

## DECIZIA nr. 382 din 17 septembrie 2024

referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor [art. 96 alin. \(5\) din Legea nr. 196/2018](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

EMITENT • **CURTEA CONSTITUȚIONALĂ**

Publicat în [MONITORUL OFICIAL nr. 31 din 15 ianuarie 2025](#)

Data intrării în vigoare 15-01-2025

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Marian Enache          | - președinte         |
| Mihaela Ciocină        | - judecător          |
| Cristian Deliorga      | - judecător          |
| Dimitrie-Bogdan Licu   | - judecător          |
| Laura-Iuliana Scânteii | - judecător          |
| Gheorghe Stan          | - judecător          |
| Elena-Simina Tănăsescu | - judecător          |
| Varga Attila           | - judecător          |
| Valentina Bărbățeanu   | - magistrat-asistent |

Cu participarea reprezentantului Ministerului Public, procuror Ioan-Sorin-Daniel Chiriazii.

1. Pe rol se află soluținarea excepției de neconstituționalitate a prevederilor [art. 96 alin. \(5\) din Legea nr. 196/2018](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, excepție ridicată de Ioan A. Radu în Dosarul nr. 5.153/866/2019 al Judecătoriai Pașcani și care constituie obiectul Dosarului Curții Constituționale nr. 82D/2020.
2. La apelul nominal răspunde autorul excepției. Se constată lipsa celeilalte părți. Procedura de înștiințare este legal îndeplinită.
3. Cauza fiind în stare de judecată, președintele Curții acordă cuvântul autorului excepției, care solicită admiterea acesteia, arătând că a invocat, în motivarea excepției, prevederile [art. 40 din Constituție](#), prin raportare la cele ale [art. 53 din Legea fundamentală](#). Arată că textul de lege criticat face referire la obligația de asociere pentru a se putea beneficia de încheierea unui contract care să asigure alimentarea cu apă. Deși textul dă impresia că vizează mai multe servicii de utilități publice, elementele tehnice care sunt menționate, respectiv „furnizare”/„prestare”, „alimentație”/„racordare”, conduc la ideea că în realitate este vorba despre un singur serviciu, respectiv serviciul de alimentare cu apă. Nemaexistând posibilitatea încheierii contractelor individuale, nu a mai rămas decât varianta contractului colectiv, ca urmare a proprietății comune în cote-părți asupra respectivei instalații, inclusiv asupra țevii care se brânșează la rețeaua publică. Apreciază că nu se poate susține afirmația referitoare la imposibilitatea marilor furnizori de a încheia contracte individuale. Susține că Societatea Apavital - S.A. este singurul furnizor de servicii de utilități publice din România care refuză să respecte legea. Invocă [art. 30 din Declarația Universală a Drepturilor Omului](#), potrivit căruia nicio dispoziție a acesteia nu poate fi interpretată ca implicând pentru vreun stat, grupare sau persoană dreptul de a se deda la vreo activitate sau de a săvârși vreun act îndreptat spre desființarea unor drepturi sau libertăți enunțate în declarația menționată, autorul excepției făcând referire la dreptul de a beneficia de furnizarea de apă. Arată că nici [art. 53 din Constituție](#) nu justifică această îngădire.
4. Având cuvântul, reprezentantul Ministerului Public arată că dreptul de asociere prevăzut de [art. 40 din Constituție](#) are în vedere asocierile constituite în vederea exercitării drepturilor fundamentale prevăzute pentru persoanele fizice și nu acoperă situația asocierii acestora pentru a beneficia de anumite servicii publice prestate de operatori privați și pentru care anumite constrângeri tehnice impun ca acestea să fie prestate în comun pentru mai multe persoane. Prin urmare, pune concluzii de respingere, ca inadmisibilă, a excepției de neconstituționalitate, întrucât prevederile din Legea fundamentală invocate nu au legătură cu soluția legislativă prevăzută de textul de lege criticat.

CURTEA,

având în vedere actele și lucrările dosarului, constată următoarele:

5. Prin Încheierea din 7 ianuarie 2020, pronunțată în Dosarul nr. 5.153/866/2019, Judecătoria Pașcani a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a prevederilor [art. 96 alin. \(5\) din Legea nr. 196/2018](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, excepție ridicată de Ioan A. Radu într-o cauză având ca obiect obligația de a face, respectiv obligarea părții Societatea Apavital - S.A. lași la încheierea unui contract de prestări servicii pentru furnizarea apei potabile, un contract cu caracter colectiv, dar care să privească facturarea individuală a fiecăruia dintre proprietarii persoane fizice sau persoane juridice, neasociate la o asociație de proprietari/locatari.

6. În motivarea excepției de neconstituționalitate se arată, în esență, că prevederile de lege criticate pun pârâta Societatea Apavital - S.A. lași în situația de a presta serviciul de furnizare a apei doar în măsura în care proprietarii condominiilor sunt asociați într-o asociație de proprietari. Or, este neconstituțională obligarea la asociere a unui proprietar care nu este asociat în cadrul unei asociații de proprietari, pentru a putea beneficia de un drept garantat de lege. De asemenea, dispozițiile legale criticate creează premisele exercitării unor abuzuri din partea furnizorului de servicii, care refuză, cu rea-credință, încheierea unui contract de furnizare a apei, invocând permanent lipsa asocierii.

7. Se arată că, în cauză, este vorba despre 40 de apartamente pentru care pârâta refuză încheierea unui contract în forma solicitată de reclamant, apartamente ai căror proprietari, printre care și reclamantul, nu doresc să se asocieze în forma prevăzută de [Legea nr. 196/2018](#). Obligarea proprietarilor din condominiu la asociere reprezintă o imixtiune în exercitarea dreptului de proprietate, precum și încălcarea dreptului constituțional la asociere. Dreptul la asociere, fiind un drept, și nu o obligație, nu poate fi impus unui cetățean prin constrângere, respectiv, în speța de față, din necesitatea de a-i fi asigurat un serviciu indispensabil vieții de zi cu zi.

8. Judecătoria Pașcani consideră că textul de lege criticat este constituțional, precizând că dispozițiile criticate reglementează modul de desfășurare a relațiilor contractuale și condițiile în care se pot naște astfel de relații, particularizate la situația de fapt concretă, aceea că există un singur bransament, comun, între rețeaua publică de distribuție a utilităților și rețeaua interioară a condominiului. Obligația ca asigurarea serviciilor publice de furnizare a apei să se facă numai dacă la nivel de condominiu există o asociație de proprietari, constituită în condițiile legii, este impusă de legiuitor din considerente tehnice și din necesitatea asigurării condițiilor de funcționare normală a serviciilor publice, ținând cont de specificul rețelei de apă ce deservește condominiul.

9. 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.

10. 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, susținerile autorului excepției, concluziile procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile [Constituției](#), precum și [Legea nr. 47/1992](#), reține următoarele:

11. 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.

12. Obiectul excepției de neconstituționalitate îl reprezintă dispozițiile [art. 96 alin. \(5\) din Legea nr. 196/2018](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 660 din 30 iulie 2018, care au următorul conținut normativ: „(5) Operatorii economici care furnizează/prestează servicii de utilități publice către consumatorii alimentați/racordați printr-un bransament/racord comun au obligația să asigure aceste servicii numai dacă la nivel de condominiu există o asociație de proprietari constituită în condițiile legii care să aibă calitatea de utilizator, titular de contract, sau dacă în termen de 180 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi se constituie asociații de proprietari conform legii.”

13. În opinia autorului excepției de neconstituționalitate, prevederile de lege criticate contravin dispozițiilor din [Constituție](#) cuprinse în [art. 40](#) - Dreptul de asociere și în [art. 53](#) - Restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți.

14. Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea observă că s-a mai pronunțat cu privire la dreptul de asociere și la obligativitatea constituirii asociațiilor de proprietari, reținând, cu valoare de principiu, în [Decizia nr. 83 din 10 februarie 2005](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 360 din 27 aprilie 2005, că, în accepțiunea textului constituțional prin care este consacrat, dreptul de asociere constituie o prerogativă recunoscută cetățeanului, a cărei valorificare este expresia manifestării de voință conștientă și liberă a acestuia. Asocierea are loc în considerarea unor rațiuni comune, care apropie asociații și asigură o comunicare între aceștia, de natură ideologică sau profesională etc., esențială fiind existența unui sistem de valori comune, ca premisă, și a unor interese și scopuri comune, ca finalitate. Opțiunea asocierii are la bază convingerea că realizarea finalității dorite nu este posibilă decât ca urmare a acțiunii concertate a unei colectivități organizate, structurată așadar logic și funcțional.

15. Prin aceeași decizie mai sus citată, Curtea a observat că în speța pe care a analizat-o cu acel prilej era în discuție o situație particulară, și anume aceea în care persoana devenită proprietar prin achiziționarea unei unități locative sau cu altă destinație, care face parte integrantă dintr-o clădire ce cuprinde mai multe asemenea unități cu proprietari diferiți, ca urmare a manifestării de voință conștiente și libere, își asumă implicit, dar indubitabil, prin actul

de cumpărare statutul juridic care decurge în mod necesar din propria sa opțiune. Curtea a apreciat că apartenența proprietarului la o colectivitate, relațiile de vecinătate pe care le implică, existența unor spații în proprietate comună și perpetuă, imposibilitatea încheierii unor contracte individuale cu marii furnizori de utilități sunt elemente care impun constituirea unei structuri colective, organizată, care să acționeze în numele și pentru interesul comun. Acestea sunt rațiunile pentru care legiuitorul a impus constituirea asociațiilor de proprietari.

**16.** Totodată, în jurisprudența sa, concretizată, de pildă, prin [Decizia nr. 168 din 28 octombrie 1999](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 85 din 24 februarie 2000, Curtea a reținut că legiuitorul poate institui posibilitatea înființării asociațiilor de proprietari în vederea realizării unui scop de interes general, și anume administrarea în bune condiții a clădirilor cu mai multe apartamente, luându-se în considerare, totodată, și interesele proprietarilor legate de realizarea unei bune conviețuiri, inclusiv pentru stabilirea costurilor și a cheltuielilor comune, a repartizării lor pe fiecare proprietar, a reparațiilor și amenajărilor necesare etc. Rezolvarea problemelor pe care le implică locuirea și administrarea unui imobil cu mai mulți proprietari impune, în consecință, o asociere fără de care drepturile și interesele legitime ale celor ce locuiesc în imobilul respectiv ar putea fi afectate prin apariția unor neînțelegeri sau litigii.

**17.** Totodată, prin [Decizia nr. 393 din 19 martie 2009](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 280 din 29 aprilie 2009, Curtea a constatat că [Legea nr. 230/2007](#), care reglementa, anterior intrării în vigoare a [Legii nr. 196/2018](#), înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, oferea proprietarului, prin [art. 2 teza a doua](#), posibilitatea de a se asocia în această formă asociativă fără să îi impună însă vreo obligație în acest sens. Curtea a apreciat că acest articol are caracter dispozitiv, lăsând proprietarului libertatea de a deveni sau nu membru al asociației, neexistând niciun fel de constrângeri legale sau de altă natură care să îl forțeze să adere la asociație. În același sens este și [Decizia nr. 516 din 9 octombrie 2014](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 824 din 12 noiembrie 2014, paragrafele 16 și 17.

**18.** În prezenta cauză se critică faptul că, în temeiul prevederilor [art. 96 alin. \(5\) din Legea nr. 196/2018](#), se încalcă dreptul fundamental de liberă asociere, întrucât prestarea serviciului de furnizare a apei se poate realiza doar în măsura în care proprietarii condominiilor sunt asociați într-o asociație de proprietari.

**19.** În plus față de considerentele conturate în jurisprudența mai sus citată prin care se demonstrează necesitatea asocierii proprietarilor din condominii în asociații, Curtea remarcă faptul că, în realitate, legea nu limitează posibilitatea consumatorilor de a beneficia de serviciile de utilități publice exclusiv la ipoteza în care aceștia, în calitate de proprietari, sunt grupați într-o asociație de proprietari, ci permite și furnizarea individuală a serviciului de utilități. Astfel, [art. 94 alin. \(1\) din Legea nr. 196/2018](#) prevede în mod inechivoc faptul că „Raporturile dintre furnizorii serviciilor de utilități publice și asociațiile de proprietari - în calitate de consumatori colectivi sau proprietari - în calitate de consumatori individuali, după caz, se stabilesc la nivelul bransamentului, respectiv al racordului, în punctul de delimitare/separare a instalațiilor între rețeaua publică de distribuție a utilităților și rețeaua interioară a utilizatorului, respectiv a utilizatorului colectiv sau a consumatorului individual, după caz”.

**20.** De asemenea, alin. (2) al aceluiași articol reglementează cu privire la calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice. Aceasta revine fie asociației de proprietari, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/ racordează la instalațiile comune interioare ale condominiului aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor, fie însuși proprietarului, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/racordează direct la instalațiile interioare individuale ale apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință ce aparțin proprietății individuale.

**21.** Prin prisma condiționalităților de natură tehnică, [art. 96 alin. \(3\) din Legea nr. 196/2018](#) stabilește că „Pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare se pot încheia contracte individuale de furnizare/prestare între furnizor și proprietari fără a fi necesară executarea racordurilor proprii individuale pentru evacuarea apelor uzate și pluviale de la fiecare proprietate individuală, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) există bransamente proprii individuale de alimentare cu apă realizate între rețeaua publică și rețeaua interioară a fiecărei proprietăți individuale, dotate cu aparate de măsură legale pentru determinarea consumurilor la nivel de proprietate individuală; b) furnizarea serviciului de alimentare cu apă, precum și prestarea serviciului de canalizare se fac de către același operator; c) toți proprietarii din condominiu au fost de acord, în scris, cu introducerea în contractul individual de furnizare/prestare încheiat în nume propriu a clauzei de sistare/întrerupere a serviciului de alimentare cu apă în caz de neplată a contravalorii serviciului de canalizare; d) soluția tehnică de realizare a bransamentelor proprii de alimentare cu apă, precum și tipul de contoare achiziționate/montate de către proprietari au fost avizate de către furnizor.”

**22.** Curtea reține, totodată, că detalierea tuturor elementelor de natură tehnică, practică, adaptată situațiilor concrete, se regăsește în [Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006](#), republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 679 din 7 septembrie 2015, care, de exemplu, la [art. 28 alin. \(2\)](#), precizează că „Sunt considerate utilizatori individuali ai serviciului de alimentare cu apă și de canalizare și persoanele fizice sau juridice din imobile tip condominiu care au executat, pe cheltuiala lor, bransamente proprii de apă potabilă, în amonte de contorul de bransament al condominiului”.

**23.** Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul [art. 146 lit. d\)](#) și al [art. 147 alin. \(4\) din Constituție](#), precum și al [art. 1-3](#), al [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 de Ioan A. Radu în Dosarul nr. 5.153/866/2019 al Judecătorei Pașcani și constată că dispozițiile [art. 96 alin. \(5\) din Legea nr. 196/2018](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor sunt constituționale în raport cu criticile formulate.

Definitivă și general obligatorie.

Decizia se comunică Judecătorei Pașcani și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Pronunțată în ședința din data de 17 septembrie 2024.

**PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE**

**MARIAN ENACHE**

**Magistrat-asistent,**

**Valentina Bărbățeanu**

-----