea nr.230/2007, supusă prezentelor intervenții legislative.

Semnalăm însă că, potrivit prevederilor art.62 din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dispozițiile de modificare și completare se încorporează, de la data intrării lor în vigoare, în actul de bază, identificându-se cu acesta. De aceea, este necesar ca dispoziția de abrogare să constituie obiectul unui articol distinct, numerotat **art.II**.

Ca urmare a acestei observații, **articolul unic va deveni art.I**.

PREȘEDINTE  
dr. Dragoș  


București  
Nr.694/22.06.2011.

**L. nr. 230/2007**

M. Of. nr. 490/23 iul. 2007

***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