



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 1861 /DPSG
DATA 11.08.2011

Biroul permanent al Senatului
Bp 323 22.08.2011

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată „*Lege privind încheierea de contracte individuale pentru serviciile comunitare de utilități publice din condominii*”, inițiată de 10 senatori – Grupurile parlamentare ale PSD, PNL, UDMR, PD-L, independenți (Bp. 323/2011).

I. Principalele reglementări

Potrivit *Expunerii de motive*, această propunere legislativă are ca obiect de reglementare obligarea furnizorilor de servicii comunitare de utilități publice la încheierea de contracte individuale cu fiecare proprietar al apartamentelor din condominii, în scopul recuperării mai rapide a datoriilor restante pe care beneficiarii acestor servicii le au față de furnizori și pentru evitarea situațiilor neplăcute din prezent, în care proprietarii care își achită cotele de contribuție la cheltuielile asociațiilor de proprietari sunt nevoiți să suporte neajunsurile debransării din cauza proprietarilor rău-platnici.

De asemenea, având în vedere starea precară a instalațiilor din interiorul condominiilor, pentru facilitarea reabilitării acestora, propunerea legislativă vizează modificarea limitei de proprietate a instalațiilor de apă potabilă, apă caldă menajeră și de încălzire, astfel încât „*conductele de aducțiune a fluidelor din subsol și cele verticale și conductele de canalizare vor putea intra în proprietatea furnizorilor și vor putea fi reparate/înlocuite de către furnizori și consiliile locale*”, prin această soluție obținându-se, în opinia inițiatorilor, și reducerea consumurilor pe apartament la toate serviciile comunitare de utilități publice.

II. Observații

1. Precizăm faptul că *Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, cu modificările și completările ulterioare*, este actul normativ în vigoare care reglementează serviciul comunitar de utilități publice, alături de *Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare*.

Astfel, menționăm că, în cazul modificării procedurilor prevăzute de legislația aflată în vigoare, inițiativa de legiferare trebuie să se refere la legislația și normele din domeniu sau să facă trimitere la acestea prin fundamentarea și consemnarea excepției de la normele aflate în vigoare.

În acest sens, ar fi trebuit avute în vedere prevederile art. 41 alin. (1) lit. a) din *Legea nr. 51/2006*, potrivit cărora au calitatea de utilizator beneficiarii individuali sau colectivi, direcți ori indirecti, ai serviciilor de utilități publice „*utilizatorii casnici persoane fizice sau asociații de proprietari/locatari*”.

Totodată, semnalăm faptul că o inițiativă de modificare a legislației în vigoare privind serviciile comunitare de utilități publice din condominii trebuie să se fundamenteze printr-un studiu sau să se realizeze un inventar privind îndeplinirea condițiilor tehnice necesare realizării unei contorizări individuale.

2. Unele dispoziții ale inițiativei legislative sunt neconstituționale. Astfel, prin **art. 2 alin. (1)** și **art. 3**, se stabilește obligația furnizorilor de servicii de utilități publice de a încheia contracte individuale și, respectiv,

de a monta aparate de contorizare individuală în termene care curg de la publicarea legii în Monitorul Oficial al României. Ori, potrivit art. 78 teza a doua din *Constituția României, republicată*, legea intră în vigoare la 3 zile de la data publicării sau la o dată ulterioară prevăzută în textul ei.

3. Totodată, semnalăm faptul că dispozițiile **art. 2** și **art. 3** nu se corelează, întrucât din interpretarea lor coroborată rezultă că, deși s-au încheiat contracte individuale pentru serviciile de utilități publice, aceste utilități s-ar putea contoriza în continuare la comun, pe tronsoane sau scări. Astfel, potrivit **art. 2**, furnizorii au la dispoziție un termen de 180 de zile calendaristice pentru încheierea contractelor individuale, însă pentru contorizarea individuală a fiecărui apartament termenul este de un an.

O necorelare există și între dispozițiile **alin. (2)** și cele ale **alin. (5)** ale **art. 2** din propunerea legislativă. Dacă prin **art. 2 alin. (2)** se prevede că sumele restante se cesionează furnizorului de către asociația de proprietari, potrivit **alin. (5)** al aceluiași articol, contractul dintre furnizor și asociația de proprietari se anulează cu condiția achitării la zi a debitelor restante.

De altfel, referitor la instituirea, pentru asociațiile de proprietari și pentru furnizorii de utilități publice, prin **art. 2 alin. (2)** al inițiativei legislative, a obligației de a încheia contracte de cesiune de creanță, semnalăm că sumele datorate de proprietari către asociație includ atât contravaloarea serviciilor prestate de către furnizorii de utilități, cât și sumele pe care proprietarii le datorează asociației pentru constituirea fondurilor specifice acesteia (spre exemplu, fondul de reparații anual prevăzut la art. 45 alin. (3) din *Legea nr. 230/2007*).

4. Potrivit **art. 2 alin. (5)**, după încheierea contractelor individuale cu toți proprietarii din cadrul unei asociații „*contractul dintre furnizor și asociația de proprietari se va anula cu condiția achitării la zi a tuturor debitelor restante*”, intrând în vigoare contractele individuale de furnizare a utilităților publice. Subliniem că textul analizat nu respectă *principiul unității terminologice*, care guvernează redactarea actelor normative, deoarece sancțiunea nulității intervine în cazul încălcării unor dispoziții legale prevăzute pentru valabilitatea actelor juridice (poate fi constatată numai de către instanța de judecată, neputând opera prin acordul de voință al părților și, în plus, precizăm că nu poate fi condiționată de achitarea „la

zi a tuturor debitelor restante”), ceea ce este evident că nu a fost avut în vedere în ipoteza normei legale analizate.

De asemenea, precizăm că instituirea, prin textul **art. 2 alin. (5)**, a obligației pentru asociațiile de proprietari și pentru furnizorii de utilități de a rezilia efectele contractelor de furnizare de servicii ale căror părți contractante sunt, este de natură a afecta *principiul libertății contractuale*, prevăzut de art. 969 din *Codul civil*, conform căruia „*Convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante*”, întrucât, prin intervenția sa, legiuitorul înlătură dreptul părților de a decide liber momentul încetării raporturilor juridice născute între acestea. Întrucât contractul este rezultatul unui *mutus consensus*, iar rezilierea sa trebuie să fie rezultatul unui *mutus dissensus*. Totodată, ar fi trebuit avut în vedere faptul că obligativitatea contractului prezintă o deosebită însemnătate nu numai pentru raporturile între părți, dar și pentru certitudinea și eficiența raporturilor juridice, în general.

5. Prin **art. 5**, inițiatorii urmăresc introducerea reglementării potrivit căreia consumatorul care nu dorește să încheie contract individuale va fi notificat de către furnizor, iar după expirarea termenului de 10 zile de la trimiterea notificării va fi debransat, prin ordonanță președințială, urmând a fi executat silit sau prin instanță în situația în care are datorii către furnizor, în baza contractului de cesiune de creanță încheiat cu asociația de proprietari din care face parte.

În acest sens, menționăm că nu toate utilitățile care se distribuie pe coloane comune (spre exemplu apa caldă/căldură în sistemul centralizat) pot fi deconectate individual. Din acest motiv, considerăm că prevederea propusă nu are aplicabilitate. Totodată, ar fi trebuit să se țină cont de posibilitatea tehnică de acces în cadrul proprietății individuale la coloanele de distribuție și de posibilitatea de debransare fără prejudicierea celorlalți proprietari.

Precizăm că un act normativ cu aplicabilitate generală trebuie să țină cont de posibilitatea aplicării acestuia din punct de vedere juridic și tehnic la nivelul tuturor condominiilor din România. În aplicarea acestuia trebuie să se țină cont de reglementările în vigoare referitoare la dreptul de proprietate, la contracte, la scopurile asociațiilor de proprietari și, nu în ultimul rând, trebuie să se țină cont de posibilitatea tehnică de debransare individuală a proprietarilor de la toate utilitățile.

În vederea contorizării/debranșării individuale a apartamentelor, menționăm că nici asociația de proprietari, nici furnizorii de utilități nu pot dispune de proprietățile individuale. Conform art. 480 din *Codul civil*, proprietatea este definită ca fiind „*dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege*”.

În ceea ce privește posibilitatea de executare silită a proprietarilor care nu doresc să încheie contracte individuale, precizăm că procedura de executare silită este reglementată de cadrul legislativ în vigoare și trebuie pusă în aplicare în urma unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

Semnalăm faptul că ordonanța președințială, menționată la **art. 5** al inițiativei legislative, se poate invoca în condițiile art. 581 din *Codul de procedură civilă*, care prevede faptul că pentru a putea recurge la calea procedurii ordonanței președințiale se cer a fi îndeplinite anumite condiții, respectiv urgența, adică să fie vorba de „*cazuri grabnice*” a căror soluționare pe calea dreptului comun nu ar putea asigura o protecție eficace a dreptului pretins încălcat, măsura dispusă de instanță să aibă un *caracter vremelnic*, în sensul că prin ea nu se va rezolva fondul pricinii, *evitându-se, astfel, prejudicierea* acestuia. De asemenea, executarea silită se poate face în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, dreptul de proprietate fiind un drept apărut de *Constituție, Codul civil* și alte acte normative.

Totodată, semnalăm faptul că măsura propusă prin **art. 5** al inițiativei legislative poate genera un impact social negativ și, de asemenea, poate afecta condițiile decente de viață ale cetățenilor aflați în ipoteza normei legale, prin eliminarea posibilității acestora de a avea acces la utilitățile publice.

6. Argumentele referitoare la afectarea principiului libertății contractuale, prevăzut de art. 969 din *Codul civil*, se rețin și cu privire la instituirea, pentru furnizorii de utilități, prin textul **art. 6** al inițiativei legislative, a obligației de a eșalona debitele datorate de către consumatori.

7. Analizând reglementarea propusă, observăm lipsa unor soluții referitoare la modalitățile în care se va stabili contravaloarea serviciilor imputate consumatorilor pentru spațiile ce formează obiectul proprietății forțate și perpetue, în cazul imobilelor cu mai multe locuințe individuale.

Întrucât prin încheierea cu beneficiarii serviciilor de utilități publice a unor contracte individuale furnizorii nu pot imputa acestora plata contravalorii prestării serviciilor furnizate pentru părțile comune ale imobilelor, considerăm că ar fi fost necesară reanalizarea posibilității menținerii dreptului furnizorilor de a încheia contracte cu asociația de proprietari. În acest sens, menționăm că asociația de proprietari urmărește realizarea unui scop de interes general, respectiv administrarea în bune condiții a clădirilor cu mai multe apartamente.

De altfel, considerăm că adoptarea reglementărilor propuse creează premisele unor vicii de neconstituționalitate din perspectiva art. 44 alin. (1) din *Constituție*, prin lipsirea proprietarilor de locuințe sau spații cu altă destinație de posibilitatea de exercitării, potrivit propriei voințe, a dreptului de administrare, ca atribut al dreptului de proprietate asupra imobilelor pe care le dețin.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului