

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

PUȘCAȘ, GELU GABRIEL

Asociația de proprietari : contestarea și recalcularea listelor de întreținere :

explicații pe înțelesul tuturor : modele de notificări, contestații și acțiuni / Gelu

Gabriel Pușcaș. - București : Rosetti International, 2020

ISBN 978-606-025-037-1

34

Gelu Gabriel Pușcaș

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

CONTESTAREA ȘI RECALCULAREA LISTELOR DE ÎNTREȚINERE

Explicații pe înțelesul tuturor

Modele de notificări, contestații și acțiuni

Res
toată perioada solicitată cu obligarea pârâtei în a returna sumele achitate în plus.

Solicităm judecarea cauzei și în lipsă.

Solicităm obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

În drept: art.194 cpc, 1528 c.civ, Legea nr. 196/2018

Probe: acte și expertiza tehnică contabilă.

În cadrul probei cu acte, solicităm instanței de judecată să pună în vedere pârâtei să depună la dosar toate listele de plată pentru perioada _____ la zi.

Prin proba cu expertiză, dorim să demonstrăm faptul că prin majorarea artificială a cotei indivize, subsemnații am suportat sume mai mari la cotele de întreținere decât ceea ce era legal a fi suportat raportat la o cota de _____.

Obiectivele expertizei:

- Care sunt sumele lunare de plată, prin comparație, pentru perioada _____ la zi, cu trimitere la cota de _____ respectiv _____;
- Care sunt sumele lunare achitate în plus, luând în calcul cota de _____, față de lista de plată existentă;
- Care este suma totală pentru întreaga perioadă achitată în plus de către subsemnații.

DOMNULUI PREȘEDINTE AL JUDECĂTORIEI _____

Cuprins

| | |
|---|-----------|
| Cuvânt înainte..... | 5 |
| Secțiunea I. Contestarea listelor de întreținere | 7 |
| 1.1. Noțiuni | 7 |
| 1.2. Reglementarea legală | 8 |
| 1.3. Persoana care are calitatea de a formula contestația | 9 |
| 1.4. Comparație între vechea și noua reglementare | 15 |
| 1.5. Cine are posibilitatea de a contesta lista de întreținere..... | 17 |
| 1.6. Elementele contestației | 24 |
| 1.7. Procedura în situația în care asociația, prin președinte, nu înregistrează contestația | 29 |
| 1.8. Termenul de răspuns și în sarcina cui cade realizarea răspunsului | 34 |
| 1.9. Termenul de 10 zile este sau nu unul de decădere | 35 |
| 1.9.1. Aspecte teoretice privind termenul de 10 zile regăsit în Normele de aplicare 1588/2007 a Legii nr. 230/2007 | 35 |
| 1.9.2. Sancțiunea tardivității nu se regăsește în Legea specială nr. 230/2007 | 39 |
| 1.9.3. Cu titlu de practică judiciară, pentru a înțelege lipsa incidenței decăderii..... | 41 |
| 1.10. Aspecte teoretice privind termenul de 10 zile regăsit în Legea nr. 196/2018 | 46 |
| 1.11. Propunere pentru modificarea cadrului legislativ | 47 |
| 1.12. Ce urmărește proprietarul prin realizarea demersului de contestare..... | 49 |
| 1.13. Aspecte teoretice privind imobilele care nu beneficiază direct de serviciile contractate de către asociația de proprietari..... | 52 |
| Secțiunea a II-a. Recalcularea cotelor de întreținere | 57 |
| 2.1. Noțiuni | 57 |

| | |
|---|------------|
| 2.2. Etapa premergătoare recalculării | 58 |
| 2.3. Câteva ipoteze care determină recalcularea listelor de întreținere | 59 |
| 2.4. Persoana care are calitate în a formula cererea de recalculare | 64 |
| 2.5. Elementele unei acțiuni privind recalcularea listelor de întreținere | 66 |
| 2.6. Probele în acțiunea privind recalcularea cotelor de întreținere | 67 |
| a) Expertiza judiciară | 70 |
| b) Expertiza extrajudiciară, solicitată de proprietar în baza Legii nr. 196/2018 | 75 |
| 2.7. Poate proprietarul aștepta o acțiune a asociației împotriva sa, moment la care acesta să ridice pretenții proprii față de asociație? | 79 |
| 2.8. Situația particulară a deținătorului de boxă și/sau loc parcare | 87 |
| Secțiunea a III-a. Sesizarea autorității publice locale..... | 89 |
| 3.1. Alegerea petiției în locul contestației | 89 |
| 3.2. Reglementarea legală | 90 |
| 3.3. Limitele în care autoritatea poate acționa | 91 |
| 3.4. Situația sesizării autorității și lipsa reacției din partea acesteia | 97 |
| 3.5. O eroare ce poate bloca sesizarea proprietarului care nu deține și calitatea de membru al asociației..... | 99 |
| 3.6. Scurte considerații asupra petițiilor | 100 |
| MODELE NOTIFICĂRI..... | 102 |
| 1. Model notificare având ca temei art. 49 alin. (6) din Legea nr. 196/2018 – dreptul proprietarului de a avea acces la documentele privitoare la organizarea adunării generale | 102 |
| 2. Model notificare privind punerea la dispoziția proprietarului a fotocopiilor după procesele verbale ale comitetului executiv | 105 |
| 3. Model notificare privind punerea la dispoziția proprietarului a fotocopiilor după procesele verbale ale adunărilor generale | 108 |
| 4. Model notificare privind punerea la dispoziția proprietarului a fotocopiilor după actele privind lucrările efectuate la nivelul asociației | 111 |
| MODEL ADRESĂ CENZOR | 114 |
| 1. Model notificare cenzor | 114 |

| | |
|--|------------|
| MODELE CONTESTAȚII LISTE DE ÎNTREȚINERE | 116 |
| 1. Model contestație listă întreținere pentru introducerea unei cantități de apă mai mare decât cel raportat | 116 |
| 2. Model contestație listă întreținere pentru introducerea unui număr de persoane mai mare decât cel real | 118 |
| 3. Model contestație listă întreținere pentru repartizarea unei sume, într-un alt mod decât cel stabilit de Legea nr. 196/2018..... | 120 |
| 4. Model contestație listă întreținere pentru omisiunea de operare a unor plăți aferente cotelor de întreținere | 123 |
| 5. Model contestație listă întreținere pentru calcularea greșită a penalităților de întârziere | 125 |
| MODELE ACȚIUNI..... | 128 |
| 1. Model acțiune având ca obiect obligația de a face – având ca temei lipsa unui răspuns din partea asociației în a pune la dispoziție anumite acte..... | 128 |
| 2. Model acțiune recalculare cote – având ca temei folosirea în lista de întreținere a unei cote-părți indivize mai mari decât cea reală deținută de către proprietar..... | 133 |

eroarea, lipsa de transparență, investițiile și reparațiile și trebuie la fel de bine, să știe că are de partea sa procedura.

Situațiile sunt multe și particularitățile și mai multe. Tratați cu mare atenție orice demers pe care urmează să-l faceți. Cereți opinia unor profesioniști. Cartea prezintă unele exemple, însă nu garantează/asigură rezultatul unui astfel de demers întreprins de către proprietar și prin urmare autorul nu își asumă niciun fel de responsabilitate.

Din anul 2006 sunt implicat în diverse proiecte de informare a proprietarilor. Proprietarul are nevoie de sprijin, consiliere și de o informare cât mai corectă. Are nevoie, în analiza sa, de o sinteză a drepturilor, posibilităților și procedurilor. Exemplele și modelele din această carte vin și ele să completeze bagajul de informații necesare proprietarului, în analizarea relației sale cu asociația de proprietari.

Rămâi un proprietar informat!

Av. Gelu Gabriel Pușcaș

Secțiunea I

Contestarea listelor de întreținere

1.1. Noțiuni

Contestarea listei de întreținere poate fi definită ca posibilitatea acordată proprietarului, nemulțumit și/sau vătămat într-un drept al său, de a formula, în scris, o solicitare adresată asociației de proprietari. Nemulțumirea și/sau vătămarea într-un drept al proprietarului nu trebuie să fie determinate exclusiv de modul în care este repartizată o anumită sumă sau de modul în care a fost redactată lista lunară de întreținere. Chiar dacă nemulțumirea proprietarului, de cele mai multe ori, în practică, este determinată de existența unor sume în lista de întreținere, generând redactarea unei astfel de contestații, aria acesteia (contestației) este mult mai complexă.

Contestarea listei de întreținere presupune implicarea a trei părți. Fiecare din cele trei părți are un rol bine definit și prin urmare nu poate sta în locul altei părți, nu poate realiza un demers în numele și pe seama altuia și nu poate avea calitate procesuală activă sau pasivă în unele situații, după cum vom dezvolta în cele ce urmează.

a) proprietar din condominiu/proprietar – persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu. Este persoana care deține calitatea de proprietar printr-un act reglementat legal și are realizată mențiunea corespunzătoare la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, persoană care poate realiza un astfel de demers de contestare a listei de întreținere;

b) asociația de proprietari – adică forma de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii. Este persoana juridică vizată de procedura contestației listei de întreținere.

și

c) președintele asociației – adică proprietarul, membru al asociației de proprietari ales într-o astfel de funcție (condiții cumulative) și care are obligația de a răspunde proprietarului, în interiorul termenului legal. Este persoana fizică, care în numele și pe seama asociației de proprietari, răspunde proprietarului la contestația formulată.

1.2. Reglementarea legală

Dreptul proprietarului de a formula o contestație și de a primi un răspuns se regăsește în prevederile art. 28 alin. (3) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor:

„Proprietarii din condominii au dreptul să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, după caz, să o conteste în scris în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestație în termen de 10 zile de la primirea acesteia”.

Din analiza textului de lege, se desprind următoarele informații utile proprietarului în raportul pe care acesta îl are cu asociația de proprietari și în fundamentarea demersului de contestare a listei de întreținere:

- proprietarii au dreptul să primească explicații și informații;
- proprietarii au dreptul să conteste lista de întreținere;
- contestația trebuie făcută în scris;

- termenul de contestare este de 10 zile și curge de la afișarea listei de întreținere;
- președintele asociației are obligația de a răspunde;
- președintele are obligația de a formula un răspuns scris;
- președintele are obligația de a răspunde în termen de 10 zile de la data primirii contestației.

1.3. Persoana care are calitatea de a formula contestația

Extrem de important este ca proprietarul, interesat de acest subiect, să cunoască faptul că, orice fel de cerere adresată instanțelor de judecată, pe lângă elementele obligatorii menționate de Codul de Procedură Civilă, trebuie realizată de către o persoană care să aibă calitate (calitate procesuală activă). Nu întâmplător am făcut trimitere, din capul locului, la instanța de judecată, fiind o atitudine des întâlnită în practică. Proprietarul fiind grăbit în a sesiza instanța de judecată, omite pașii de urmat, omite procedura și mai ales omite posibilitatea amiabilă, adică adresarea unei contestații asociației de proprietari.

Am întâlnit în practică situații în care persoane (analizăm în următoarele pe larg) din cadrul unei asociații de proprietari s-au grăbit să sesizeze instanța de judecată cu diverse solicitări, fără a face o minimă analiză a posibilității concrete, procedurale, prin care să determine dacă are sau nu calitatea de a face un astfel de demers.

Calitatea procesuală activă este esențială a exista pentru ca o instanță de judecată să poată analiza, în fond, cererea formulată. Cu alte cuvinte, înainte de a formula orice fel de acțiune, reclamantul trebuie să aibă în vedere și să facă o analiză a existenței sau nu a calității sale de a putea sesiza (pe o astfel de temă) instanța de judecată. În concret, în materia analizată, contestația listelor de întreținere poate fi realizată doar de către proprietarul/coproprietarul unui imobil apartament sau cu altă destinație decât cea de locuință. Textul de lege nu face trimitere la existența cumulată a

calității de proprietar și membru al asociației, de unde rezultă că, o contestație a listei de întreținere poate fi realizată de către un proprietar care nu deține și calitatea de membru al asociației.

Calitatea de membru al asociației nu are niciun fel de incidență asupra posibilității de a contesta, în scris, o listă de întreținere sau de a realiza anumite demersuri în raport cu asociația de proprietari din care face parte.

Pentru ceea ce numeam mai sus „persoane”, am în vedere chiriaș, comodatar, locatar, care nu dețin un drept/cotă asupra unui imobil din cadrul asociației de proprietari și care nu sunt menționați în textul de lege ca având o astfel de posibilitate de contestare a listei de plată. Nimic nu împiedică ca proprietarul acelu imobil să facă o astfel de contestație, pentru a putea lămuri aspectele puse în discuție de chiriașul său, în relația acestuia cu asociația de proprietari.

Revenind la calitate, atât instanța de judecată (în cazul unei acțiuni), cât și pârâta asociația de proprietari prin președinte, vor analiza în primul rând cine a realizat procedura – fie strict contestarea listei de plată, fie formularea unei acțiuni. Primul lucru analizat este acela dacă petentul/reclamantul deține calitatea de proprietar/coproprietar al unui imobil din cadrul asociației. În situația în care este îndeplinită această condiție, nu există riscuri în ceea ce reprezintă invocarea unei excepții, fie de către instanța din oficiu, fie de către asociația de proprietari prin întâmpinare.

Despre ce excepție este vorba? Care este sancțiunea? Acestea sunt întrebările esențiale la care petentul trebuie să răspundă, anterior formulării unei astfel de cereri/acțiuni.

În situația în care contestația este realizată de către o persoană care nu deține calitatea de proprietar, președintele asociației are posibilitatea de a răspunde acestuia în sensul că nu deține calitatea necesară și prevăzută de lege pentru a formula un astfel de demers. În opinia mea, președintele nu poate fi tras la răspundere și nici obligat a răspunde (printr-o acțiune având ca obiect obligația de a face) atât timp cât cererea a fost realizată de către, de exemplu, un chiriaș.

În situația în care acțiunea în fața instanței este realizată de către o persoană ce nu are calitatea de proprietar, ca urmare a refuzului președintelui de a răspunde (acțiune având ca obiect obligația de a face), după verificare, instanța de judecată poate invoca din oficiu *excepția lipsei calității procesuale active*. Având în vedere că cererea de chemare în judecată este comunicată asociației de proprietari (cea care are calitate procesuală pasivă – și nu președintele asociației), aceasta are obligația de a formula întâmpinare, iar în cadrul întâmpinării poate invoca *excepția lipsei calității procesuale active*.

Într-un limbaj comun, *lipsa calității procesuale active* poate fi definită în această materie ca imposibilitatea unei alte persoane decât proprietarul/coproprietarul de a sesiza instanța de judecată și imposibilitatea instanței de judecată de a analiza, pe fond, o astfel de cerere. Această imposibilitate de analiză în fond a cererii, înseamnă că instanța de judecată sesizată de către reclamantul neproprietar nu se va putea pronunța asupra solicitărilor reclamantului, solicitări regăsite în capetele de cerere.

Am ținut a menționa aceste aspecte încă de la începutul cărții, deoarece sunt mulți cei care sesizează instanța de judecată, fără a se raporta și la calitatea de proprietar. În condițiile în care se formulează o astfel de cerere, iar instanța sau pârâta asociația de proprietari ridică excepția lipsei calității procesuale active, aceasta este admisă iar cererea este respinsă ca fiind promovată de către o persoană fără calitate procesuală activă, adică nu putea sesiza instanța și nu putea avea calitatea de reclamant.

Spuneam că este necesară o analiză din partea reclamantului pentru că, în situația în care acesta se grăbește și realizează o acțiune ce va fi respinsă, ca fiind introdusă de către o persoană fără calitate, poate fi obligat la plata cheltuielilor ocazionate cu respectivul proces. Cu alte cuvinte, reclamantul își asumă consecința obligării sale la plata unor sume de bani către asociația de proprietari. Aceasta își poate angaja un avocat, poate realiza diverse cheltuieli (fotocopiat, onorariu expert etc.), iar sumele avansate să fie mai apoi suportate de către reclamant.

Dacă instanța constată lipsa calității procesuale active va respinge cererea ca fiind formulată de o persoană lipsită de calitate procesuală activă, iar nu ca o acțiune nefondată, iar dacă acțiunea a fost formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă (președinte în locul asociației de proprietari), cererea sau apărarea va fi respinsă ca fiind formulată împotriva unei persoane lipsite de calitate procesuală pasivă. Respingerea cererii nu este una absolută, reclamantul proprietar putând introduce o nouă cerere împotriva adevăratului pârât, fără a fi ținut de autoritatea de lucru judecat din primul dosar.

Cu alte cuvinte, este important nu numai sub aspectul celui care realizează acțiunea, ci și cel împotriva căruia este îndreptată acțiunea. După cum am menționat mai sus, există o consecință și în condițiile în care proprietarul – deci cel care are calitate – formulează cererea împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă. Pentru a înțelege mai bine, fac trimitere la un exemplu: proprietarul, nemulțumit de răspunsul președintelui la contestația sa sau ca urmare a lipsei unui răspuns din partea acestuia, formulează o acțiune având ca obiect obligația de a face, acțiune îndreptată împotriva președintelui asociației de proprietari.

După formularea unei astfel de acțiuni, instanța de judecată și pârâtul (președintele) vor analiza cererea și fiecare poate invoca excepția lipsei calității procesuale pasive, adică faptul că nu acel pârât poate sta în judecată. În cazul nostru, nu președintele are calitate procesuală pasivă, ci entitatea juridică reprezentată de asociația de proprietari. Prin urmare, dacă proprietarul se grăbește sau din neștiință acționează în judecată președintele, fie instanța din oficiu, fie pârâtul (președintele), prin întâmpinare, vor invoca excepția lipsei calității procesuale pasive. Ca și în cazul lipsei calității procesuale active, există consecințe, iar reclamantul poate fi obligat la plata unor cheltuieli de judecată. Spuneam mai sus faptul că reclamantul nu este ținut de autoritatea de lucru judecat. Este de reținut acest aspect pentru că instanța de judecată nu intră în analiza pe fond a cererii, acțiunea fiind respinsă ca urmare a invocării unei astfel de excepții, excepție ce se soluționează înainte de intrarea în dezbateri.

Sub acest aspect, sunt de făcut câteva mențiuni cu privire la fiecare situație în parte:

a) în ceea ce reprezintă lipsa calității procesuale active – chiriașul care face o cerere – acesta nu poate ieși dintr-o astfel de situație, fiind lipsit de posibilitatea de a formula o altă acțiune împotriva asociației, în condițiile în care calitatea lui nu s-a modificat (nu a devenit proprietar să aibă deschisă o astfel de cale). Doar proprietarul poate realiza o astfel de acțiune.

b) în ceea ce reprezintă lipsa calității procesuale pasive – proprietarul care face o cerere împotriva președintelui – acesta poate evita printr-o nouă acțiune o astfel de situație, chemând în judecată asociația de proprietari prin președinte și nu președintele asociației de proprietari. Într-o astfel de situație, acestuia nu i se poate opune autoritatea de lucru judecat din dosarul anterior în care din eroare sau neștiință a acționat în calitate de pârât pe președintele asociației. Până la primul termen de judecată, proprietarul poate să-și precizeze acțiunea inițială, în sensul că înțelege să se judece în contradictoriu cu asociația de proprietari, evitând astfel admiterea excepției și respingerea acțiunii ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate, cu consecința formulării unei noi acțiuni împotriva asociației. Prin cererea precizatoare (ce se poate formula până la primul termen de judecată), proprietarul poate evita situația menționată mai sus, și anume realizarea unei noi acțiuni îndreptată împotriva persoanei care are calitate procesuală pasivă.

Un alt exemplu întâlnit în practică – situația copilului (major) care locuiește împreună cu părinții, dar care nu are calitatea de proprietar/coproprietar al aceluși spațiu sau care rămâne în spațiu după decesul parinților săi, fără a avea realizată dezbaterea succesorală și întabularea unui drept de proprietate asupra aceluși imobil. O astfel de persoană se adresează cu cereri asociației de proprietari, formulează contestații și se avântă în a sesiza instanța de judecată cu diverse cereri. Și într-un astfel de caz sunt incidente mențiunile de mai sus, în sensul că o astfel de persoană nu deține calitatea de proprietar/coproprietar și nu poate realiza

în nume propriu astfel de demersuri și cu atât mai puțin acțiuni în nume propriu în fața instanțelor de judecată.

Este de reținut faptul că, în această materie, posibilitatea de a realiza un demers în contradictoriu cu asociația de proprietari este strâns legată de calitatea de proprietar. Faptul că proprietar este părintele, nu înseamnă automat transmiterea calității procesuale active în beneficiul copilului. Nici faptul că acest copil locuiește cu părintele/părinții într-un imobil apartament nu îi conferă acestuia posibilitatea de a realiza astfel de demersuri. De cele mai multe ori, din lipsa informării, o astfel de persoană ajunge în fața instanței de judecată și rămâne fără problema sesizată rezolvată, acțiunea fiindu-i respinsă pe o astfel de excepție și, mai grav, ajunge în situația descrisă mai sus, în care este obligat și la suportarea unor cheltuieli de judecată.

Este de înțeles faptul că o astfel de persoană (copilul) dorește să se implice în problemele familiei, în relația părinților cu asociația de proprietari. Este normal să-și protejeze părinții și să le apere interesele, însă nu acesta este mijlocul juridic, pentru simplul fapt că nu deține calitatea de proprietar. De menționat faptul că o astfel de persoană nu poate deține calitatea de membru al asociației. În practică, există nenumărate situații în care copilul semnează în vederea constituirii asociației, modificării actelor asociației, procese-verbale și chiar face parte din organele de conducere, fără a avea calitatea de proprietar. Simplul fapt că locuiește în casa părinților îl determină să considere că are toate drepturile părinților, care dețin și calitatea de proprietar, atitudine ce nu are un corespondent într-o prevedere legală. Mijlocul prin care copilul își poate reprezenta părinții, într-o astfel de materie, este procura realizată la notar, procură prin care părinții împuternicesc/mandatează copilul să realizeze anumite acte, în numele și pe seama acestora, în relația cu asociația de proprietari. Este de observat că, și în acest caz, al existenței unei procuri, copilul nu acționează în nume personal, în raport cu asociația de proprietari, ci în numele și pe seama părinților.

Situația chiriașului nu este diferită de cea a copilului care locuiește cu părinții. Chiriașul are un raport juridic doar cu

proprietarul imobilului și, neavând calitatea de proprietar nu poate formula contestație. Asociația de proprietari nu poate acționa în judecată chiriașul pentru datoriile înregistrate la cotele de întreținere, acțiunea putându-se îndrepta doar împotriva proprietarului. Chiriașul nu poate face parte din organele de conducere ale asociației, pentru că nu deține calitatea de proprietar, calitate intrinsec legată de calitatea de membru al asociației. Nefiind proprietar, acesta nu poate participa la ședința adunării generale, nu poate vota și nu poate fi votat în a face parte din conducerea asociației. Chiar dacă chiriașul solicită asociației încheierea unei eșalonări de plată, în cazul existenței unor restanțe, o astfel de convenție nu poate privi chiriașul ca parte semnatară, actul urmând a fi încheiat între asociația de proprietari și proprietarul imobilului.

1.4. Comparație între vechea și noua reglementare

Vechea reglementare reprezentată de Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007, respectiv Hotărârea nr. 1588 din 19.12.2007, prevedea o procedură prin care proprietarul avea posibilitatea de a contesta lista lunară de plată.

Articolul 12 lit. A pct. „d” menționa: „să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile”.

Între cele două reglementări, Legea nr. 230/2007 și Legea nr. 196/2018, nu există diferențe notabile, noua reglementare preluând mare parte din vechea dispoziție. De remarcat faptul că proprietarul are posibilitatea și nu obligația de a realiza contestarea listei de plată. Este un aspect de reținut de către proprietarul nemulțumit de modul în care este întocmită lista lunară de plată, dar care, din diverse motive nu a reușit să formuleze în termen contestația.

În vechea reglementare, se făcea trimitere prin cuvântul „eventual” la libera alegere a proprietarului dacă contestă sau nu lista de