

Cuprins

Capitolul I. Dispoziții generale, definiții	1
Art. 1. [Obiectul de reglementare. Domeniul de aplicare]	1
<i>Secțiunea 1. Definiții</i>	3
Art. 2. [Înțelesul unor termeni sau expresii]	3
<i>Secțiunea a 2-a. Dispoziții generale</i>	8
Art. 3. [Scopul constituirii asociației de proprietari]	8
Art. 4. [Regimul juridic al cotei-părți din coproprietatea forțată]	12
Art. 5. [Modificarea suprafeței utile a proprietății]	14
Art. 6. [Înscrierea condominiului în cartea funciară. Identificare]	16
Art. 7. [Regimul juridic al coproprietății asupra unității de proprietate imobiliară]	18
Art. 8. [Cartea tehnică a construcției și proiectele clădirii]	19
<i>Secțiunea a 3-a. Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari</i>	20
Art. 9. [Drepturile și obligațiile autorităților administrației publice/instituțiilor publice în cadrul unui condominiu]	20
Art. 10. [Rolul autorităților administrației publice locale în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari]	21
 Capitolul II. Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari	 25
<i>Secțiunea 1. Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari</i>	 25
Art. 11. [Obiectul și scopul asociației de proprietari]	25
Art. 12. [Îndeplinirea scopului asociației de proprietari]	27
Art. 13. [Înființarea și divizarea asociațiilor de proprietari]	27
Art. 14. [Obligația de informare asupra utilității înființării unei asociații de proprietari]	31
Art. 15. [Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari. Statutul asociației de proprietari]	31
Art. 16. [Hotărârea adunării generale de constituire a asociației de proprietari]	34

Art. 17. [Dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari. Acordul de asociere]	36
Art. 18. [Încetarea personalității juridice a asociației de proprietari]	44
Art. 19. [Înregistrarea asociației de proprietari. Identificare. Mențiuni obligatorii]	45
Art. 20. [Contul bancar al asociației de proprietari]	47
Art. 21. [Modificarea sau completarea statutului/acordului de asociere]	48
<i>Secțiunea a 2-a. Regulamentul condominiului</i>	50
Art. 22. [Obligativitatea regulamentului. Conținut]	50
<i>Secțiunea a 3-a. Asociațiile de chiriași</i>	52
Art. 23. [Cadrul legal]	52
Art. 24. [Contract de dare în administrare]	53
Art. 25. [Limitele administrării proprietății comune]	54
Art. 26. [Efectele contractului de dare în administrare]	55
Capitolul III. Drepturile și obligațiile proprietarilor	56
<i>Secțiunea 1. Drepturile proprietarilor din condominii</i>	56
Art. 27. [Drepturile proprietarilor de a alege sau de a fi aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari]	56
Art. 28. [Dreptul la informare a proprietarilor]	57
Art. 29. [Mijloace de protecție a drepturilor proprietarilor]	59
<i>Secțiunea a 2-a. Obligațiile proprietarilor din condominii</i>	64
Art. 30. [Dispoziții generale]	64
Art. 31. [Obligația proprietarului de a permite accesul în cadrul proprietății individuale. Condiții]	72
Art. 32. [Regulile privind consolidarea, modernizarea și reabilitare condominiului]	77
Art. 33. [Obligațiile proprietarilor la înstrăinarea proprietății]	82
<i>Secțiunea a 3-a. Modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune</i>	88
Art. 34. [Îmbunătățirile și modificările aduse proprietății individuale]	88
Art. 35. [Părțile comune din condominiu]	92

Art. 36. [Schimbarea destinației proprietății comune]	99
Art. 37. [Zidurile comune. Avize și aprobări necesare pentru modificările aduse imobilului proprietate individuală]	101
Art. 38. [Dreptul de folosință asupra părților comune]	107
Art. 39. [Modificarea și utilizarea părților comune]	109
Art. 40. [Schimbarea destinației locuințelor]	112
Art. 41. [Avizele și autorizațiile prelabile modificărilor constructive]	118
Art. 42. [Normele aplicabile în cazul distrugerii clădirii]	118

Capitolul IV. Încetarea destinației folosinței comune pentru părțile comune din condominiu	123
Art. 43. [Atribuirea în folosință exclusivă]	123
Art. 44. [Încetarea destinației de folosință comună a părților comune]	125

Capitolul V. Organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari	133
Art. 45. [Organele asociației de proprietari]	133
Art. 46. [Alegerea comitetului executiv, a cenzorului și a comisiei de cenzori. Incompatibilități funcții de conducere, administrare sau control]	133
Art. 47. [Adunarea generală. Convocare]	139
Art. 48. [Hotărârile adunării generale. Efecte]	143
Art. 49. [Regulile adoptării hotărârilor asociației de proprietari]	149
Art. 50. [Exteriorizarea voinței asociației de proprietari]	158
Art. 51. [Modernizarea condominiului]	158
Art. 52. [Acțiunea în justiție împotriva hotărârilor adunării generale]	159
Art. 53. [Atribuțiile adunării generale a proprietarilor]	162
Art. 54. [Comitetul executiv]	165
Art. 55. [Atribuțiile comitetului executiv]	167
Art. 56. [Președintele asociației de proprietari]	173
Art. 57. [Atribuțiile președintelui asociației de proprietari]	176
Art. 58. [Raportul juridic dintre asociația de proprietari și președinte/membrii comitetului executiv]	180

Art. 59. [Cenzorul. Comisia de cenzori]	181
Art. 60. [Condiții pentru a dobândi calitatea de cenzor/membru al comisiei de cenzori. Îndatoririle cenzorului/comisiei de cenzori]	182
Art. 61. [Atribuțiile cenzorului/comisiei de cenzori]	186
Art. 62. [Obligația de comunicare a datelor de contact]	188
Capitolul VI. Administrarea condominiilor	190
Art. 63. [Încheierea contractelor de administrare]	190
Art. 64. [Dobândirea calității de administrator]	191
Art. 65. [Dreptul administratorului de a încheia contracte de furnizare/prestare servicii]	198
Art. 66. [Atribuțiile administratorului de condominiu]	199
Art. 67. [Procedura obligatorie pentru realizarea lucrărilor. Contul curent al asociației. Răspunderea administratorului]	206
Art. 68. [Polița de asigurare de răspundere civilă profesională]	209
Art. 69. [Schimbarea administratorului]	210
Capitolul VII. Veniturile și cheltuielile asociației de proprietari	212
<i>Secțiunea 1. Veniturile asociației de proprietari</i>	<i>212</i>
Art. 70. [Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune]	212
Art. 71. [Reportarea excedentelor anuale. Obligatorietatea fondului de reparații]	213
Art. 72. [Obligatorietatea fondului de rulment]	216
Art. 73. [Alte fonduri ale asociației]	219
Art. 74. [Dispoziții privind ținerea contabilității în partidă simplă]	220
<i>Secțiunea a 2-a. Cheltuielile asociației de proprietari</i>	<i>221</i>
Art. 75. [Cheltuieli ale asociației de proprietari. Criterii de repartizare]	221
Art. 76. [Cadrul legal pentru stabilirea și repartizarea cheltuielilor proprietății comune]	225
Art. 77. [Penalitățile de întârziere]	225
Art. 78. [Acțiunea în justiție a asociației de proprietari]	230
Art. 79. [Dreptul de preempțiune al autorităților administrației publice asupra locuințelor]	235

Art. 80. [Ipoteca legală. Privilegiul mobiliar] _____	236
Art. 81. [Dreptul proprietarilor de a contracta lucrări de expertiză tehnică/contabilă] _____	244
<i>Secțiunea a 3-a. Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale</i> _____	245
Art. 82. [Cheltuielile repartizate pe număr de persoane] _____	245
<i>Secțiunea a 4-a. Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale</i> _____	249
Art. 83. [Cheltuielile repartizate pe consumuri individuale] _____	249
<i>Secțiunea a 5-a. Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate</i> _____	251
Art. 84. [Cheltuielile repartizate după cota-parte din proprietatea comună] _____	251
Art. 85. [Categorii de cheltuieli pe cota-parte indiviză de proprietate] _____	253
Art. 86. [Determinarea suprafeței utile] _____	255
<i>Secțiunea a 6-a. Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari</i> _____	257
Art. 87. [Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari] _____	257
Art. 88. [Categorii de cheltuieli ce pot fi repartizate pe beneficiari] _____	257
Art. 89. [Situția proprietarilor care determină consumuri suplimentare] _____	258
<i>Secțiunea a 7-a. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici</i> _____	259
Art. 90. [Cheltuielile pe consumatori tehnici] _____	259
<i>Secțiunea a 8-a. Repartizarea cheltuielilor de altă natură</i> _____	260
Art. 91. [Cheltuielile de altă natură] _____	260
Art. 92. [Repartizarea cheltuielilor de altă natură] _____	260
Art. 93. [Alte cheltuieli] _____	261
Capitolul VIII. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii _____	262
<i>Secțiunea 1. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii</i> _____	262
Art. 94. [Contractarea serviciilor de utilități publice] _____	262

Art. 95. [Facturarea serviciilor de utilități publice]	263
Art. 96. [Facturarea individuală a serviciilor de utilități publice]	264
Art. 97. [Convențiile de facturare individuală]	268
Art. 98. [Acțiunea directă a furnizorului serviciilor de utilități publice împotriva proprietarului]	271
Art. 99. [Contractele dintre furnizorii serviciilor de utilități publice și asociație/prorietari. Deconectarea/debranșarea de la serviciile de utilități publice]	272
<i>Secțiunea a 2-a. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale</i>	278
Art. 100. [Furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice. Obligațiile proprietarilor/dezvoltatorilor de ansambluri rezidențiale]	278
Art. 101. [Facturarea serviciilor de utilități publice]	281
Capitolul IX. Contravenții și sancțiuni	283
Art. 102. [Contravenții. Sancțiuni]	283
Art. 103. [Dispoziții aplicabile]	291
Capitolul X. Dispoziții tranzitorii și finale	292
Art. 104. [Dispoziții obligatorii]	292
Art. 105. [Obligațiile președinților asociațiilor de proprietari]	292
Art. 106. [Dispoziții tranzitorii pentru administratorii de condominii]	292
Art. 107. [Dispoziții tranzitorii pentru președinții asociațiilor de proprietari]	293
Art. 108. [Dispoziții de modificare și completare]	293
Art. 109. [Intrarea în vigoare]	294
Art. 110. [Dispoziții de abrogare]	294
Bibliografie	295

recurente lipsește. De asemenea, nu s-a făcut dovada că în cadrul asociației recurente proprietatea comună aferentă scării I poate fi delimitată de proprietatea comună a întregului bloc. Simpla declarație făcută de doi membri ai scării ce se dorește a fi separată (persoane care își indică funcția de președinte și administrator) de separare a părților comune, în modalitatea în care înțeleg aceștia să o separe, nu este relevantă față de dispozițiile legale enunțate. Tribunalul constată și faptul că nu s-au depus la dosar avizele emise de furnizorii de servicii de utilități asupra posibilităților tehnice de furnizare a utilităților pe scară. Verificând acordul de asociere al proprietarilor din scara 1, tribunalul a observat că nu s-a prevăzut modalitatea de desfășurare a raporturilor cu cealaltă asociație de proprietari constituită în clădire, recurența cauzei de față (*Trib. București, s. a V-a civ., dec. nr. 769 din 11 aprilie 2006, nepublicată, apud A.-C. BODEA, Dreptul de proprietate. Caractere juridice, subiecte, modalități, dezmembrăminte. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2009).

Art. 14. [Obligația de informare asupra utilității înființării unei asociații de proprietari]

În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie să informeze la momentul înstrăinării pe cumpărători cu privire la necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari, în condițiile prezentei legi.

COMENTARII ȘI DOCTRINĂ

1. Legiuitorul prevede obligația vânzătorului de a informa cumpărătorul cu privire la necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari, obligație care se va materializa prin inserarea în contractul de vânzare a unei clauze, al cărei scop va fi acela de a aduce la cunoștința cumpărătorului utilitatea înființării unei asociații, potrivit prezentei legi.

2. În acest sens, se vor elimina cazurile în care proprietarii din condominii sunt împiedicați de către dezvoltatorii imobiliari să se constituie în asociații de proprietari, în conformitate cu legislația în vigoare (*Expunere de motive*, p. 6).

3. Nerespectarea de către proprietarii ansamblurilor rezidențiale a obligației de informare cu privire la importanța și necesitatea constituirii asociației de proprietari, constituie contravenție și este sancționată cu amendă de la 4.000 lei la 9.000 lei, potrivit art. 102 alin. (2) lit. e) din lege.

Art. 15. [Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari. Statutul asociației de proprietari]

(1) Anterior constituirii asociației de proprietari, proprietarii unităților de proprietate imobiliară din condominii se întrunesc pentru a hotărî cu

privire la înființarea asociației de proprietari sau, după caz, la reorganizarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, se hotărăște și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora, data de convocare a adunării de constituire și la modalitatea de decontare a costurilor generate de această acțiune. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți.

(2) Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea proprietarilor de constituire a asociației de proprietari, proprietarii se convoacă prin afișare la avizier și prin tabel convocator. Tabelul convocator se semnează de cel puțin cincizeci la sută plus unul din numărul proprietarilor din condominiu.

(3) În cadrul adunării proprietarilor pentru constituirea asociației de proprietari se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, care cuprinde cel puțin următoarele informații:

- a) denumirea, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- b) scopul asociației de proprietari, conform prevederilor legale;
- c) structura veniturilor și a cheltuielilor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- d) membrii asociației de proprietari, precum și drepturile și obligațiile acestora;
- e) structura organizatorică și modul de funcționare, cu respectarea prevederilor prezentei legi;
- f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari, conform legii;
- g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- h) modalitatea de soluționare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite, în condițiile legii, accesul în proprietatea individuală a președintelui sau a unui membru al comitetului executiv;
- i) asigurarea, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

(4) Statutul asociației de proprietari stabilește modul de organizare, regulile generale de funcționare și atribuțiile asociației de proprietari, a adunării generale, ale comitetului executiv, cenzorului/comisiei de cenzori și administratorului de condominii, denumit în continuare administrator, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Reglementare anterioară: art. 6 alin. (1), (2) și (6) din Normele metodologice: „(1) Anterior adunării generale de constituire, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau la transformarea

asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, vor hotărâ și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora și la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți. (2) Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea generală de constituire proprietarii se convoacă prin afișare într-un loc vizibil. (6) În adunarea generală de constituire se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, în care se vor cuprinde precizări cu privire la: a) denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari; b) scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari; c) mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; structura veniturilor și a cheltuielilor; d) membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora; e) structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari; f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari; g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari; h) dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite accesul în apartament sau în spațiul său al unui delegat al asociației. i) posibilitatea asigurării, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației”.

COMENTARII ȘI DOCTRINĂ

1. Înainte de adunarea generală de constituire a asociației, proprietarii unităților de proprietate imobiliară (locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu) se vor întâlni pentru a discuta și a se vota înființarea asociației de proprietari sau, dacă este cazul, la reorganizarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Pe parcursul acestei prime întruniri se vor stabili aspecte referitoare la: a) desemnarea unei persoane fizice sau juridice care se va ocupa cu redactarea acordului de asociere și statutului; b) data de finalizare a redactării acestora; c) data de convocare a adunării de constituire; și d) modalitatea de decontare a costurilor realizate în vederea înființării asociației până la înregistrarea sa ca persoană juridică (întocmirea și redactarea acordului de asociere și a statutului, legalizarea documentelor asociației etc.). La finalul întrunirii se încheie un proces-verbal care va consemna hotărârea luată de proprietari, proces-verbal ce va fi semnat de toți care au participat.

2. Întrunirea proprietarilor se poate realiza, pentru condominiile în care nu există asociație de proprietari, prin constituirea unui grup de inițiativă, care să convoace pe toți proprietarii din condominiu respectiv, persoane fizice sau persoane juridice.

3. Pentru acoperirea cheltuielilor ocazionate de înființarea asociației de proprietari este necesar ca toți proprietarii să contribuie cu o sumă de bani acoperitoare (stabilită prin aprecierea cheltuielilor necesare), sumă care va constitui patrimoniul asociației de proprietari și care va fi precizat ca atare în cadrul

statutului. Această sumă se poate dimensiona și pentru acoperirea cheltuielilor ocazionate de înregistrarea asociației de proprietari la judecătorie, înregistrarea la administrația financiară, deschiderea contului în bancă. Până la deschiderea unui cont în bancă, în numele asociației de proprietari ca persoană juridică, sumele precizate mai sus se pot cumula într-un depozit (cont) într-o societate bancară, deschis de reprezentantul proprietarilor, membrii fondatori, în numele asociației în curs de înființare. Toate plățile ce se vor efectua din acest cont se vor justifica pe bază de documente de plată, cheltuielile repartizându-se în funcție de cota-parte indiviză de proprietate. După înregistrarea asociației de proprietari ca persoană juridică și deschiderea contului propriu, sumele din contul inițial se vor transfera în contul asociației de proprietari, preluându-se în contabilitatea acesteia, împreună cu documentele de justificare a cheltuielilor efectuate (A.-I. ȚUCA, FL. ȚUCA, *Construcția, închirierea și administrarea locuințelor*, Ed. All Beck, București, 2000, p. 247-248).

4. Dacă în vechea reglementare, respectiv în cadrul Normelor metodologice de reglementare a Legii nr. 230/2007, se menționa că „proprietarii se convoacă prin afișare într-un loc vizibil” fără a se dezvolta noțiunea de „loc vizibil”, actuala lege enunță, fără a lăsa loc de interpretări, că „*proprietarii se convoacă prin afișare la avizier și prin tabel convocator*”.

5. Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari este legal constituită în cvorumul prevăzut de art. 13 alin. (1) din prezenta lege. Astfel, acordul pentru înființarea asociației de proprietari se obține cu votul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu.

6. Asociația de proprietari se înființează în baza unui acord de asociere și a unui statut la care consimt proprietarii unităților de proprietate imobiliară din condominii.

7. Statutul asociației de proprietari va cuprinde informațiile prevăzute de alin. (3) ale prezentului articol de lege, fără a se limita numai la acestea, și va fi redactat cu respectarea dispozițiilor ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului și al regulamentului de condominiu, ce se va emite în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Art. 16. [Hotărârea adunării generale de constituire a asociației de proprietari]

(1) Hotărârea proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează prin proces-verbal, înregistrat în registrul unic al asociației de proprietari care cuprinde procesele-verbale ale adunării generale,

comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. Procesul-verbal semnat de către proprietarii care au hotărât, în condițiile art. 13 alin. (1), constituirea asociației de proprietari constituie anexă la acordul de asociere.

(2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari. În cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, în condițiile art. 15.

Reglementare anterioară: *art. 7 din Legea nr. 230/2007: „Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități” și art. 7 alin. (1) și (2) din Normele metodologice: „Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal al adunării generale de constituire, întocmit în două exemplare originale, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. (2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 6”.*

COMENTARII ȘI DOCTRINĂ

1. În cadrul adunării generale de constituire se va decide dacă se va înființa asociația de proprietari. Hotărârea privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal care va fi anexat la acordul de asociere și va fi semnat de către proprietarii care au hotărât înființarea asociației. Procesul-verbal va consemna și adoptarea statului asociației.

2. Procesul-verbal al adunării generale de constituire va cuprinde mențiuni cu privire la data la care a avut loc întrunirea, numărul de proprietari prezenți, ordinea de zi, hotărârea de constituire a asociației de proprietari, adoptarea actelor constitutive (statutul și acordul de asociere), stabilirea numărului de membri ai comitetului executiv și comisiei de cenzori, precum și durata mandatelor acestora. Procesul-verbal va fi semnat de toți cei prezenți la adunarea de constituire.

3. Acordul pentru înființarea asociației poate fi completat ulterior și cu acordul celorlalți proprietari care au absentat la această primă adunare. Proprietarii absenți au posibilitatea de a semna procesul-verbal al adunării de constituire și de a-și exprima în acest mod consimțământul la constituire într-un termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire (A. BRAN, în *COLECTIV, Legislația privind taxele judiciare de timbru*, Ed. C.H. Beck, București, 2016, p. 235).

4. Spre deosebire de *reglementarea anterioară* care permitea ca în vederea constituirii asociației de proprietari să existe trei convocări în vederea îndeplinirii cvorumului de jumătate din numărul proprietarilor, impus de lege, actuala reglementare nu mai prevede această posibilitate, impunând ca hotărârea de constituire să fie adoptată în cadrul unei singure adunări constitutive a proprietarilor.

Art. 17. [Dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari. Acordul de asociere]

(1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării de constituire, se depun și se înregistrează la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor asociați;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea condominiului, structura condominiului, numărul de etaje, numărul de proprietăți individuale structurate pe număr de camere, numărul de clădiri, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent condominiului, numărul cadastral sau topografic al imobilului și numărul de carte funciară, pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună, precum și regulile de folosință a părților comune potrivit prezentei legi;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună;

f) declarațiile pe propria răspundere ale proprietarilor privind informațiile referitoare la suprafețele utile și construite în situația în care acestea diferă de cele înscrise în actele de proprietate asupra locuințelor sau a spațiilor cu altă destinație.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului desemnat de președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul.

(5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

(6) Încheierea este supusă numai apelului în termen de 5 zile de la comunicare, președintele asociației fiind obligat să informeze în scris toți pro-

prietarii în aceeași zi, prin afișare la avizier. Apelul se judecă cu citarea părților.

(7) Înscrierea ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se atașează dosarului de înființare a asociației, se păstrează la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora.

(8) Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(9) Odată cu pierderea calității de proprietar în condominiu, încetează statutul de membru al respectivei asociații de proprietari.

Reglementare anterioară: *art. 6 din Legea nr. 230/2007:* „(1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea. (2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi. (3) Acordul de asociere trebuie să conțină: a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate; b) numele și prenumele tuturor proprietarilor; c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii; d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună; e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună. (4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea. (5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie. (6) Încheierea este supusă numai apelului, în termen de 5 zile de la comunicare. Apelul se judecă cu citarea părților”; *art. 8 din Normele metodologice:* „(1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea. (2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza Legii nr. 230/2007. (3) Acordul de asociere trebuie să conțină: a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate; b) numele și prenumele tuturor proprietarilor; c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii; d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună; e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună. (4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat

desemnat la organul financiar local de către președintele judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea. (5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie. (6) Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părților” și *art. 9 din Normele metodologice*: „Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile prevăzute la art. 7 se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități. Proprietarul din condominiu solicită să devină membru al asociației de proprietari prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, fără alte formalități”.

COMENTARII ȘI DOCTRINĂ

1. Conform art. 205 alin. (1) C.civ., persoanele juridice care sunt supuse înregistrării au capacitatea de a avea drepturi și obligații de la data înregistrării lor. Noțiunea de înregistrare a persoanei juridice este definită de art. 200 alin. (2) C.civ. drept „înscrierea, înmatricularea sau, după caz, orice altă formalitate de publicitate prevăzută de lege, făcută în scopul dobândirii personalității juridice sau al luării în evidență a persoanelor juridice legal înființate, după caz”. A nu se confunda „înființarea persoanei juridice” cu „înregistrarea persoanei juridice”, aceasta din urmă reprezentând o formalitate de publicitate.

2. Asociația de proprietari reprezintă un exemplu de persoană juridică supusă înregistrării, pentru care capacitatea de folosință (aptitudinea de a avea drepturi și obligații) se dobândește la momentul realizării formalităților de înregistrare (R. RIZOIU, în *COLECTIV, Drept civil. Persoanele*, Ed. Universul Juridic, București, 2016, p. 349).

3. Un aspect de relativă noutate este faptul că cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu a) statutul, b) acordul de asociere și c) procesul-verbal al adunării de constituire, se vor depune la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul, și nu la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea, așa cum era în vechea Lege nr. 230/2007. Menționăm ca această procedură nu este nouă, până la 30 noiembrie 1998, data intrării în vigoare a O.U.G. nr. 44/1998, dobândirea de către asociațiile de proprietari a personalității juridice era dependentă de înregistrarea actelor constitutive la judecătoria în a cărei rază se situa imobilul, după ce, în prealabil, constituirea lor era autorizată prin încheierea judecătorească în cadrul unei proceduri necontencioase (A.-I. ȚUCA, FL. ȚUCA, *op. cit.*, p. 146).

4. Cererea de dobândire a personalității juridice a unei asociații de proprietari intră în sfera de competență materială a judecătorei, competența teritorială, revenind judecătorei în circumscripția căreia este situat condominiul respectiv.

5. Mai mult, potrivit art. 94 pct. 1 lit. c) C.proc.civ., cererile având ca obiect administrarea clădirilor cu mai multe etaje, apartamente sau spații aflate în proprietatea exclusivă a unor persoane diferite, precum și cele privind raporturile juridice stabilite de asociațiile de proprietari cu alte persoane fizice sau persoane juridice, după caz. Astfel, potrivit primei ipoteze a acestei dispoziții legale, tot judecătoriei îi revine competența materială în a judeca a) raporturile juridice dintre asociațiile de proprietari și proprietarii spațiilor din condominiu, raporturi izvorâte din administrarea condominiului; b) sunt cuprinse în domeniul de aplicare a acestei prevederi legale cererile care privesc raporturile juridice stabilite între asociația de proprietari și membrii ei, cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociației (spre exemplu, cererea prin care membrii organelor de conducere solicită predarea documentelor asociației de la alți membri care le dețin fără drept etc.); dar și c) cererile care privesc raporturile dintre asociație și organele acesteia, în măsura în care aceste raporturi juridice s-au născut în legătură cu administrarea clădirii cu mai multe etaje, apartamente sau spații aflate în proprietatea exclusivă a unor persoane diferite. (G. BOROI, M. STANCU, *Drept procesual civil*, ed. a IV-a, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 221-222). A se vedea, pentru completări, comentariile de la art. 52 și art. 78.

6. Conform art. 21 din O.U.G. nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, atât cererea pentru dobândirea personalității juridice, cât și apelul declarat împotriva încheierii judecătorului-delegat la organul financiar în a cărei circumscripție se află clădirea respectivă, se timbrează cu o taxă judiciară fixă de 20 lei.

7. Alegerea unei taxe judiciare de timbru fixă se explică prin faptul că, din perspectiva calificării sale, cererea de înregistrare a asociației și cererea de apel au un obiect neevaluabil în bani, în sensul că titularii acestora nu urmăresc valorificarea unor drepturi proprii cu conținut patrimonial, economic, ci doar dobândirea personalității juridice de către asociație. (A. BRAN, *op. cit.*, p. 236).

8. Nu există dispoziție în vigoare care să prevadă obligația asociațiilor de proprietari să se înregistreze în Registrul asociațiilor și fundațiilor, singura condiție pentru valabila înființare, fiind dată de depunerea cererii la instanța material și teritorial competentă, respectiv la judecătoria în circumscripția căreia există condominiul respectiv, aceasta spre deosebire de asociațiile și fundațiile constituite în temeiul O.G. nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații pentru care este prevăzută obligativitatea înscrierii în registrul amintit mai sus, pentru înființarea valabilă a acestora.

9. Necesitatea unui control din partea judecătorului asupra actului juridic prezentat de parte este o caracteristică importantă a procedurii necontencioase. Întinderea acestui control este variabilă de la un act la altul, iar verificarea actului

și omologarea acestuia de către judecător, sunt necesare pentru ca el să producă efectele dorite de parte. Încredințarea acestei sarcini judecătorului nu este întâmplătoare, ci, dimpotrivă, pe deplin justificată, deoarece actele omologate de instanța de judecată intră în circuitul civil. În aceste condiții, chiar dacă judecătorul nu tranșează un litigiu, nu rezolvă un conflict între părți, el își exercită totuși funcția jurisdicțională, în scopul de a da eficiență cererii formulate. Ca atare, judecătorul realizează o judecată atât timp cât rezultatul activității sale, încheierea de admitere sau respingere a cererii de înscriere a asociației de proprietari sau a modificărilor intervenite, este supusă căii de atac, adică analizei unei instanțe de control judiciar (G.C. FRENȚIU, *Înscriere modificare acte constitutive asociație de proprietari. Judecata în ședința camerei de consiliu. Nulitatea hotărârii*, în Revista Română de Jurisprudență nr. 4/2011, p. 48).

10. Acordul de asociere formează, alături de statut, actele constitutive ale asociației de proprietari. Acordul de asociere trebuie să cuprindă în mod obligatoriu mențiunile prevăzute de alin. (3) ale prezentului articol. Astfel, va cuprinde date referitoare la identificarea proprietăților individuale și ale proprietarilor, a părților aflate în proprietate comună, se va preciza și cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar. În plus față de vechea reglementare, acordul de asociere trebuie să conțină și declarațiile pe proprie răspundere a proprietarilor privind informațiile referitoare la suprafețele utile și construite, atunci când acestea diferă față de cele înscrise în actele de proprietate. Considerăm că declarația pe proprie răspundere poate fi dată și ulterior, dacă proprietarul constată la o dată ulterioară încheierii acordului de asociere existența acestor neconcordanțe, putând constitui astfel o anexă, ce va face parte integrantă din acord.

11. Dispozițiile alin. (3) lit. c) folosesc sintagma de „descrierea proprietății”, or, termenul de proprietate este imprecis pentru că, așa cum am văzut, nu există un drept de proprietate asupra clădirii în ansamblul ei; considerăm mai potrivită expresia de „descriere a imobilului” (C. MUNTEANU, *op. cit.*, p. 272).

12. Pentru situația în care asociațiile se înființează separat pe scări, în practica curentă, s-a stabilit că, alături de cererea pentru dobândirea personalității juridice, statut, acord de asociere și procesul-verbal al adunării constitutive, se vor depune la instanță și o convenție încheiată între asociațiile constituite privind consumurile pe scări, o declarație de delimitare a părților comune și o cerere de aviz furnizori pentru posibilități tehnice de separare.

13. Încheierea de acordare a personalității juridice cât și încheierea de respingere, sunt supuse apelului în termen de 5 zile de la comunicare. Actuala reglementare aduce în sarcina președintelui asociației, obligația de a afișa la avizier încheierea pronunțată de judecător. Practic, în acest mod se asigură aducerea

la cunoștință a tuturor proprietarilor cu privire la soluția dispusă de instanța de judecată.

14. Calitatea de membru al asociației de proprietari se dobândește sau se pierde odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, de care este legată în mod indisolubil. Astfel, dacă, spre exemplu, o persoană dobândește un apartament în cadrul unui condominiu, cu privire la care exista la momentul dobândirii dreptului de proprietate, o asociație de proprietari deja formată, dobânditorul va putea să facă o cerere scrisă prin care să solicite înscrierea sa ca membru în cadrul asociației, urmată de încheierea ulterioară a unui act adițional la acordul de asociere.

15. Un proprietar se poate înscrie în asociația de proprietari și ulterior după constituirea și organizarea acesteia, cu o cerere adresată președintelui asociației, având aceleași drepturi ca și ceilalți membri (*Asociația de proprietari. Ghid practic*, Ed. Moroșan-Nicora, 2011 p. 129).

16. În situația înscrierii ulterioare în asociație, nu este necesar ca asociația de proprietari, prin organele sale de conducere, să aprobe o asemenea cerere. În doctrină s-a arătat că fiecare proprietar are dreptul să devină membru al asociației. Încheierea actului adițional la acordul de asociere cu proprietarul care s-a înscris ulterior în asociație nu are semnificația unei aprobări a cererii, ci are numai un rol de evidență a membrilor (S.G. PIETREANU, *op. cit.*, p. 145).

17. Prin grija președinților asociațiilor de proprietari, actele adiționale ce cuprind înscrierile ulterioare în asociațiile de proprietari, se depun la judecătoriile în a căror rază teritorială se află condominiile, în termen de 15 zile de la semnarea acestora. Astfel, la judecătoriile în a căror rază teritorială de află condominiile, vor exista dosarele actualizate ale asociațiilor de proprietari, inclusiv documentele care atestă calitatea de membri ai acestora (*Expunere de motive*, p. 6).

18. Considerăm că prin actualizarea acordului de asociere sau a statului trebuie să înțelegem acele modificări asupra unor elemente obligatorii din cuprinsul acestor acte și nu modificări ce vizează aspecte de o importanță restrânsă, spre exemplu, încheierea unui act adițional ca urmare a unei înscrieri ulterioare a unui proprietar în cadrul asociației, o interpretare contrară ar ajunge la încălcarea inutilă a activității de judecată.

JURISPRUDENȚĂ

1. Dovada sediului asociației. Lipsa consimțământului unuia dintre proprietari la încheierea contractului de comodat. Petentul nu a făcut dovada sediului asociației de proprietari, contractul de comodat depus în dovedirea sediului fiind încheiat fără consimțământul unuia dintre coproprietari, opunerea acestuia neputând fi calificată

drept abuzivă, întrucât persoana juridică poate să-și stabilească sediul în alt loc. (...)
În cadrul adunării generale de constituire nu se poate lua hotărâri cu privire la exercitarea dreptului de proprietate a unui proprietar ce nu și-a dat acordul în ceea ce privește încheierea contractului de comodat întrucât asociația de proprietari nu a dobândit personalitate juridică (*Trib. Bacău, dec. nr. 777/R din 7 octombrie 2009, www.jurisprudenta.com*).

2. Judecata cererii în camera de consiliu. Motiv de casare. Tribunalul a constatat că este incident un motiv de casare de ordine publică, în sensul că ședința de judecată prin care s-a soluționat cererea petentei și în care s-a adoptat încheierea civilă atacată s-a desfășurat în camera de consiliu, iar nu în ședință publică, cu toate că dispozițiile Legii speciale nr. 230/2007, respectiv art. 6-8 din lege, nu cuprind prevederi legale exprese derogatorii de la dreptul comun privind soluționarea cauzelor în ședință publică, în sensul că această cerere s-ar soluționa în fond în camera de consiliu (*Trib. Bistrița-Năsăud, sent. civ., dec. nr. 182 din 11 mai 2011, în Revista Română de Jurisprudență nr. 4/2011, p. 39*).

3. Înființare asociație de proprietari. Reguli speciale de procedură. Dreptul persoanei de a sesiza instanța cu o cerere împotriva hotărârii de înființare. Principala critică de neconstituționalitate privește accesul liber la justiție, principiu pe care autorul excepției îl consideră încălcat, deoarece, potrivit textului de lege criticat, autorizarea constituirii asociațiilor de proprietari nu se face în ședință publică cu citarea tuturor proprietarilor, în special a celor care au solicitat în mod expres să fie citați. Referitor la liberul acces la justiție, Curtea Constituțională în jurisprudența sa, ca exemplu Decizia nr. 92 din 11 septembrie 1996, publicată în M. Of. nr. 297 din 20 noiembrie 1996, a reținut că semnificația art. 21 alin. (2) din Constituție este aceea că nu se poate exclude de la exercițiul drepturilor procesuale pe care le-a stabilit nicio categorie sau grup social. Însă legiuitorul poate institui, în considerarea unor situații deosebite – așa cum sunt acelea din prezenta speță, reguli speciale de procedură, precum și modalități de exercitare a drepturilor procedurale, astfel încât accesul liber la justiție nu înseamnă accesul, în toate cazurile, la toate structurile judecătorești și la toate căile de atac. Din această perspectivă, nu poate fi reținută critica autorului excepției, întrucât terții interesați, persoane fizice sau persoane juridice, își pot valorifica pe deplin dreptul privind accesul liber la justiție. Astfel, nimic nu împiedică persoana care consideră că prin dobândirea personalității juridice de către o asociație i-au fost vătămăte drepturile sau interesele sale legitime să sesizeze instanțele judecătorești în condițiile prevăzute de legea generală. În ceea ce privește susținerea autorului excepției de neconstituționalitate, potrivit căreia dispozițiile legale criticate ar fi contrare dispozițiilor art. 44 alin. (1) din Constituție, Curtea a constatat că acestea, reglementând modalitatea constituirii asociațiilor de proprietari, sunt exact în sensul textului din Legea fundamentală (*C.C.R., dec. nr. 275 din 11 martie 2008, M. Of. nr. 342 din 2 mai 2008, www.ccr.ro*).