



## AVIZ

### **referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari (b285 din 31.05.2018), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa XXXV/2744/4.06.2018 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr.D587/5.06.2018,

## **CONSILIUL LEGISLATIV**

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

**Avizează favorabil propunerea legislativă**, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, intervențiile legislative fiind argumentate în Expunerea de motive prin faptul că „*actualul format a legii are o serie de prevederi care pot crește inutil cheltuielile pe consumuri individuale și nu acoperă în totalitate anumite detalii necesare conviețuirii pentru diferite categorii de proprietari*”.

Prin conținut și obiectul de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea art.75 alin.(1) din Constituția României, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. La **Expunerea de motive**, menționăm faptul că aceasta nu corespunde cerințelor și exigențelor impuse de normele de tehnică

legislativă prevăzute de Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În acest sens, semnalăm abordarea mult prea succintă a obiectivelor preconizate care este în dezacord cu prevederile art.31 alin.(1) din legea sus menționată, potrivit căruia instrumentul de motivare trebuie să se raporteze la motivul emiterii actului normativ – cerințele care reclamă intervenția normativă, cu referire specială la insuficiențele și neconcordanțele reglementărilor în vigoare, principiile de bază și finalitatea reglementărilor propuse, cu evidențierea elementelor noi, concluziile studiilor lucrărilor de cercetare, evaluărilor statistice -, consultările derulate în vederea elaborării proiectului de act normativ, activitățile de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ.

În plus, menționăm și maniera de redactare a Expunerii de motive, prin uzitarea unui limbaj care nu este specific stilului normativ.

**3. Pentru rigoare normativă, este necesară reformularea părții introductive a articolului unic, astfel:**

„Articol unic. - Legea **nr.230/2007** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.490 din **23 iulie 2007**, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:”.

**4. La pct.1, în ceea ce privește partea dispozitivă, este necesar ca aceasta să fie redactată în conformitate cu uzanța legislativă, astfel:**

„1. Articolul 12 se modifică și va avea următorul cuprins:”.

Referitor la intervenția legislativă preconizată asupra **art.12**, semnalăm că este vizată eliminarea obligativității obținerii autorizației de modificare a construcției pentru ipoteza reamplasării zidurilor dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, astfel încât aceasta să se realizeze doar pe baza unei declarații pe proprie răspundere, avizată de asociația de proprietari și transmisă autorității publice locale.

Precizăm că, *de lege lata*, potrivit prevederilor art.1 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **„Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza**

*unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.”.* Potrivit prevederilor art.2 alin.(2) din același act normativ, **„Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.”.**

În ceea ce privește soluția modificărilor din apartamente, de tipul reamplasării zidurilor dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, sunt aplicabile dispozițiile art.2 alin.(4) lit.a) din Legea nr.50/1991, potrivit căreia **„Prin exceptare de la prevederile alin.(2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru: a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;”.**

Ca urmare, soluția legislativă de eliminare a obligativității obținerii autorizației de modificare a construcției pentru ipoteza reamplasării zidurilor dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună **este contrară dispozițiilor Legii nr.50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât este necesară reformularea normei în mod corespunzător.

De altfel, soluția legislativă propusă nu se corelează nici cu ipoteza juridică a art.11 alin.(1) din actul de bază, potrivit căreia **„Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.”.**

Totodată, semnalăm că, în redactarea propusă, norma este insuficient de clară, ceea ce afectează precizia și predictibilitatea acesteia. Astfel, pe de o parte, nu se înțelege cine face declarația pe proprie răspundere și, pe de altă parte, dacă avizarea se realizează de

către asociația de proprietari sau de comitetul executiv al acesteia, reprezentat de președintele asociației de proprietari, astfel cum prevede art.30 alin.(1) lit.k) din Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, este necesară îndreptarea unui dezacord gramatical, astfel încât sintagma „*autoritatea public locală*” va fi scrisă sub forma „*autoritatea publică locală*”.

**5.** La **pct.2**, pentru o exprimare specifică stilului normativ, partea dispozitivă va fi reformulată, după cum urmează:

**„2. La articolul 47 alineatul (1), litera d) se modifică și va avea următorul cuprins:”.**

Având în vedere că doar o subdiviziune din cadrul articolului menționat urmează să fie amendată, marcarea noului text cu formele abreviate „Art.47 - (1)” nu este necesară. Formulăm prezenta observație și pentru **pct.3**, a cărui parte dispozitivă vizează modificarea doar a **alin.(2)** al art.47, unde din fața textului nou propus se va elimina marcajul „Art.47.”.

Referitor la norma propusă pentru **art.47 alin.(1) lit.d)**, semnalăm că soluția legislativă nu este foarte clară, deoarece în partea de debut a literei d) se vorbește de „*cheltuielile pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor*”, iar în partea de final este preconizată o exceptare de la respectivele cheltuieli a **beneficiarilor copii cu vârsta de până la 7 ani**. Semnalăm că, în redactarea propusă, norma ar putea fi aplicabilă doar pentru ipoteza în care proprietarii vizați sunt copii cu vârsta de până la 7 ani. De altfel, precizăm că, *de lege lata*, cheltuielile pe consumuri individuale fac obiectul art.47 alin.(1) **lit.b)**. Propunem revederea normei.

**6.** Pentru concordanță cu normele de tehnică legislativă, **partea dispozitivă a pct.3** trebuie reformulată, astfel:

**„3. Alineatul (2) al articolului 47 se modifică și va avea următorul cuprins:”.**

Referitor la sintagma „*Asociațiile de proprietari hotărâsc exceptarea*” din norma propusă pentru **art.47 alin.(2)**, menționăm că este vizată transformarea din normă permisivă, în normă imperativă. În redactarea propusă, remarcăm o *contradictio in terminis*, deoarece, pe de o parte, potrivit art.27 lit.c) din actul de bază, **adunarea generală** a proprietarilor membri ai asociației de proprietari **adoaptă și modifică**

**bugetele de venituri și cheltuieli** iar, pe de altă parte, potrivit dispozițiilor art.25 alin.(2) teza I, „**Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației de proprietari prezenți la adunarea generală convocată sau reconvocată, după caz.**”.

Ca urmare, recomandăm revederea normei, în ceea ce privește caracterul imperativ al acesteia deoarece, *de plano*, votul membrilor asociației de proprietari nu poate fi impus *ope legis*.

7. În legătură cu **partea dispozitivă a pct.4**, care are în vedere introducerea unui nou alineat în cadrul art.47, respectiv, alin.(2<sup>1</sup>), relevăm faptul că, în forma *de lege lata* a actului normativ de bază, articolul citat este alcătuit din două alineate.

Or, în conformitate cu principiile care stau la baza normelor de tehnică legislativă, este interzisă marcarea cu un indice cifric a elementelor de structură nou introduse, dacă introducerea se face în final, nemaifiind un alt element de structură după acesta. Marcarea se va face cu ajutorul cifrei următoare celei prin care este identificat ultimul element de structură.

Ca o consecință, partea dispozitivă a pct.4 va avea următorul conținut:

„4. După alineatul (2) al articolului 47 se introduce un nou alineat, **alin.(3)**, cu următorul cuprins:”.

Totodată, pentru o facilă identificare, textul nou prevăzut se va marca cu cifra „3”, redată între paranteze.

La textul prevăzut pentru actualul **alin.(2<sup>1</sup>) al art.47**, pentru un spor de rigoare normativă, expresia „*plata pentru cheltuielile prevăzute la alineatul anterior pot fi reduse*” trebuie înlocuită cu expresia „*plata pentru cheltuielile prevăzute la **alin.(2) poate fi redusă***”.

  
**PRESEDINTE**  
  
**dr. Drăgoș ILIESCU**

București  
Nr. 662/04.07.2018

*Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*

- 1 promulgată prin D. nr. 698/2007 M. Of. nr. 490/23 iul. 2007  
 Decret pentru promulgarea Legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 2 modificări prin L. nr. 175/2010 M. Of. nr. 502/20 iul. 2010 *modifică art. 13*  
 Lege pentru modificarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 3 modificări prin D.C.C. nr. 670/2011 M. Of. nr. 421/16 iun. 2011 *suspendă pentru o perioadă de 45 zile prevederile art. 26 (termenul se împlinește la 31 iulie 2011) după care operează dispozițiile art. 147 din Constituție*  
 Decizia nr. 670 din 18 mai 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 25 alin. (4) și ale art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 4 admisă excepție de neconst. prin D.C.C. nr. 670/2011 M. Of. nr. 421/16 iun. 2011  
 Decizia nr. 670 din 18 mai 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 25 alin. (4) și ale art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 5 modificări prin L. nr. 76/2012 M. Of. nr. 365/30 mai 2012 *modifică, la 1 septembrie 2012, art. 6 alin. (6)*  
 Lege pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă
- Notă: v. De la data intrării în vigoare a Codului de procedură civilă, referirile din cuprinsul actelor normative la hotărârea judecătorească "definitivă și irevocabilă" sau, după caz, "irevocabilă" se vor înțelege ca fiind făcute la hotărârea judecătorească "definitivă". În cuprinsul celorlalte acte normative în vigoare, sintagma "puterea de lucru judecat/puterea lucrului judecat" se înlocuiește cu sintagma "autoritatea de lucru judecat/autoritatea lucrului judecat"; Ori de câte ori prin legi și prin alte acte normative se face trimitere la Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale ori la "societatea comercială/societățile comerciale", după caz, trimiterea se consideră a fi făcută la Legea societăților nr. 31/1990 ori, după caz, la societatea/societățile reglementată/reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare".
- 6 modificări prin O.U.G. nr. 44/2012 M. Of. nr. 606/23 aug. 2012 *prorogă termenul de intrare în vigoare a Legii nr. 134/2010 până la 1 februarie 2013*  
 Ordonanță de urgență privind modificarea art. 81 din Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă  
 aprobată prin L. nr. 206/2012 M. Of. nr. 762/13 nov. 2012
- 7 modificări prin O.U.G. nr. 4/2013 M. Of. nr. 68/31 ian. 2013 *prorogă termenul de intrare în vigoare a Legii nr. 134/2010 până la 15 februarie 2013*  
 Ordonanță de urgență privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe  
 aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 214/2013 M. Of. nr. 388/28 iun. 2013
- 8 modificări prin L. nr. 214/2013 M. Of. nr. 388/28 iun. 2013 *aprobă cu modificări și completări O.U.G. nr. 4/2013*  
 Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 4/2013 privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe

- 9 completat prin L. nr. 34/2015 M. Of. nr. 172/12 mar. 2015 *introduce lit. g) la art. 36*  
Lege pentru completarea art. 36 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 10 completat prin L. nr. 277/2015 M. Of. nr. 847/15 nov. 2015 *introduce alin. (2) la art. 10*  
Lege pentru completarea art. 10 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 11 modificări prin L. nr. 17/2016 M. Of. nr. 174/8 mar. 2016 *modifică art. 56 alin. (2) lit. a);*  
Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari *introduce art. 48\_1, lit. g) la art. 56 alin. (1)*
- 12 completat prin L. nr. 67/2017 M. Of. nr. 271/19 apr. 2017 *introduce alin. (2) la art. 47*  
Lege pentru completarea art. 47 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari