

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

PUȘCAȘ, GELU GABRIEL

Asociația de proprietari : ABCdarul proprietarului : informația de bază, în
sinteză, necesară oricărui proprietar în relația cu asociația de proprietari / Gelu
Gabriel Pușcaș. - București : Rosetti International, 2021

ISBN 978-606-025-066-1

06

Editura ROSETTI International

050022 - București, Str. Ion Brezoianu nr. 9, Ap. 6, Sector 5

Tel.: 021 314 77 81

e-mail: distributie@editurarosetti.ro

www.editurarosetti.ro

Gelu Gabriel Pușcaș

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

ABCdarul PROPRIETARULUI

**Informația de bază, în sinteză, necesară oricărui
proprietar în relația cu asociația de proprietari**



Editura Rosetti International
București, 2021

Cuprins

I.	Ce reprezintă Legea nr. 196/2018?	5
II.	Termenele regăsite în Legea nr. 196/2018	15
III.	Drepturile și obligațiile proprietarilor	24
IV.	Organele asociației de proprietari	42
V.	Adunarea generală	50
VI.	Administratorul de condominiu	66
VII.	Poate cenzorul reprezenta asociația în fața instanței? Poate cenzorul angaja asociația în relațiile cu terții?	77
VIII.	Termenul de răspuns pentru administrator, președinte și cenzor la sesizările proprietarilor	81
IX.	Apartament nelocuit: costuri, obligații și prevederi legale	84
X.	Regulamentul de condominiu	87
XI.	Importanța bugetului de venituri și cheltuieli la nivelul asociațiilor	90
XII.	Penalitatea aplicată de asociație. Penalitatea aplicată de furnizor	93
XIII.	Fondurile asociației și chitațele emise de asociație	100
XIV.	Cartea de imobil	109
XV.	Partea comună este în sarcina asociației	112
XVI.	Suprafața utilă versus suprafața construită. Încadrarea balconului. Reglementare și mod de repartizare	122
XVII.	Anonimele și petițiile fără datele de identificare ale petiționarului sunt clasate	125
XVIII.	Sancțiunile ce pot fi aplicate proprietarilor, organelor de conducere și asociațiilor de proprietari	127
	MODELE ACTE ÎN RELAȚIA PROPRIETARULUI CU ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI	130
I.	Model cerere introducere persoane	130
II.	Model cerere scutire persoane	131
III.	Model adresă Primărie organe de conducere	132
IV.	Model solicitare toaletare arbori	133
V.	Model contestație listă de plată – cartier rezidențial	135
VI.	Model solicitare Primărie verificare asociație – complex rezidențial	139
VII.	Model convenție de plată restanțier	143

I. Ce reprezintă Legea nr. 196/2018?

Reprezintă o adaptare la noile nevoi ale proprietarilor și o necesitate de reglementare a activității curente în cadrul asociațiilor de proprietari. Vine ca o continuare a vechilor reglementări în materie, H.G. nr. 400/2003, Legea nr. 230/2007 și reprezintă lege specială în materia înființării, organizării și funcționării asociațiilor de proprietari.

Legea nr. 196/2018 nu are norme metodologice. Actul normativ se completează cu prevederile incidente din alte acte normative (ex. Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, Codul civil, Codul muncii, Codul de procedură civilă). Legea nr. 196/2018 nu poate prevedea toate situațiile și ipotezele posibile ivite în activitatea curentă și/sau în raporturile juridice, economice sau tehnice din cadrul unei asociații.

Legea nr. 196/2018 reglementează modul de constituire, modul de organizare și de funcționare a asociației de proprietari. Tratează drepturile și obligațiile proprietarilor dar și ale organelor de conducere și ale administratorului. Se regăsesc în corpul legii norme imperative a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității actului (nerespectarea termenelor de convocare și reconvocare, lipsa prezentării cazierului judiciar, nerespectarea procedurii de convocare, dreptul de a alege și de a fi ales etc.).

Legea reglementează partea comună (rațiunea existenței actului normativ) dar nu reglementează raportul dintre coproprietarii unui imobil cu destinația de locuit sau cu o altă destinație (spațiu comercial). În cadrul art. 7 din Legea nr. 196/2018 se menționează clar faptul că raporturile de coproprietate se reglementează de

Resp dreptul comun. Ce se înțelege prin acest „drept comun”? Dreptul comun în această materie este reprezentat de Codul civil.

Din cuprinsul legii se deprinde obligativitatea înființării asociației de proprietari. Răspunderea în cazul lipsei unei asociații revine fiecărui proprietar, aspect regăsit și bine reglementat în Codul civil. Dacă nu există constituită asociația de proprietari, acest fapt nu echivalează cu degrevarea de responsabilitate în ceea ce reprezintă obligația de întreținere a părții comune, obligație existentă în sarcina fiecărui proprietar fie că face, fie că nu face parte dintr-o asociație de proprietari ca membru, fie că este sau nu constituită o asociație de proprietari la nivelul condominiului.

Este bine determinat rolul comitetului, președintelui, administratorului și cenzorului. Sunt enumerate competențele adunării generale. Organul suprem de conducere în cadrul asociației de proprietari este adunarea generală.

Legea face distincție între proprietarul membru sau nu al asociației. Legea face o distincție clară între proprietar și chiriaș. În raport cu asociația de proprietari doar proprietarul are deschisă calea contestării, notificării, acționării în judecată, recalculării cotelor de întreținere etc, posibilități ce nu sunt recunoscute chiriașului.

De asemenea reglementează modurile de repartizare a unor cheltuieli. Fiind reglementate aceste moduri de repartizare, distinct și prin enumerare, suntem în prezența unei norme imperative. Orice altă decizie luată la nivelul asociației, care încalcă un astfel de mod de reglementare poate fi anulată de către proprietar. Hotărârile luate în cadrul adunării generale sunt obligatorii pentru toți proprietarii. Este de reținut faptul că doar o instanță de judecată poate suspenda sau anula o hotărâre a adunării generale. Prin urmare, dacă proprietarul nemulțumit de o hotărâre a adunării generale nu sesizează instanța de judecată cu o cerere în anularea totală sau parțială a hotărârii, aceasta își produce pe deplin efectele. De asemenea, doar instanța de judecată poate suspenda hotărârea adunării generale. Cu alte cuvinte, dacă hotărârea adunării generale este vădit contrară legii și/sau încalcă drepturile proprietarilor, oricare proprietar poate solicita, pe calea ordonanței

președințiale sau prin capăt de cerere distinct în cadrul dosarului de fond privind constatarea nulității procesului verbal, suspendarea hotărârii adunării generale până la judecarea în fond a cererii privind nulitatea, evitând astfel producerea unor prejudicii ce cu greu ar fi remediate sau nu ar mai putea fi remediate.

Legea face trimitere și la modul în care poate fi sesizată autoritatea publică locală (mai exact Primăria prin Serviciul de Relații cu Asociațiile de Proprietari și Poliția Locală) și competențele acesteia în această materie. Sigur că, legea prevede și responsabilitatea, solidaritatea răspunderii dar și sancțiunile ce pot fi aplicate în sarcina asociației, președintelui și administratorului.

Proprietarii care se confruntă cu derapaje în cadrul asociației și sunt vătămați astfel într-un drept și acum descoperă această Lege nr. 196/2018, le recomand ca înainte de a face un demers, mai ales în fața instanțelor de judecată, să facă o analiză temeinică a opțiunilor, să se informeze obiectiv și mai apoi să acționeze.

Pentru a putea înțelege mai bine și pentru a avea o imagine de ansamblu asupra reglementării, vă propun o trecere în revistă a definițiilor regăsite în actul normativ analizat. În situația în care legiuitorul face astfel de mențiuni, înseamnă că dorește să clarifice anumite aspecte, în încercarea de a evita o interpretare neunitară.

- Cum este definită asociația de proprietari

asociație de proprietari – formă 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;

- Cum este definit condominiu

condominiu – imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietari individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;

• Cum este definit ansamblul rezidențial

ansamblu rezidențial – imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale;

• Cum sunt definite cheltuielile asociației

cheltuieli ale asociației de proprietari – totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual;

• Cum este definită cota de contribuție sau popular, întreținerea cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari – suma corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească lunar;

• Cum este definită cota-parte indiviză

cotă-parte indiviză – cota-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și 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 recalulate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile;

• Cum sunt definite părțile comune

părți comune – 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 și 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. Toate părțile comune

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

De la administrarea fondului locativ la asociația de proprietari. Istoria reglementării. Capacitatea de exercițiu

În drept, pentru a se promova o acțiune în justiție, potrivit art. 32 alin. (1) Cod procedură civilă, trebuie îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- capacitate procesuală;
- calitate procesuală,;
- afirmarea unui drept recunoscut de lege, actual și exercitat cu bună credință;
- afirmarea unui interes legitim, actual, direct și personal.

Prin capacitate de folosință se înțelege aptitudinea persoanei de a avea drepturi și obligații. Actele de procedură făcute de o persoană fără capacitate de folosință sunt nule. Potrivit art. 56 alin. (1) Cod procedură civilă, poate fi parte în judecată orice persoană care are folosința drepturilor civile, iar potrivit art. 56 alin. (3) Cod procedură civilă, actele de procedură îndeplinite de cel care nu are capacitate de folosință sunt lovite de nulitate absolută.

Potrivit art. 205 alin. (1) și (2) Cod civil, persoanele juridice care sunt supuse înregistrării au capacitatea de a avea drepturi și obligații de la data înregistrării lor. Celelalte persoane juridice au capacitatea de a avea drepturi și obligații, după caz, de la data actului de înființare, de la data autorizării constituirii lor sau de la data îndeplinirii oricărei alte cerințe prevăzute de lege, iar potrivit art. 244 Cod civil, persoana juridică încetează, după caz, prin constatarea ori declararea nulității, prin fuziune, divizare totală, transformare, dizolvare sau desființare ori printr-un alt mod prevăzut de actul constitutiv sau de lege.

În raport de mențiunile de mai sus, pentru materia abordată, asociația de proprietari are capacitatea de a avea drepturi și obligații de la data înregistrării adică de la data rămânerii definitive a încheierii pronunțată în cameră de consiliu de către instanța competentă. Avem în vedere încheierea de acordare a personalității juridice. Asociația de proprietari, urmare a dobândirii personalității juridice are obligația de a se înregistra și la organul fiscal competent.

Potrivit art. 54 din Legea nr. 10/1968 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași (abrogat de art. 74 din Legea nr. 5/1973), în clădirile cu mai multe apartamente, locatarii principali, persoane fizice sau juridice, constituie de drept și fără altă formalitate o asociație a locatarilor, având ca scop buna gospodărire a părților și instalațiilor de folosință comună ale clădirii, încasarea la timp a cotelor din contribuție la plata cheltuielilor comune și promovarea unei atitudini juste față de avutul obștesc și respectarea normelor de conviețuire socialistă. Asociațiile de locatari se pot constitui și pe grupe de clădiri. Asociația locatarilor are personalitate juridică.

Ceea ce este de remarcat este faptul că legiuitorul încă din anul 1968 a precizat faptul că asociația locatarilor are personalitate juridică (i se poate recunoaște personalitatea juridică) și prin urmare, așa după cum am menționat, odată cu existența personalității juridice poate avea drepturi și obligații. Mai mult decât atât, încă din anul 1968 s-a prevăzut că „Hotărârile adunării generale a asociației locatarilor prin care se încalcă prevederile legale sau statutele pot fi atacate la instanțele judecătorești”. Instanța de judecată a fost singura care putea și poate să constate dacă o hotărâre a adunării generale respectă sau nu prevederile legale în materie.

Potrivit art. 55 din Legea nr. 10/1968, modul de organizare și funcționare a asociației locatarilor, precum și modul de folosire a mijloacelor bănești și materiale, se vor stabili prin statutul tip al asociației locatarilor.

Potrivit art. 2 din H.G. nr. 1678/1969 privind aprobarea Statutului tip al Asociației locatarilor și stabilirea unor norme în executarea prevederilor referitoare la Asociația locatarilor din Legea nr. 10/1968

(abrogat de articol unic din Decretul nr. 387/1977), asociația locatarilor este o asociație civilă fără scop patrimonial și fără caracter de organizație obștească având, în temeiul Legii nr. 10/1968, personalitate juridică. În clădirile cu mai multe apartamente, asociația locatarilor se constituie de drept și fără altă formalitate dacă aceste clădiri au cel puțin șase apartamente. Se poate constitui asociația locatarilor și în clădirile care au mai puțin de șase apartamente, dacă locatarii principali consideră necesară constituirea asociației. În acest caz, asociația se constituie, de asemenea, fără vreo altă formalitate. Asociația locatarilor se constituie indiferent de forma de proprietate a clădirii. Din asociația locatarilor fac parte toți locatarii principali din clădire, persoane fizice și persoane juridice.

S-a considerat că Legea nr. 196/2018 este o lege nouă, care reglementează aspecte de noutate în ceea ce privește clădirile cu mai multe apartamente însă, privind în urmă, constatăm că încă din anul 1969 exista reglementat un statut tip, act în baza căruia asociația locatarilor se constituie de drept în clădirile care au cel puțin șase apartamente. Se prevedea posibilitatea ca și clădirile cu mai puțin de șase apartamente să se poată organiza în astfel de asociații. A trecut o bună bucată de timp și iată că, în anul 2019 este publicat Ordinul MDRAP nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului de condominiu.

Potrivit art. 65 alin. (1), (3) din Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași (abrogat de art. 73 din Legea nr. 114/1996), în clădirile cu mai multe apartamente, locatarii principali, persoane fizice sau juridice, constituie de drept o asociație a locatarilor, având ca scop buna gospodărire a părților și instalațiilor de folosință comună ale clădirii, încasarea la timp a cotelor din contribuția la plata cheltuielilor comune și promovarea unei atitudini juste față de avutul obștesc și respectarea normelor de conviețuire socialistă. Asociația locatarilor dobândește personalitate juridică de la data înregistrării la administrația financiară sau la circumscripția financiară.

În anul 1973 apare această diferență între proprietar și chiriaș pe de o parte, iar pe de altă parte se impune înregistrarea entității juridice la administrația financiară sau la circumscripția financiară. Prin urmare, existența statutului cadru nu mai era suficientă pentru dobândirea personalității juridice adică pentru a avea capacitate de folosință, adică pentru a avea drepturi și obligații, fiind necesară și o astfel de înregistrare la administrația financiară. Apare astfel reglementarea părții comune și necesitatea gospodăririi părților și instalațiilor de folosință comună a clădirii și încasarea la timp a cotelor de contribuție la plata cheltuielilor comune.

Potrivit art. 1 din Decretul nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor (abrogat de art. 70 din Legea nr. 114/1996), asociația locatarilor este forma organizată de participare a cetățenilor la buna gospodărire și întreținere a locuințelor, la realizarea diferitelor acțiuni edilitare, precum și la promovarea și respectarea relațiilor de conviețuire socialistă între locatari. Asociația locatarilor se constituie pe fiecare clădire cu mai multe apartamente sau pe un grup de clădiri, cu cel mult 600 de membri. Asociația se constituie indiferent de forma de proprietate, dacă clădirile au instalații și părți de folosință comună sau membrii săi au interese locative comune. Asociația locatarilor dobândește personalitate juridică de la data înregistrării la organele financiare locale.

În anul 1977, reglementarea în materie intră sub influența regimului și scopul existenței se rezumă la gospodărirea și întreținerea locuințelor, la realizarea de acțiuni edilitare și la respectarea relațiilor de conviețuire socialistă. În locul proprietarului persoană fizică sau juridică apare locatarul. Este de observat că apare astfel reglementarea ce obligă la constituirea asociației locatarilor pe fiecare clădire cu mai multe apartamente sau pe un grup de clădiri, limitarea fiind realizată pentru cel mult 600 de membri.

Potrivit art. 35 alin. (1)-(3) din Legea nr. 114/1996 privind locuințele (în forma înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 230/2007 și abrogat de art. 61 din Legea nr. 230/2007), în clădirile

de locuit cu mai multe locuințe, proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței aflate în proprietate exclusivă și a spațiilor aflate în proprietate indiviză. În acest scop proprietarii se pot constitui în asociații cu personalitate juridică. Modul de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari se reglementează potrivit regulamentului-cadru cuprins în anexa nr. 2 la prezenta lege.

Potrivit art. 69 alin. (1), (3) din Legea nr. 114/1996 (abrogat de art. 61 din Legea nr. 230/2007), proprietarii din clădirile cu mai multe locuințe în proprietate privată sau mixtă, constituiți în asociații de locatari potrivit Legii nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, se reorganizează în asociații de proprietari, în conformitate cu Regulamentul-cadru al asociațiilor de proprietari, cuprins în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta lege. Până la data dobândirii personalității juridice a asociației de proprietari, asociațiile de locatari constituite potrivit Decretului Consiliului de Stat nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor își desfășoară activitatea pe baza statutului propriu și a dispozițiilor prezentei legi.

Potrivit art. 4 din O.G. nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari (abrogat de art. 61 din Legea nr. 230/2007) asociația de proprietari este organizată și funcționează în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, și ale prezentei ordonanțe.

Potrivit art. 17 alin. (1) din O.G. nr. 85/2001, asociațiile de locatari existente la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe, în clădirile ale căror apartamente au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari potrivit prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, sunt recunoscute ca asociații de proprietari. Acestea au obligația ca, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe, să se reorganizeze potrivit prevederilor legale, prin adoptarea de către adunarea generală a proprietarilor a acordului de asociere și a statutului propriu.