



Biroul permanent al Senatului  
Br. 293 / 21.06.2017

**AVIZ**  
**referitor la proiectul de Lege privind înființarea, organizarea și  
funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea  
condominiilor**

Analizând proiectul de **Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor**, transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.132 din 31.05.2017,

**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 proiectul de lege**, cu următoarele observații și propuneri:

1. Proiectul de lege are ca obiect de reglementare înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, propunând la abrogare Legea nr.230/2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și Hotărârea Guvernului nr.1588/2007.

Elaborarea proiectului 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.

Proiectul de lege se înscrie în categoria legilor ordinare, prima Cameră sesizată fiind Senatul, în conformitate cu prevederile art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată.

2. Potrivit adresei nr.804 din 31.05.2017 cu care Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a transmis prezentul proiect de lege către Secretariatul General al Guvernului pentru a fi introdus pe ordinea de zi a primei ședințe a Guvernului României, acesta a fost refăcut potrivit observațiilor și

propunerilor Ministerului Justiției formulate prin adresa nr.2/44838/30.05.2017.

Precizăm că un proiect de lege cu același obiect de reglementare a fost transmis Consiliului Legislativ de către Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.242 din 14.11.2016 și a primit avizul favorabil cu observații și propuneri nr.1152/16.11.2016.

Prezentul proiect a fost reformulat corespunzător observațiilor reținute în avizul sus-menționat, de care s-a ținut cont aproape în totalitate.

**3.** La **art.6**, pentru a respecta o ordine logică a prezentării ipotezelor juridice reținute de primele două alineate, propunem inversarea acestora, astfel încât alin.(1) să devină alin.(2), iar acesta din urmă să devină alin.(1).

La **actualul alin.(2)**, pentru un limbaj juridic adecvat, și având în vedere, totodată, că, potrivit art.1 alin.(5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin imobil se înțelege **terenul, cu sau fără construcții**, care se identifică printr-un număr cadastral unic, propunem reformularea textului astfel:

„**(1)** Condominiul se înscrie într-o carte funciară colectivă, iar fiecare proprietate individuală în câte o carte funciară individuală”.

Menționăm că o definiție similară a imobilului se regăsește și în art.876 alin.(3) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

Mai menționăm că sintagma „se deschide o carte funciară” este improprie limbajului juridic.

Textul propus mai sus se corelează astfel și cu art.2 lit.h) din proiect, potrivit căruia condominiul este definit ca fiind imobilul format din **teren cu una sau mai multe construcții**. Acest text nu mai conține sintagma „care poate reprezenta apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuințe”, întrucât o asemenea mențiune se regăsește în cadrul definiției condominiului, de la litera sus-menționată.

**4.** La **art.9 alin.(2)**, contextul impune înlocuirea sintagmei „unul din celelalte drepturile reale” cu sintagma ”unul din celelalte **drepturi reale**”.

**5.** La **art.22 alin.(6)**, dispoziția propusă este inefficientă în lipsa prevederii unei sancțiuni. Menționăm că art.102 alin.(1) nu reține în mod expres drept contravenție nerespectarea regulamentului condominiului.

6. La **art.44 alin.(1)**, menționăm că textul propus nu respectă prevederile art.658 alin.(1) din Codul civil, potrivit căruia încetarea destinației folosinței comune se poate decide **cu o majoritate de două treimi** din numărul coproprietarilor.

Formulăm aceeași observație și pentru **alin.(3)**, care nu se corelează cu art.658 alin.(4), ce prevede **tot o majoritate de două treimi** în această ipoteză.

Observația vizează inclusiv **alin.(6) lit.c)**.

La **alin.(2)**, pentru unitate terminologică cu art.658 alin.(2) din Cod, este necesară înlocuirea sintagmei “privitoare la coproprietatea obișnuită” cu sintagma “privitoare la coproprietatea obișnuită și temporară”.

7. La **art.65**, sugerăm să se analizeze dacă nu este cazul ca, pentru corelare, textul să facă vorbire și despre prestatori, înlocuind sintagma “între furnizori și asociația de proprietari” cu sintagma “între furnizori/**prestatori** și asociația de proprietari”.

8. La **art.67 alin.(2)**, întrucât Legea nr.287/2009 a suferit intervenții legislative, este necesar să se menționeze acest lucru, prin introducerea sintagmei “republicată, cu modificările ulterioare”, după numărul legii.

9. La **art.72 alin.(6)**, pentru o exprimare mai potrivită, propunem înlocuirea sintagmei “în situațiile de schimbare a domiciliului sau a înstrăinării dreptului de proprietate” cu sintagma “în situațiile de schimbare a domiciliului sau **de transmitere a dreptului de proprietate**”, precum și a sintagmei „sau de înstrăinare dreptului de proprietate” cu sintagma „sau **cele translativ de proprietate**”.

10. La **art.80 alin.(5)**, este necesar ca după expresia „Legea nr.134/2010” să se insereze sintagma „republicată, cu modificările ulterioare”.

Formulăm aceeași propunere și pentru **art.98 alin.(2)**.

11. La **art.110**, menționăm că, potrivit art.65 alin.(3) din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în vederea abrogării, dispozițiile normative vizate trebuie determinate expres, normele de tehnică legislativă neagreând abrogarea implicită.

PREȘEDINTE  
dr. Drăgoș  ȘTEU

București  
Nr.435/8.06.2017

**Lege privind Codul civil**

A se vedea art. 1175 din D(L) 1655/1864 - ale cărei dispoziții au fost preluate de art. 1.289-1.294 din Codul civil, dispoziții care se aplică numai în cazul în care contractul secret este încheiat după intrarea în vigoare a Codului civil, conform art. 109 din L. nr. 71/2011. La data intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, sintagma "contract comercial" sau "contracte comerciale" se înlocuiește cu sintagma "contract civil" sau, după caz, "contracte civile", iar sintagma "contracte sau acte de comerț", cu termenul "contracte". (D.I.C.C.J. nr. 4/2013 - M.Of. nr. 226/19 apr. 2013 (art. 396 - 404); DICCJ nr. 1/2014 - M.Of. nr. 283/17 apr. 2014; D.I.C.C.J. nr. 2/2014 - M.Of. nr. 411/3 iun. 2014; DZICJ nr. 12/2015 - M.Of. nr. 678/7 sep. 2015 (art. 1279 alin. (3) teza I și art. 1669 alin. (1))

1 republicare cu renumerotare M. Of. nr. 505/15 iul. 2011  
Lege privind Codul civil

La data intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, sintagma "contract comercial" sau "contracte comerciale" se înlocuiește cu sintagma "contract civil" sau, după caz, "contracte civile", iar sintagma "contracte sau acte de comerț", cu termenul "contracte".

2 modificări prin L. nr. 60/2012 M. Of. nr. 255/17 apr. 2012 modifică art. 658

Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil

Notă: v. La data intrării în vigoare a prezentei legi, în toate actele normative în vigoare, sintagma "serviciul/serviciile de stare civilă" se înlocuiește cu sintagma "serviciul public comunitar local de evidență a persoanelor/serviciile publice comunitare locale de evidență a persoanelor".

3 rectificare M. Of. nr. 246/29 apr. 2013 rectifică art. 297 alin. (2) teza a doua  
RECTIFICARE

4 modificări prin L. nr. 138/2014 M. Of. nr. 753/16 oct. 2014 modifică art. 1112, art. 2445 alin. (1), art. 2504 alin. (1)  
Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe

5 modificări prin O.U.G. nr. 1/2016 M. Of. nr. 85/4 feb. 2016 modifică art. 2445 alin. (1)  
Ordonanță de urgență pentru modificarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și a unor acte normative conexe

aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 17/2017 M. Of. nr. 196/21 mar. 2017

6 modificări prin L. nr. 17/2017 M. Of. nr. 196/21 mar. 2017 modifică art. 2445 alin. (1)  
Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 1/2016 pentru modificarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și a unor acte normative conexe

*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

- 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  
proprietari *introduce art. 48\_1, lit. g) la art. 56 alin. (1)*
- 12 completat prin L. nr. 67/2017 M. Of. nr. 271/19 apr. 2017 *introduce alin. (2) la art. 47*  
Lege pentru completarea art. 47 din Legea nr. 230/2007  
privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de  
proprietari

**H.G. nr. 1588/2007**

M. Of. nr. 43/18 ian. 2008

*Hotărâre pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*