



PRIM MINISTRU

Biroul permanent al secretului

564 21.11.2024

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție și în temeiul art. 25 lit. (b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, inițiată de domnul senator AUR Adrian Costea (**Bp. 477/2024**).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare*, în vederea asigurării clarității acestui act normativ, propunându-se modificarea criteriilor de repartizare a cheltuielilor pe cotă-parte indiviză în sensul determinării lor, în principal, în raport de numărul de persoane din locuință, respectiv stabilirea cvorumului prin care adunarea generală a asociației hotărăște cu privire la repartizarea cheltuielilor pe cotă parte indiviză în raport de numărul de persoane dintr-o unitate locativă.

II. Observații

1. Menționez că, în conformitate cu prevederile art. 2 lit. l) din *Legea nr. 196/2018*, cota-parte indiviză este definită ca fiind cota - parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine

fiecărui proprietar individual și care este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivize trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile. Totodată, la art.2 lit. p), părțile comune sunt definite ca fiind părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale.

Prin urmare, toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile art. 11 din *Legea nr. 196/2018*, asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii. Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

De asemenea, potrivit art. 75 alin. (1) - (4) din actul normativ mai sus menționat, cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune și cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

Astfel, cheltuielile asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale, sunt următoarele:

- a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;
- b) cheltuieli pe consumuri individuale;
- c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a

proprietății individuale;

d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

f) cheltuieli de altă natură.

Totodată, asociația de proprietari are obligația de a respecta prevederile legale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, în caz contrar hotărârile luate de adunarea generală a proprietarilor cu încălcarea acestor dispoziții sunt nule de drept. Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună.

În conformitate cu prevederile art. 84 din *Legea nr. 196/2018*, cheltuielile repartizate după cota-parte de proprietate reprezintă cheltuielile asociației efectuate pentru întreținerea, repararea, exploatarea și după caz, consolidarea și/sau reabilitarea părților de construcții și instalații aferente condominiului aflate în proprietate comună indiviză. Aceste cheltuieli se repartizează proporțional cu cota-parte din proprietatea comună a fiecărui proprietar. Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

Dar, în același timp, potrivit art. 82 alin. (1) din *Legea nr. 196/2018*, cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru asigurarea serviciilor de utilități publice de care beneficiază persoanele care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în condominiu care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate individuală în parte pe baza unor dispozitive de măsurare/înregistrare, fie datorită naturii caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor de măsurare/înregistrare.

Totodată, în raport de soluția repartizării pe număr de persoane a cheltuielilor prevăzute la art. 85¹ din *Legea nr. 196/2018*, semnalăm că,

¹ Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și

potrivit dispozițiilor art. 13 lit. a) din *Legea nr. 24/2000 „Actul normativ trebuie să se integreze organic în sistemul legislației, scop în care:*

a) proiectul de act normativ trebuie corelat cu prevederile actelor normative de nivel superior sau de același nivel, cu care se află în conexiune.”

Astfel, precizăm că, *de lege lata*, în cazul clădirilor rezidențiale, regimul juridic general al coproprietății forțate este determinat/caracterizat, conform art. 646-658 din *Codul civil*, aprobat prin *Legea nr. 287/2009, cu modificări și completările ulterioare*, de caracterul accesoriu al acesteia în raport de bunul principal, ponderea cheltuielilor aferente cotelor-părți indivize ce revin fiecărui coproprietar fiind stabilită prin raportare la dimensiunea spațiilor locative individuale, care constituie bunurile principale. Determinante, așadar, pentru stabilirea obligației de a suporta cheltuielile aferente întreținerii și reparării bunurilor aflate sub regimul coproprietății forțate este calitatea de coproprietar și raportul dintre bunul principal și cel aflat în coproprietate forțată.

Având în vedere cele mai sus menționate, constatăm că majoritatea cheltuielilor prevăzute la art. 85 din *Legea nr. 196/2018* au natura celor menite a asigura întreținerea repararea bunurilor aflate sub regimul coproprietății forțate, astfel că soluția preconizată, respectiv determinarea cheltuielilor aferente cotelor-părți indivize prin raportare la numărul de persoane ce locuiesc într-o proprietate individuală este necorelată cu dispozițiile menționate ale *Codului civil*, care reprezintă dreptul comun în materie determină, astfel, apariția unor dificultăți de interpretare situații de incoerență legislativă, contrare *principiului securității raporturilor juridice* în componenta sa referitoare la claritatea și previzibilitatea legii.

instalații aflate în/și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; echipamente de echilibrare hidraulică a instalațiilor; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, instalator, electrician, portar, îngrijitor, personalul care asigură curățenia etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; cheltuieli cu produse și accesorii pentru curățenie, alte servicii administrative către proprietatea comună.

De asemenea, apreciem că soluția preconizată este necorelată și cu prevederile art. 49 din *Legea nr. 196/2018*, potrivit căreia, pentru adoptarea hotărârilor cu privire la stabilirea fondurilor pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte indiviză din proprietatea comună. În opinia noastră, soluția preconizată este de natură a genera apariția unor situații inechitabile, respectiv ca, subsecvent votului majoritar al proprietarilor care dețin cele mai mari părți indivize, să fie impusă proprietarilor care dețin cote-părți indivize mici obligația de a suporta cheltuielile pentru întreținerea și repararea bunurilor aflate în coproprietate forțată într-un quantum egal cu cel al proprietarilor care dețin cele mai mari cote-părți indivize și, implicit, să fie instituită în sarcina celor dintâi a obligației de a suporta cheltuieli excesive și disproporționate prin raportare la mărimea cotei lor de coproprietate asupra bunurilor aflate sub regimul coproprietății forțate.

Prin urmare, considerăm că legea trebuie să fie echitabilă și să nu avantajeze în mod nejustificat persoanele care locuiesc în locuințe cu suprafețe mari în detrimentul persoanelor care locuiesc în locuințe cu suprafețe mai mici.

Astfel, acele cheltuieli care depind/fluctuează în funcție de numărul de persoane sunt, potrivit legislației în vigoare, repartizate după număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietățile individuale, iar acele cheltuieli care privesc întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea și/sau reabilitarea părților de construcții și instalații aferente condominiului aflate în proprietate comună indiviză, sunt repartizate după cota parte pe care fiecare proprietar o deține în proprietate.

2. Semnalăm, de asemenea, nerespectarea exigențelor de redactare a actelor normative, fiind necesar a se avea în vedere, în esență, reconfigurarea proiectului astfel încât titlul să fie menționat anterior formulei introductive, să fie enunțată în cuprinsul unui articol unic dispoziția de modificare și completare a *Legii nr. 196/2018*, marcarea celor două intervenții propriu-zise cu cifre arabe.

Subsecvent celor de mai sus, învederăm considerentele regăsite în *Decizia Curții Constituționale a României nr. 729/2023* în care s-a reiterat faptul că „prin reglementarea normelor de tehnică legislativă, legiuitorul a impus o serie de criterii obligatorii pentru adoptarea

oricărui act normativ, a căror respectare este necesară pentru a asigura sistematizarea, unificarea și coordonarea legislației, precum și conținutul și forma juridică adecvate pentru fiecare act normativ. De aceea, respectarea acestor norme concură la asigurarea unei legislații ce respectă principiul securității raporturilor juridice, având claritatea și previzibilitatea necesare. Totodată, trebuie avute în vedere și dispozițiile constituționale ale art. 142 alin.(1), potrivit căroră „Curtea Constituțională este garantul supremației Constituției”, și cele ale art. 1 alin. (5), potrivit căroră „în România, respectarea [] legilor este obligatorie”.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,
Ion-Mădălin CIOLACU
PRIM-MINISTRU



Domnului senator Nicolae-Ionel CIUCĂ
Președintele Senatului