

DECIZIE nr. 364 din 14 mai 2015

referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor [art. 49 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

EMITENT • **CURTEA CONSTITUȚIONALĂ**

Publicat în **MONITORUL OFICIAL nr. 579 din 3 august 2015**

Data intrării în vigoare 03-08-2015

Augustin Zegrean	- președinte
Petre Lăzăroiu	- judecător
Mircea Ștefan Minea	- judecător
Daniel Marius Morar	- judecător
Mona-Maria Pivniceru	- judecător
Puskas Valentin Zoltan	- judecător
Simona-Maya Teodoroiu	- judecător
Tudorel Toader	- judecător
Bianca Drăghici	- magistrat-asistent

Cu participarea reprezentantului Ministerului Public, procuror Luminița Nicolescu.

1. Pe rol se află soluționarea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor [art. 49 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, excepție ridicată din oficiu în Dosarul nr. 12.478/211/2013 al Judecătoriei Cluj-Napoca - Secția civilă și care formează obiectul Dosarului Curții Constituționale nr. 1.364D/2014.

2. La apelul nominal se constată lipsa părților. Procedura de citare este legal îndeplinită.

3. Cauza fiind în stare de judecată, președintele acordă cuvântul reprezentantului Ministerului Public, care pune concluzii de respingere, ca neîntemeiată, a excepției de neconstituționalitate, sens în care invocă jurisprudența Curții Constituționale.

4. Prin Încheierea din 24 noiembrie 2014, pronunțată în Dosarul nr. 12.478/211/2013, Judecătoria Cluj-Napoca - Secția civilă a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor [art. 49 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Excepția a fost indicată din oficiu de instanță într-o cauză având ca obiect cererea formulată de reclamata Asociația de Proprietari Izlaz 2 sc. 2-5 Bl. 03 prin care a solicitat obligarea pârâtului la plata sumei de 4.558,08 lei reprezentând cote de întreținere și, respectiv, a sumei de 2.425,82 lei reprezentând penalități de întârziere.

5. În motivarea excepției de neconstituționalitate instanța apreciază că dispoziția legală care permite asociației de proprietari aplicarea de penalități, în cuantum nu mai mare de 0,2%, în speța de față de 0,2% (situația cel mai des întâlnită în practică), creează premisa unei discriminări. Astfel, pe de o parte, sunt proprietarii care nu sunt constituiți în asociații de proprietari și care, în cazul neachitării la termen a facturilor la utilități, sunt ținuti la plata unei dobânzi penalizatoare în cuantum de 0,04% pe zi de întârziere (dobândă prevăzută de Codul de procedură fiscală), un total de 14,6% pe an, iar, pe de altă parte, persoanele constituite în asociații care achită penalități de 0,2% pe zi de întârziere către asociație, cu un total de 73% pe an, în condițiile în care aceasta - asociația de proprietari - achită mai departe, în caz de întârziere, penalități de 0,04% pe zi de întârziere. Susține că, la stabilirea cuantumului penalităților, trebuie avute în vedere dispozițiile [art. 3 alin. \(3\) din Legea nr. 287/2009](#) privind Codul civil, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, și [art. 3 din Ordonanța Guvernului nr. 13/2011](#) privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 607 din 29 august 2011. Arată că, în aceste condiții, aceeași persoană care contractează serviciile furnizorului de gaze, energie electrică apă sau alte servicii în luna noiembrie a anului 2014 plătește furnizorului/prestatorului o dobândă penalizatoare de maximum 10,8% pe an, pe când, dacă în imobilul unde acesta locuiește a fost constituită o asociație de proprietari, acesta este ținut la o dobândă penalizatoare de 73% pe an.

6. Susține că textul [art. 49 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#) atrage derogări nepermise de la conținutul capacității de folosință a asociației de proprietari. Arată că, potrivit art. 206 alin. (2) și (3) din Codul civil, "(2) Persoanele juridice fără scop lucrativ pot avea doar acele drepturi și obligații civile care sunt necesare pentru realizarea scopului stabilit prin lege, actul de constituire sau statut. (3) Actul juridic încheiat cu încălcarea dispozițiilor alin. (1) și (2) este lovit de nulitate absolută"

7. Consideră că, prin aplicarea de penalități într-un cuantum 0,2%, pe zi de întârziere, în condițiile în care asociația poate fi ținută la plata unor dobânzi de maximum 0,03% - 0,04%, aceasta își depășește limitele capacității sale de folosință. Faptul că folosește banii din fondurile de penalități și pentru lucrările de reparație sau pentru alte cheltuieli administrative, care în mod normal ar trebui suportate de către toți proprietarii, și nu doar de cei care au întârziat cu plata cotelor de contribuții, creează premisele unei situații discriminatorii, precum și o depășire a scopului pentru care asociația de proprietari a fost constituită. În final, apreciază că tocmai cuantumul acestor penalități stabilite de textul de lege criticat este sursa discriminării, și nu posibilitatea asociației de a impune penalități pentru plata cu întârziere.

8. Potrivit prevederilor [art. 30 alin. \(1\) din Legea nr. 47/1992](#), încheierea de sesizare a fost comunicată președinților celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Avocatului Poporului, pentru a-și exprima punctele de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

9. Președinții celor două Camere ale Parlamentului, Guvernul și Avocatul Poporului nu au comunicat punctele lor de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

CURTEA,

examinând încheierea de sesizare, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile Constituției, precum și [Legea nr. 47/1992](#), reține următoarele:

10. Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art. 146 lit. d) din Constituție, precum și ale art. 1 alin. (2), ale [art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992](#), să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

11. Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie dispozițiile [art. 49 alin. \(1\) din 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, având următorul cuprins: "Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalizările nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat."

12. În opinia instanței dispozițiile de lege criticate contravin prevederilor constituționale ale art. 16 alin. (1) - Egalitatea în drepturi.

13. Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că, prin [Decizia nr. 726 din 16 decembrie 2014](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 163 din 9 martie 2015, paragraful 22, analizând norma legală criticată din perspectiva art. 44 din Constituție, a reținut că, în cazul unui imobil cu mai multe locuințe, proprietarii dețin, pe lângă dreptul de proprietate individuală asupra apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, și un drept de proprietate comună pe cote-părți stabilă și forțată asupra celorlalte spații dintr-un condominiu. Pornind de la această stare de coproprietate forțată asupra părților comune ale imobilului, precum și de la necesitatea reprezentării intereselor proprietarilor în raporturile cu terții furnizori de servicii, legiuitorul a reglementat posibilitatea înființării asociațiilor de proprietari, structuri asociative cu personalitate juridică care au ca scop administrarea, folosirea, întreținerea și exploatarea imobilului în interesul tuturor proprietarilor.

14. De asemenea, prin aceeași decizie, paragraful 24, Curtea a observat că legiuitorul a permis stabilirea de către asociația de proprietari a unui sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, reglementând un maximum cu privire la cuantumul acestora, respectiv de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat, precum și cu privire la perioada de la care se vor aplica - numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată. Potrivit [art. 25 alin. \(2\) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007](#), sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli de reparații ale proprietății comune sau pentru alte cheltuieli de natură administrativă. Curtea a constatat că textul de lege criticat instituie o măsură de protecție a proprietarilor care-și plătesc la termen cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. În lipsa unei astfel de reglementări s-ar putea ajunge în situația ca aceștia să nu mai beneficieze de serviciile contractate cu terții ori să suporte penalități care rezultă din neplata la termen a serviciilor de către alți proprietari. Așadar, această măsură sancționează, pe de-o parte, comportamentul culpabil al proprietarilor, iar pe de altă parte, protejează colectivitatea fără a aduce atingere justului echilibru între interesele concurente.

15. Cu privire la pretinsa contrarietate a textului criticat față de art. 16 alin. (1) din Constituție, din perspectiva existenței unei discriminări, în ceea ce privește plata penalizărilor, între proprietarii membri ai asociației de proprietari și proprietarii nemembri ai asociației, Curtea reține că aceasta este lipsită de fundament, deoarece, potrivit dispozițiilor [art. 24 alin. \(4\) din Legea nr. 230/2007](#), hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari. Sub acest aspect, în jurisprudența sa, Curtea a statuat că oricare dintre proprietari, indiferent că este sau nu membru al asociației, are dreptul, potrivit art. 26 din lege, de a ataca în justiție hotărârile care sunt de natură să îi prejudicieze interesele. În acest sens sunt [Decizia nr. 516 din 9 octombrie 2014](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 824 din 12 noiembrie 2014, [Decizia nr. 318 din 29 martie 2012](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 1 iunie 2012, [Decizia nr. 1.117 din 8 septembrie 2011](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 711 din 10 octombrie 2011, și [Decizia nr. 1.647 din 16 decembrie 2010](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 203 din 24 martie 2011. Prin urmare, hotărârile adunării generale a asociației de proprietari, prin care se stabilesc penalizările, sunt obligatorii și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației.

16. În consecință, critica referitoare la existența unei discriminări, în ceea ce privește plata penalizărilor, între proprietarii membri ai asociației de proprietari și proprietarii nemembri ai asociației este neîntemeiată, întrucât ambele categorii de proprietari au parte de același tratament juridic.

17. Cât privește critica potrivit căreia dispozițiile [art. 49 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#) supuse controlului de constituționalitate atrag derogări nepermise de la conținutul capacității de folosință a asociației de proprietari, Curtea reține că atributul asociației de proprietari de a stabili un sistem propriu de penalizări este prevăzut de lege și se circumscrie scopului înființării asociației, respectiv scopului de a administra, folosi, întreține și exploata imobilul în interesul tuturor proprietarilor.

18. În ceea ce privește invocarea, în motivarea criticii de neconstituționalitate referitoare la cuantumul penalizărilor stabilite de asociația de proprietari, a dispozițiilor Codului de procedură fiscală privind plata unei dobânzi, Curtea reține că acestea nu au incidență în cauză. Astfel, potrivit art. 120 alin. (1) din Codul de procedură fiscală, dobânzile reprezintă echivalentul prejudiciului creat titularului creanței fiscale, ca urmare a neachitării de către debitor a obligațiilor de plată la scadență și se calculează pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

19. Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art. 146 lit. d) și al art. 147 alin. (4) din Constituție, al art. 1-3, art. 11 alin. (1) lit. A.d) și al [art. 29 din Legea nr. 47/1992](#), cu unanimitate de voturi,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

DECIDE:

Respinge, ca neîntemeiată, excepția de neconstituționalitate ridicată din oficiu în Dosarul nr. 12.478/211/2013 al Judecătoriei Cluj-Napoca - Secția civilă și constată că dispozițiile [art. 49 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari sunt constituționale în raport cu criticile formulate.

Definitivă și general obligatorie.

Decizia se comunică Judecătoriei Cluj-Napoca - Secția civilă și se publică în Monitorul Oficial al României,

Partea I. Pronunțată în ședința din data de 14 mai 2015.

PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE

AUGUSTIN ZEGREAN

Magistrat-asistent

Bianca Drăghici
