

DREPTUL

UNIUNEA JURIȘTILOR DIN ROMÂNIA

ANUL VIII; Seria a III-a; Nr. 2/1998

CUPRINS

STUDII – DISCUȚII – COMENTARII

IOAN MURARU, MIHAI CONSTANTINESCU – <i>Cauzele de inadmisibilitate în jurisdicția constituțională</i>	3
ION ANGHEL – <i>Unele aspecte privind ratificarea tratatelor internaționale în legislația română</i>	9
ADINA NICOLAE, MARIAN NICOLAE – <i>Constituirea asociațiilor de proprietari</i>	17
GHEORGHE COMĂNȚĂ – <i>Probleme actuale privind ipoteca convențională</i> ...	29
VASILE PĂTULEA – <i>Discuție în legătură cu căile de atac împotriva actelor administrative jurisdicționale</i>	34
EUGEN POPA – <i>Regimul juridic al exercitării profesiei de medic</i>	37
ION DUMITRU – <i>Condițiile de acordare a indemnizației prevăzute de art. 104 din Legea nr. 92/1992 pentru organizarea judecătorească, republicată la 30 septembrie 1997</i>	42
IULIAN POENARU – <i>Problemele legislației contravenționale</i>	46
VASILE PĂVĂLEANU – <i>Incriminarea faptelor de sustragere de la operațiunile de vămire a bunurilor prin noul Cod vamal al României</i>	57
COSTEL NICULEANU – <i>Despre infracțiunea de tâlhărie comisă într-o locuință sau dependențe ale acesteia și violarea de domiciliu</i>	60
MIHAELA TĂBĂRCĂ – <i>Un aspect al ordinii de soluționare a excepțiilor ridicate concomitent în fața instanței civile</i>	63

PROBLEME JURIDICE CURENTE

Despre posibilitatea translației garanției prin contractul de ipotecă de la un credit la altul (Vasile Pătulea)	66
Efectul neîndeplinirii obligației de plată a taxei de timbru judiciar în cazul cererilor în vederea declarării recursului în anulare în cauze civile (I. Dorin Ciuncan, II. Corneliu Turianu)	67
Probleme ridicate în cazul erorilor judiciare (Marin Susman)	71

d) În concluzie,

– o serie de tratate, prin obiectul pe care-l au de reglementat, intră în categoria raporturilor care trebuie să fie ratificate prin lege organică și ca atare, posibilitatea de a recurge la emiterea de ordonanțe ale Guvernului este exclusă (cel puțin în cazul ordonanțelor emise în baza art. 114(1) din Constituție);

– cu privire la celelalte tratate (acorduri, convenții ș.a.) care nu intră în categoria celor menționate mai sus se poate recurge la procedura ordonanței de ratificare în baza art. 114(1), dar numai în măsura în care prin legea de abilitare, nu se prevede ca aceste ordonanțe să fie supuse aprobării Parlamentului;

– în cazul ordonanțelor de urgență, întrucât acestea, potrivit art. 114(4), nu intră în vigoare decât după depunerea lor spre aprobare, actul realizat printr-o asemenea ordonanță nu reprezintă o ratificare în sensul dreptului internațional și de aceea, folosirea unei asemenea căi este hazardată și trebuie evitată.

CONSTITUIREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

ADINA NICOLAE

Vicepreședinte – Judecătoria
Sectorului 6 București

MARIAN NICOLAE

Asistent univ. – Facultatea de Drept
Universitatea din București

I Preliminarii

Pe plan legislativ, și în materie locativă au intervenit, după 1989, modificări majore, de substanță, noile reglementări conținând și o serie de elemente de noutate¹, chiar dacă unele dintre ele sunt ori pot fi discutabile.

¹ Dintre actele normative incidente în materie, cităm pe cele mai semnificative (în ordine cronologică):

– Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe din fondurile statului către populație, publicat în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 22 din 8 februarie 1990.

– Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 3 din 13 ianuarie 1997;

– Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 260 din 15 septembrie 1994, modificată prin Legea nr. 79/1997, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 87 din 12 mai 1997.

– Ordonanța Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 28 din 28 ianuarie 1994, aprobată și modificată prin Legea nr. 82/1995, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 160 din 25 iulie 1995.

– Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995.

– Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 279 din 29 noiembrie 1995.

– Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, și republicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 27 din 18 februarie 1997.

– Legea nr. 114/1996 a locuinței, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 254 din 21 octombrie 1996, modificată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1997, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 154 din 14 iulie 1997, precum și prin Legea nr. 196/1997 (privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1997), publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 331 din 26 noiembrie 1997. De asemenea, conform art. 30 alin. 2 din Legea nr. 146/1997 a fost abrogat expres art. 69 alin. 2 din Legea nr. 114/1996.

În sfârșit, în temeiul art. II din Legea nr. 196/1997, Legea nr. 114/1996 a fost republicată la 31 decembrie 1997 („Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997) dându-se textelor o nouă numerotare. Referirile din cuprinsul acestui studiu la dispozițiile Legii nr. 114/1996 au în vedere textul republicat al acesteia.

Dintre aceste reglementări, ne interesează în acest loc numai Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicată la 31 decembrie 1997, o adevărată lege-cadru în domeniul raporturilor locative².

Această lege conține, între altele, norme juridice noi referitoare la administrarea clădirilor de locuit (capitolul IV), inclusiv *Regulamentul-Cadru* al asociațiilor de proprietari din clădirile cu mai multe apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în *proprietatea privată*³ a unor persoane fizice sau juridice deosebite (anexa nr. 2 la lege). În sfârșit, reglementări privind asociațiile de proprietari sunt cuprinse și în *Normele metodologice* pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446/1997 precum și în *Precizările privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, aprobate prin Ordinul nr. 139/N din 11 noiembrie 1997 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului⁴.

Asociațiile de proprietari sunt persoane juridice de drept privat, cu scop nepatrimonial (fără profit) care se înființează, se organizează și funcționează în baza Legii nr. 114/1996 și a Regulamentului-Cadru cuprins în anexa 2, ce face parte integrantă din lege, în vederea administrării, întreținerii și asigurării funcționării normale a părților comune din clădirile cu mai multe apartamente și sau spații cu altă destinație aflate în proprietatea exclusivă⁵ (art. 16 și 3 lit. c din Regulament).

Astfel, conform art. 3 lit. g din Regulament, prin *asociație de proprietari* se înțelege „organizația proprietarilor tuturor apartamentelor dintr-o clădire cu mai multe apartamente proprietate privată sau mixtă”. Definiția este incompletă întrucât pot fi membri asociații și proprietarii unor spații cu altă destinație decât aceea de locuință, după cum statornicește expres art. 2 din Regulament. Totodată, chiar dacă legea prevede că asociația trebuie să cuprindă pe toți proprietarii, este posibil, astfel cum vom preciza în continuare, și înființarea unei asociații care să nu reunească pe toți proprietarii apartamentelor sau spațiilor aflate în proprietatea exclusivă și situate în clădiri colective (blocuri de locuințe).

² A se vedea, pentru o prezentare de ansamblu, Fr. Deak, *Contractul de închiriere a locuinței*, Editura Actami, București, 1997, *passim*; F. Țuca, *Legea locuinței nr. 114/1996, teme al legislației locative*, Editura All, București, 1997, *passim*.

³ Numai *proprietatea privată*, chiar dacă Legea nr. 114/1996 (art. 69) și *Regulamentul-Cadru* al asociațiilor de proprietari (denumit în continuare, pentru ușurința exprimării, *Regulament*), în art. 2, 3 lit. g se referă și la clădiri aflate în „proprietate mixtă”, întrucât, pe de o parte, această sintagmă trebuie să evoce ideea unor apartamente aflate în proprietate privată sau publică, după caz, ceea ce ar fi posibil doar în ipoteza clădirilor care conțin și locuințe sociale sau de necesitate (art. 39 și 55 alin. 1 din lege); o astfel de situație poate fi însă întâlnită destul de rar în practică (în același sens, a se vedea și F. Țuca, *op. cit.*, p. 17); iar, pe de altă parte, se pare însă că legiuitorul a vrut să desemneze prin expresia „proprietate mixtă”, clădirile cu mai multe apartamente aflate, unele, în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, altele în proprietatea privată a statului, unităților administrativ-teritoriale sau altor persoane juridice de stat ori subordonate autorităților publice locale. Or, în această ultimă accepțiune, folosirea acestei sintagme este criticabilă, fiind inadecvată și inutilă, în raport cu prevederile constituționale (art. 41 alin. 2, art. 135 alin. 1 și 6) conform cărora „proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular”.

⁴ Hotărârea Guvernului nr. 446/1997, împreună cu Normele metodologice sunt publicate în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 203 din 21 august 1997 iar Ordinul nr. 139/N al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea *Precizărilor privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari* – desemnate în continuare, *Precizări* – sunt publicate în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 338 bis din 2 decembrie 1997.

⁵ Tot pe planul inovațiilor terminologice ale Legii nr. 114/1996, semnalăm și folosirea sintagmei „proprietate individuală” (art. 3 lit. a și b, 14 din Regulament), în sensul de „proprietate exclusivă” (iar nu de „proprietate privată”), în opoziție cu „proprietatea comună” (art. 3 lit. c din Regulament).

În privința *asociațiilor de locatari* din clădirile cu mai multe apartamente aflate în proprietatea privată, inclusiv ca urmare a aplicării prevederilor Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, art. 7 din Regulament prevede obligativitatea *transformării* acestora în asociații de proprietari, potrivit normelor cuprinse în Regulamentul-Cadru. În acest sens, art. 69 din Legea nr. 114/1996 (modificat prin Legea nr. 196/1997) a stabilit un termen de 24 luni, înăuntrul căruia asociațiile de locatari urmează să se transforme în asociații de proprietari în întregime sau în parte, după cum se arată expres în art. 2 din Ordinul nr. 139/N din 2 decembrie 1997 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului. Deși potrivit art. 70 din Legea nr. 114/1996 (modificat prin Legea nr. 196/1997), Decretul nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor se abrogă după 24 luni de la data intrării în vigoare a prezentei Legi nr. 114/1996 – termen ce se va împlini la 21 octombrie 1998 –, apreciem că aceasta nu înseamnă că asociațiile de locatari trebuie considerate dizolvate de drept la data menționată (21 octombrie 1998), întrucât Legea nr. 114/1996 nu prevede aceasta și nici vechea reglementare (Decretul nr. 387/1977) sau Legea nr. 21/1924 ori Decretul nr. 31/1954, nu conțin vreo cauză de dizolvare a unor categorii de persoane juridice, ca urmare a schimbării actului normativ în baza căruia au funcționat.

Asociațiile de locatari vor continua, dacă e cazul, să funcționeze și după 21 octombrie 1998 până la constituirea lor în asociații de proprietari, aplicându-li-se în privința activității desfășurate, dispozițiile Legii nr. 114/1996 și ale Normelor metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446/1997, întrucât aceste reglementări legale nu sunt incompatibile cu activitatea și scopul funcționării asociațiilor de locatari.

În sfârșit, menționăm că și chiriașii clădirilor cu mai multe locuințe „se pot asocia, *potrivit legii* (s.n. – A.N.; M.N.), în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice” (art. 37 din lege). Întrebarea care se pune, în continuare, este după care „lege” se pot asocia chiriașii? Într-o opinie s-a susținut că: „Această asociație se va constitui potrivit legii, adică în temeiul prevederilor Legii nr. 21/6 februarie 1924. Date fiind însă dificultățile practice de respectare a condițiilor procedurale impuse de acest act normativ (necesitatea a cel puțin 20 de asociați, avizul ministerului de resort), nu excludem soluția ca temeiul legal al acestor viitoare asociații de chiriași să fie nu Legea nr. 21/1924, ci *dispozițiile art. 1491 și urm. C. civ. relative la contractul de societate civilă*”⁶.

În ce ne privește, apreciem că sintagma „potrivit legii” vizează, în primul rând, Legea nr. 114/1996, precum și, pentru identitate de rațiune, regulile privind constituirea asociațiilor de proprietari, care se aplică, prin asemănare, și la asociațiile de chiriași, iar, *numai în completare*, se poate recurge la Legea nr. 21/1924, dreptul comun în materia persoanelor juridice cu scop nepatrimonial. Cât privește posibilitatea aplicării dispozițiilor art. 1491 și urm. C. civ., aceasta este, prin ipoteză, exclusă, întrucât societatea civilă este, cum se știe, un contract prin care două sau mai multe persoane se învoiesc să pună ceva în comun, cu scopul de a împărți foloasele ce ar putea deriva⁷. Or, asociația de chiriași are un caracter nonprofit, urmărind reprezentarea intereselor acestora în raporturile lor cu proprietarii.

⁶ F. Țuca, *op. cit.* p. 105.

⁷ Pentru detalii cu privire la problematica societăților civile în dreptul nostru, a se vedea, spre exemplu: Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Editura Actami, București, 1996, p. 356 și urm.; D. A. Popescu, *Contractul de societate*, Lumina Lex, București, 1996; D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Lumina Lex, București, 1997, p. 273 și urm.

În continuare, ne propunem să examinăm principalele aspecte juridice privind constituirea asociațiilor de proprietari; sediul materiei, modul de înființare, etapele constitutive, formalitățile de înregistrare, dobândirea calității de subiect de drept civil etc.

II. Înființarea asociațiilor de proprietari

1. *Noțiune și reglementare.* A) *Definiție.* Prin înființarea unei persoane juridice se înțelege, în genere, crearea unui subiect colectiv de drept civil – titular de drepturi și obligații civile –, în condițiile legii⁸.

B) *Sediul materiei.* Înființarea asociațiilor de proprietari este supusă unor dispoziții legale care pot fi rânduite în două categorii de reglementări: unele cu caracter general, altele cu caracter particular, proprii acestei specii de persoane juridice fără scop patrimonial.

a) *Reglementarea generală* cuprinde normele juridice incidente din Decretul nr. 31/1954 privitor la persoanele fizice și juridice – în special art. 33–35 (capacitatea civilă), 38 (denumire), 39 (sediul), art. 30, 45 (dizolvare), 51–53 (lichidare) – și, bineînțeles, dispozițiile legale care se găsesc în Legea nr. 21/1924 pentru persoanele juridice (asociațiile și fundațiile fără scop patrimonial), în măsura în care nu contravin prevederilor Legii nr. 114/1996, legea-cadru a asociațiilor de proprietari.

La această concluzie ne conduc atât unele dispoziții ale Legii nr. 21/1924, cât și ale Legii nr. 114/1996. Astfel, potrivit art. 1 din Legea nr. 21/1924: „Persoanele juridice de drept public se creează numai prin lege” (alin. 1). „Asociațiile și fundațiile, fără scop lucrativ sau patrimonial, create și organizate de particulari, nu pot dobândi personalitate juridică decât în condițiunile legii de față” (alin. 2). „Ele sunt considerate persoane juridice de drept privat” (alin. 3). „Societățile și asociațiunile prevăzute de codurile de comerț și alte legi vor avea același caracter și rămân supuse dispozițiunilor acelor legi” (alin. ultim)” (s.n. – A.N.; M.N.). La rândul său, Legea nr. 114/1996 dispune în art. 35 alin. 3 că „Modul de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari se reglementează potrivit regulamentului-cadru cuprins în anexa 2 la prezenta lege”, care face „parte integrantă” din lege (art. 69 alin. 1) (s.n. – A.N.; M.N.), necuprinzând un text de principiu, cu caracter general, care să trimită la Legea nr. 21/1924 (cu excepția art. 5 alin. 1 din Regulament), în felul în care art. 72 dispune că „Dispozițiunile prezentei legi privind închirierea locuințelor se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune”.

b) *Reglementarea specială* conține normele juridice privind înființarea (inclusiv, organizarea și funcționarea) asociațiilor de proprietari din clădirile cu mai multe locuințe și/sau spații cu altă destinație ce se găsesc în Legea nr. 114/1996 (cu Regulamentul-Cadru al asociațiilor de proprietari cuprins în anexa nr. 2, ce face parte integrantă din lege), în Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr. 114/1996 (aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 446/1997) și în *Precizările privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari* (aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 139/N/1997).

Astfel, în privința Regulamentului, relativ la înființare, conform art. 4, asociația de proprietari se constituie, în cadrul unei adunări, convocate în termen

⁸ În acest sens, a se vedea Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, Casa de Editură și Presă Șansa, București, 1995, p. 361.

de 60 de zile de la data la care întreaga clădire a fost înregistrată în cartea funciară, cu precizarea că, temporar, până la înființarea și funcționarea birourilor de carte funciară⁹, înregistrarea se va face în registrele de publicitate aflate în vigoare la birourile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare din judecătoria (art. 69 din lege, modificat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1997).

De asemenea, trebuie reținute și dispozițiile art. 5 și 6 din Regulament care stabilesc modalitatea de constituire a asociației de proprietari și de dobândire a personalității juridice: „Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în momentul înregistrării la judecătoria pe raza căreia se află clădirea pentru care s-a constituit asociația, potrivit regulilor privind persoanele juridice” (art. 5, alin. 1); „Judecătoria se pronunță asupra cererii de înregistrare pe baza acordului de constituire și a statutului asociației”. (art. 6 alin. 1); (s.n. – A.N.; M.N.)¹⁰.

În sfârșit, cum am arătat, dispoziții speciale cu privire la constituirea asociațiilor de proprietari sunt cuprinse și în art. 48 din Normele metodologice (aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446/1997) care se referă la actele (înscrierile) necesare înregistrării în registrele de publicitate imobiliară a proprietății, în mod individual, pe apartamente, dar și global, pe întreaga clădire.

Aceste dispoziții speciale sunt reluate și dezvoltate în Precizările privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari (aprobate prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 139/N/1997) care enumeră etapele constituirii unei asociații de proprietari, și anume:

- întrunirea proprietarilor pentru stabilirea acțiunilor necesare constituirii asociației de proprietari;
- înscrierea proprietății în registrele de carte funciară sau, acolo unde acestea nu sunt constituite, în registrele de transcripțiuni imobiliare, la birourile de publicitate imobiliară ale judecătorilor;
- organizarea și desfășurarea adunării generale de constituire a asociațiilor de proprietari;
- legalizarea statutului și a acordului de asociere și depunerea actelor de înregistrare a asociației de proprietari la judecătoria, în vederea obținerii sentinței judecătorești de înființare.

De observat că, în ce privește celelalte măsuri stabilite ca etape ale constituirii unor asociații de proprietari (comandarea ștampilelor, deschiderea contului, înregistrarea la administrația financiară, încheierea contractelor cu furnizorii de utilități edilitar-gospodărești, preluarea patrimoniului de la asociația de locatari), ele nu reprezintă etape de constituire propriu-zisă, ci măsuri care vizează, în realitate, activitatea și funcționarea ca atare a asociației de proprietari respective.

În ce ne privește, vom sistematiza în altă modalitate etapele de constituire a asociațiilor de proprietari, astfel cum va rezulta în continuare.

2. *Modul de înființare a asociației de proprietari. A) Precizări prealabile.* Potrivit art. 28 din Decretul nr. 31/1954, o persoană juridică se poate înființa printr-unul din următoarele patru moduri, deținute în doctrină, *brevitatis causa*, astfel¹¹:

⁹ Prevăzute de Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 61 din 26 martie 1996.

¹⁰ Conținutul obligatoriu al acordului de asociere este menționat în art. 8 din Regulament, iar statutul se întocmește pe baza dispozițiilor cuprinse în lege și Regulament (art. 6 alin. 2 din Regulament).

¹¹ Cu privire la înființarea persoanei juridice, a se vedea, pentru dezvoltări: Gh. Beleiu, *op. cit.*, p. 361–371; I. Dogaru, *Elementele dreptului civil*, vol. I, *Introducerea în dreptul civil, Subiectele dreptului civil*, Casa de Editură și Presă Șansa, București, 1993, p. 368–374; St. Răuschi, *Drept civil. Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică*, Editura Fundației Chemarea, Iași, 1993, p. 312–317; E. Lupan, *Teoria persoanei juridice*, în „Drept civil. Persoana juridică” de E. Lupan, D. A. Popescu, A. Marga, Lumina Lex, București, 1994, p. 61–92; T. Pop, *Drept civil român. Persoanele fizice și persoanele juridice*, Editura Lumina Lex, București, 1994, p. 187–197.

înființarea prin actul de dispoziție al organului de stat competent; înființarea prin actul de înființare, recunoscut; înființarea prin actul de înființare, autorizat; înființarea prin alt mod reglementat de lege.

Astfel cum rezultă din textele de lege sus-menționate, asociația de proprietari ia naștere în modalitatea „actului de înființare autorizat”, ceea ce presupune că actele constitutive ale acesteia – acord de asociere și statut – sunt supuse *autorizării* instanței judecătorești competente.

Pentru completa înființare a asociației de proprietari ca persoană juridică mai trebuie îndeplinită și o formalitate suplimentară: aceea a *înregistrării* în registrul special al judecătorei, moment de la care se dobândește personalitatea juridică (și deplină capacitate de folosință și exercițiu).

Rezultă că înființarea asociației de proprietari este un *proces* complex (alcătuit dintr-o suită de acte și fapte juridice) distingându-se trei etape în constituirea oricărei asociații: *etapa consensuală*; *etapa judiciară* și *etapa publicității*.

În plus, se poate reține, ca un element de particularitate pentru asociația de proprietari, cerința îndeplinirii unei *formalități speciale prealabile* constituirii acesteia: transcrierea dreptului de proprietate asupra clădirii în care urmează să se înființeze. Astfel, conform art. 48 din Normele metodologice (aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446/1997), constituirea asociațiilor de proprietari se face în cel mult 60 de zile ¹² de la data când dreptul de proprietate asupra clădirii a fost înregistrat în cartea funciară (sau transcris ori întabulat, după caz, în registrele de publicitate aflate în vigoare la judecătoria până la înființarea și funcționarea birourilor de carte funciară, în condițiile Legii nr. 7/1996).

Cererea de transcriere sau întabulare a dreptului de proprietate trebuie făcută de toți proprietarii ¹³ și însoțită de o serie de acte (înscrisuri) doveditoare a proprietății fiecăruia, atașate în original sau în copie legalizată, respectiv:

- actul de proprietate sau de concesiune ori, după caz, de folosință asupra terenului;
- contractele de construire sau de vânzare-cumpărare ¹⁴ a apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație care fac parte din clădire;

¹² Apreciem că acest termen este de recomandare, din cuprinsul Normelor metodologice nerezultând vreo decădere sub aspectul menționat.

¹³ Desigur, faptul că unul sau mai mulți dintre proprietari ar refuza să semneze o astfel de cerere sau ar refuza asocierea în vederea constituirii asociației *nu poate constitui un impediment la înființarea persoanei juridice*. În caz contrar, s-ar ajunge ca prin aceasta ori chiar prin exercitarea abuzivă a opoziției la înființare, să fie prejudiciate interesele celorlalți proprietari și dispozițiile legii să rămână fără eficiență. În sensul că un proprietar nu poate fi obligat să devină asociat, a se vedea și F. Tuca (*op. cit.*, p. 109–110), care apreciază că dispoziția art. 4 alin. 2 din Regulament ar fi neconstituțională, contrară art. 37 din Constituție, ceea ce, în opinia noastră, ar fi exact numai dacă textul ar fi interpretat că „toți” proprietarii ar deveni asociați împotriva voinței lor, iar nu și în cazul în care s-ar interpreta doar în sensul instituirii unei obligații *propter rem*, în sarcina fiecărui proprietar de a se asocia în vederea administrării mai ușoare a unui condominiu, obligație stabilită în baza art. 41 alin. 6 din Constituție, care prevede că „dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului”.

De altfel, pct. 3 din Precizări confirmă această interpretare stabilind, între altele, că este valabilă și decizia de înregistrare ca persoană juridică a viitoarei asociații, adoptată de adunarea constitutivă cu votul majorității proprietarilor prezenți, dacă aceștia și-au transcris actele de proprietate solicitate de lege sau, după caz, întreaga proprietate asupra clădirii a fost înscrisă în cartea funciară.

¹⁴ Evident, în ipoteza dobândirii cu alt titlu (donație, schimb, întreținere, rentă viageră, testament etc.) se va atașa înscrisul constatator corespunzător. În cazul dobândirii proprietății prin succesiune legală sau testamentară se va atașa pe lângă titlul autorului și certificatul de moștenitor ori legatar și, după caz, actul de partaj (contract de împărțeaală, hotărâre judecătorească, tranzacție).

– procesele-verbale de predare-primire a apartamentelor ori spațiilor cu altă destinație construite sau cumpărate ¹⁵;

– planșele sau schițele de identificare prin localizare și suprafață a fiecărui spațiu sau apartament din structura clădirii (art. 48 din Normele metodologice și anexa nr. 1 la Precizări).

De asemenea, potrivit aceluiași text, anterior ori concomitent înregistrării dreptului de proprietate asupra clădirii, trebuie ca fiecare proprietar să ceară, în mod individual, transcrierea dreptului său de proprietate asupra apartamentului (deci actele de proprietate prezentate de fiecare să poarte mențiunea înregistrării în registrele de publicitate imobiliară).

În ipoteza în care membrii asociației vor fi nu numai proprietari persoane fizice, ci și persoane juridice, cum ar fi primăria ¹⁶ sau fondatorul (art. 4 alin. 2 teza I din regulament) –, situație întâlnită în cazul în care, de pildă, ar exista și apartamente sau alte spații aflate în proprietatea privată a acestora din urmă –, cererea de transcriere a dreptului de proprietate asupra clădirii trebuie făcută și de aceștia.

În sfârșit, menționăm și faptul că pentru realizarea operațiunilor de publicitate, proprietarii de apartamente sau alte spații pot împuternici prin procură, încheiată sub orice formă, pe unul dintre ei sau o terță persoană, fizică sau juridică (art. 48 alin. ultim din Normele metodologice).

De reținut, că în cazul în care procura este dată unor terțe persoane fizice sau juridice, va fi întocmită în formă autentică (anexa nr. 1 la Precizări), deși art. 48 alin. ultim din Normele metodologice nu face, sub acest aspect, nici o distincție.

Potrivit îndrumărilor cuprinse în Precizări, în regulul de transcripțiuni și inscripțiuni, este suficientă numai transcrierea individuală a dreptului de proprietate asupra apartamentului și/sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, ca și asupra cotei-părți indivize din părțile comune ale clădirii și ale terenului, nefiind posibilă, în acest sistem, și înregistrarea dreptului de proprietate asupra clădirii în întregul ei.

Dimpotrivă, în regulul de carte funciară, se apreciază ca suficientă înscrierea clădirii cu mai multe apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință într-o carte (foaie) funciară colectivă, în conformitate cu art. 59 din Decretul-lege nr. 115/1938 (a se vedea și art. 47 din Legea nr. 7/1996), indiferent dacă s-a cerut ori nu și înscrierea în cartea funciară individuală a fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, precum și asupra cotei-părți indivize din clădire și din teren (anexa nr. 1 la Precizări).

¹⁵ Aceste înscrisuri se cer, probabil, pentru faptul că în sistemul Decretului-Lege nr. 61/1990 (art. 16 alin. 1) „contractul de vânzare-cumpărare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și, după caz, contractul de împrumut, dovedesc dreptul de proprietate asupra locuinței cumpărate în condițiile prezentului decret-lege și constituie titlu de proprietate”.

¹⁶ Art. 4 alin. 2 din Regulamentul-Cadru (anexa nr. 2 la Legea nr. 114/1996) referindu-se expres la „primărie”, pare că ar considera-o persoana juridică, care, așadar, poate fi titulara unui drept de proprietate imobiliară.

Problema dacă „primăria” este sau nu persoană juridică este discutabilă, față de dispozițiile art. 4 alin. 1 și art. 59 din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (atât în formularea din republicarea acestei legi din 18 aprilie 1996, cât și din redactarea lor, modificată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/1997), dat fiind că această lege prevede în *mod expres* că doar comunele, orașele și județele au personalitate juridică, iar nu și consiliile locale, consiliile județene ori primăriile orașelor, comunelor și subdiviziunilor administrativ-teritoriale ale Municipiului București; în art. 59 primăria este definită drept „instituție publică cu activitate permanentă care aduce la îndeplinire hotărârile consiliului local și soluționează problemele curente ale colectivității locale în care funcționează”, instituție „constituită” din primar, viceprimar, secretarul „împreună cu personalul în subordinea ierarhică a primarului”.

Nu înțelegem ca, în studiul de față, să soluționăm problema dacă „primăria” are sau nu personalitate juridică. În caz negativ, textul art. 4 alin. 2 din Regulament (care se referă și la „primăria sau fondatorul”), trebuie înțeles că vizează, după caz, comuna ori orașul care *ele* sunt, în ipoteza dată, titular ale dreptului de proprietate imobiliară.

Firește, dacă aceste operațiuni de publicitate imobiliară sunt efectuate deja, nu mai este necesar să se solicite îndeplinirea acestora din nou.

În vederea înscrierii asociației de proprietari, pentru dovada îndeplinirii acestei cerințe legale prealabile, se va solicita eliberarea unui extras de carte funciară sau a unui certificat care să ateste numărul și data transcrierii, după caz, a proprietății imobiliare (punctul 2 din Precizări).

B) *Conținutul modului de înființare prin act autorizat a asociației de proprietari.* a) *Etapa consensuală* este aceea în cadrul căreia părțile (membrii asociației) convin asupra înființării asociației, prin întocmirea actelor constitutive – *acord de asociere și statut*¹⁷.

Acordul de asociere este actul care consfințește hotărârea proprietarilor – *persoane fizice sau juridice* – de a se asocia, hotărâre care este luată în cadrul unei adunări generale și care trebuie să cuprindă anumite elemente vizând: adresa proprietății, numele sau denumirea proprietarilor unităților de proprietate imobiliară¹⁸, descrierea proprietății – suficiente pentru înregistrarea ei în cartea funciară –, enumerarea și descrierea părților aflate în proprietatea comună, cota-parte ce revine fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație¹⁹ din proprietatea comună (art. 8 din Regulament).

Statutul asociației de proprietari este, în fapt, regulamentul de organizare și funcționare internă a asociației și trebuie să cuprindă, pe lângă elementele de identificare – denumire și sediu – dezvoltări privind atribuțiile și modul de funcționare a organelor de conducere (adunarea generală, comitetul executiv și președintele), a comisiei de cenzori, condițiile concrete de adoptare a hotărârilor, de administrare a bunurilor materiale și a fondurilor financiare (art. 21–31 din Regulament și art. 49 și urm. din H.G. nr. 446/1997).

Este de reținut că Precizările privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari (aprobat prin Ordinul nr. 139/N/1997) cuprind modele orientative de elaborare a acordului de asociere și statutului asociației de proprietari (anexele nr. 2 și 3), modele ce pot fi preluate integral sau parțial de către cei interesați.

¹⁷ În sensul că actul constitutiv ar consta doar în acordul de asociere, fără statut, a se vedea: F. Tuca, *op. cit.*, p. 111. Această opinie este, după părerea noastră, greșită, deoarece din conținutul art. 6 din Regulament rezultă, indubitabil, că valoarea de act constitutiv are nu numai acordul de asociere, ci și statutul.

¹⁸ Art. 8 lit. b se referă la „unități locative”, deși în art. 3 lit. b din același Regulament se precizează că „prin spațiu”, respectiv *apartament* se înțelege o parte dintr-o clădire destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o *unitate de proprietate imobiliară*” (s.n. – A.N.; M.N.).

¹⁹ Precizăm și faptul că Regulamentul se referă, de regulă, la apartament, spații cu destinație de locuință (art. 3 lit. b), întrucât aceasta constituie regula. Totuși, potrivit prevederilor exprese ale art. 2, el se aplică „tuturor clădirilor cu mai multe apartamente în proprietate privată sau mixtă, inclusiv în cazul celor având spații cu altă destinație decât aceea de locuință” (s.n. – A.N.; M.N.), cum ar fi spațiile comerciale de la parterul unor blocuri, sediile unor birouri etc. Este motivul pentru care nu împărtășim afirmația făcută în literatura de specialitate și anume că Regulamentul ar conține o dispoziție extrem de surprinzătoare atunci când reglementează în art. 12 modificarea acordului de asociere cu „acceptul a cel puțin 80% din votul proprietarilor de apartamente, respectiv alte spații cu altă destinație decât aceea de locuință”, pe motiv că în sensul Legii nr. 114/1996 (art. 2 lit. a) și al Regulamentului (art. 3 lit. b și g) atât „spațiul”, cât și „apartamentul” ar avea același înțeles legal. (A se vedea: F. Tuca, *op. cit.*, p. 112.) După cum am văzut însă, în concepția Regulamentului, noțiunile de „apartament” și „spații cu altă destinație decât aceea de locuință” sunt deosebite și, în măsura în care fac parte din aceeași clădire, cad sub incidența Regulamentului.

Cât privește condițiile de formă, în opinia noastră, acordul de asociere și statutul *nu* trebuie să îmbrace forma autentică prevăzută de art. 33 din Legea nr. 21/1924 („actul constitutiv și statutele se vor face în forma autentică”). Aceasta, întrucât actele constitutive ale asociației de proprietari se întocmesc potrivit dispozițiilor Legii nr. 114/1996 și a Regulamentului-Cadru (art. 6), precum și ale Normelor metodologice (art. 47 și 48), fără a se face vreo trimitere – expresă sau tacită – la prevederile Legii nr. 21/1924, în privința condițiilor de formă²⁰.

În opinia noastră, numai *dobândirea personalității juridice* de către asociația de proprietari se face urmând regulile înscrise în Legea nr. 21/1924 și exclusiv în limitele admise de Regulamentul-Cadru, în speță, de art. 5 alin. 1: „Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în momentul înregistrării la judecătoria pe raza căreia se află clădirea pentru care s-a constituit asociația, potrivit regulilor privind persoanele juridice”.

Considerăm așadar că sintagma „potrivit regulilor privind persoanele juridice” trebuie înțeleasă în *sens restrictiv*, iar nu literal ori extensiv, ca referindu-se, în genere, la *toate* dispozițiile cuprinse în Legea nr. 21/1924 având drept obiect înființarea unei asociațiuni fără scop patrimonial²¹. Din interpretarea sistematică a prevederilor Regulamentului, în special a art. 1, 5 alin. 1 și 6, rezultă că regulile privind persoanele juridice (din Legea nr. 21/1924), *aplicabile și asociațiilor de proprietari, în temeiul art. 5 alin. 1 din Regulament*, se referă *exclusiv la formalitățile de înregistrare (înscrisuri)* a asociațiilor. Celelalte reguli cuprinse în art. 3 și art. 33 din Legea nr. 21/1924 (respectiv, art. 25 și 28 din Regulamentul de aplicare a dispozițiilor acestei legi), forma autentică, numărul membrilor (20 asociați), numărul exemplarelor constitutive, avizul ministerului de resort, concluziile ministerului public ș.a. nu privesc asociațiile de proprietari²². În sprijinul acestei soluții pot fi aduse atât argumente de text cât și argumente întemeiate pe rațiuni practice. Ca argumente de text reținem următoarele:

- Art. 1 din Regulament care prevede că „Prezentul Regulament-Cadru stabilește modul de *înființare* și de funcționare a asociațiilor de proprietari...” (s.n. – A.N.; M.N.).

- Art. 8 și urm. din Regulament privitoare la *acordul de asociere* nu condiționează valabilitatea acestuia de încheierea lui în formă autentică.

- Cât privește statutul, dimpotrivă, art. 6 alin. 2 prevede că: „*Statutul asociației de proprietari se întocmește pe baza prezentei legi și prezentului Regulament-Cadru al asociațiilor de proprietari*”; rezultă deci că acest text exclude aplicarea oricărei alte dispoziții legale în privința întocmirii statutului și, cum în Lege și Regulament nu există dispoziții referitoare la forma statutului, înseamnă că acesta poate fi întocmit în orice formă scrisă. Pentru identitate de rațiune, trebuie să admitem aceeași situație și pentru acordul de asociere.

²⁰ Pentru o opinie contrară întemeiată pe art. 5 alin. 1 din Regulament, a se vedea F. Țuca, *op. cit.*, p. 113. Cum Legea nr. 114/1996 este o lege *specială*, în raport cu Legea nr. 21/1924, și știut fiind că, *specialis generalibus derogant* înseamnă că legea generală este înlăturată de legea specială, astfel încât în analiza condițiilor de formă ale actelor constitutive trebuie avute în vedere, în *primul rând*, dispozițiile Legii nr. 114/1996 și nu cele ale Legii nr. 21/1924.

²¹ În sensul acestei din urmă interpretări, pe care nu o împărtășim, a se vedea F. Țuca, *op. cit.*, p. 113.

²² În sens contrar, a se vedea F. Țuca, *ibidem*. Cât privește numărul minim al membrilor unei asociații de proprietari, în discordanță cu art. 32 alin. 1 din Legea nr. 21/1924, art. 5 alin. 2 din Regulament prevede că „în cazul clădirilor cu mai puțin de 20 de proprietari, asociația se poate constitui pe grupe de clădiri învecinate, reunind, de regulă, minimum 3 proprietari, pe criteriul intereselor comune în gospodărirea proprietății”.

- În sfârșit, argumentul de text-decisiv în opinia noastră și favorabil interpretării noastre - este furnizat de punctul 4 al Precizărilor privind etapele constituirii unei asociații de proprietari care prescrie necesitatea legalizării statutului și acordului de asociere, în vederea depunerii lor la judecătoria. Întrădăvăr, potrivit textului de lege sus-citat: „Legalizarea (statutului și acordului de asociere - n.ns., A.N.; M.N.) se face la orice birou notarial. Aceste documente se vor legaliza într-un număr de copii necesar înregistrării asociației de proprietari la judecătoria. De regulă, aceste acte sunt solicitate de judecătoria într-un exemplar original și o copie legalizată, numărul acestora fiind stabilit la judecătoria” (subl. ns - A.N., M.N.)

Rezultă, întâi, că forma autentică *ad validitatem* pentru încheierea acordului de asociere și statutului nu sunt necesare și, doi, că ar fi necesară legalizarea acestora în vederea depunerii lor la judecătoria, împreună cu originalul, pentru autorizarea înființării asociației de proprietari.

Această ultimă concluzie, în opinia noastră este discutabilă, întrucât, cum se știe, potrivit legii (art. 93 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale), copiile legalizate de pe înscrisurile originale, fie sub semnătura privată, fie autentice, au aceeași putere probatoare ca și exemplarele originale după care sunt făcute. Nimic nu împiedică părțile - în cazul nostru, pe proprietarii asociați - să redacteze actele constitutive în mai multe exemplare originale, cu forță juridică egală, ceea ce face inutilă efectuarea unor copii legalizate de pe acestea, căci *ubi cessat ratio legis, cessat lex*.

Bineînțeles, în cazul existenței numai a unui singur exemplar original al actelor constitutive, necesitatea unei (unor) copii legalizate este neîndoieabilă.

De aceea, din acest punct de vedere, punctul 4 din Precizări, este binevenit, chiar dacă în baza principiilor generale, ar fi existat aceeași soluție.

Nu mai vorbim de dificultățile practice pe care le-ar implica aplicarea *ad litteram* a dispozițiilor Legii nr. 21/1924, cum sunt cele privind avizul ministerului de resort (asaltat de mii și mii de cereri), autentificarea actelor constitutive, publicațiile ce trebuie făcute în „Monitorul oficial” și în ziare mai răspândite despre înscrierea unei asociații, cerințe care în cazul respectării lor, ar îngreuna procedura de autorizare și ar atrage cheltuieli considerabile pentru cei interesați. De lege ferenda apreciem totuși că este necesară, pentru eliminarea oricăror controverse, modificarea corespunzătoare a Regulamentului în sensul celor susținute în opinia noastră.

b) *Etapă judiciară* constă în exercitarea controlului de legalitate asupra actelor constitutive, în cadrul unei proceduri necontencioase, de către instanța judecătorească.

- *Cererea de autorizare. Instanța competentă.* După înregistrarea dreptului de proprietate asupra clădirii și după întocmirea acordului de asociere și a statutului, cererea de autorizare a înființării asociației se adresează judecătoriei în a cărei rază teritorială își are sediul.

Cererea trebuie însoțită de câte două exemplare²³ originale sau un exemplar original și o copie legalizată de pe *actele constitutive*, un exemplar de pe acestea urmând să se restituie cu mențiunea înregistrării.

²³ Nu sunt necesare trei exemplare din aceste acte (a se vedea, în acest sens, F. Țuca, *op. cit.*, p. 114), întrucât, astfel cum am arătat, nu este necesar avizul ministerului de resort (art. 89 alin. 2 din Legea nr. 21/1924), căruia ar fi trebuit să i se comunice un exemplar de pe acordul de asociere și statut. De asemenea, în privința altor dispoziții ale art. 87 din Legea nr. 21/1924, este de observat că în nici o situație nu se pot atașa cererii copii de pe actele de numire a organelor de conducere, cum se susține într-o opinie prin preluarea mecanică a dispozițiilor art. 87 (*ibidem*), întrucât, potrivit art. 9 din Regulament și art. 49 din Normele de aplicare, în cadrul primei adunări generale de constituire a asociației, proprietarii trebuie să aleagă comitetul executiv, comisia de cenzori și președintele, făcându-se mențiune despre acestea în actele constitutive.

Bineînțeles, cum am arătat, ambele exemplare pot fi originale, însă nu este exclus ca ele să fie depuse amândouă, ori cel puțin unul dintre ele, în copie legalizată (punctul 4 din Precizări).

De asemenea, la cerere trebuie atașat un extras de carte funciară sau un certificat (eliberat de grefa biroului de publicitate imobiliară) din care să rezulte că s-a transcris dreptul de proprietate asupra clădirii și/sau asupra proprietății imobiliare individuale, după caz, precum și procesul-verbal al adunării constitutive semnat de toți participanții la acea adunare, inclusiv dovada patrimoniului asociației de proprietari cu extras de cont (punctul 4 din Precizări).

Înregistrarea cererii la instanță poate fi făcută de președintele asociației sau de un mandatar al acesteia.

Cât privește conținutul efectiv al cererii de autorizare, aceasta trebuie formulată cu respectarea dispozițiilor art. 112 C. pr. civ., cu indicarea denumirii și a sediului asociației și solicitarea expresă de acordare a personalității juridice și va fi semnată de reprezentantul legal al asociației (președintele ales) ori de persoana care reprezintă asociația în instanță (administrator, avocat etc.).

– *Judecata cererii.* Aceasta are loc în camera de consiliu, după regulile de procedură necontencioasă (ăft. 331 și urm. C. pr. civ.)²⁴, fără participarea reprezentantului Ministerului Public, întrucât Regulamentul nu prevede și participarea procurorului la judecată. Deși, potrivit art. 336 C. pr. civ., soluționarea cererilor necontencioase se face printr-o încheiere, în acest caz punctul 4 din Precizări prevede că instanța de judecată se va pronunța printr-o sentință, ceea ce va facilita evidența asociațiilor de proprietari înființate și înregistrate în Registrul special privind persoanele juridice²⁵.

– *Căi de atac.* Hotărârea judecătorească este supusă apelului, conform regulilor generale, adică în termen de 15 zile. Termenul de apel va curge însă de la pronunțare pentru cei care au fost de față și de la comunicare pentru cei care au lipsit (art. 336 alin. 3 C. pr. civ.).

c) *Etapa publicității.* Pentru completa constituire a persoanei juridice – supuse modului de înființare prin actul de înființare autorizat –, se mai cere, uneori, de către lege, să se îndeplinească suplimentar încă o operațiune juridică – înmatriculare, înregistrare sau înscriere, după caz –, formalitate care condiționează dobândirea deplinei capacități de folosință și exercițiu²⁶.

În privința asociației de proprietari, aceasta dobândește personalitate juridică în momentul înregistrării, potrivit regulilor privind persoanele juridice (art. 5 alin. 1 din Regulament). Prin urmare, în ce privește momentul dobândirii calității de subiect de drept civil (persoană juridică), textul de lege menționat trimite la normele de drept comun în materia persoanelor juridice fără scop patrimonial (asociații și fundații), respectiv la dispozițiile Legii nr. 21/1924 (art. 90–91).

Așadar, hotărârea judecătorească rămasă definitivă și irevocabilă, prin care s-a autorizat asociația, se va înscrie (înregistra) în registrul persoanelor juridice, mențiunea despre înscriere urmând să se facă și pe exemplarele din acordul de asociere și statut care se restituie petiționarei. Apreciem că, dat fiind numărul foarte mare al asociațiilor care se constituie, ar fi fost util ca, prin Regulamentul-Cadru (anexa nr. 2 la Legea nr. 114/1996) să se statornicească expres întocmirea unui registru special exclusiv pentru asociațiile de proprietari înregistrate la fiecare judecătorie.

²⁴ Pentru dezvoltări cu privire la procedura necontencioasă, a se vedea, V. M. Ciobanu, *Tratat teoretic și practic de procedură civilă*, vol. I, *Teoria generală*, Editura Național, București, 1996, p. 31–36; I. Deleanu, *Tratat de procedură civilă*, I, Editura Europa Nova, București, 1995, p. 508–522.

²⁵ Textul de lege sus-amintit mai precizează că sentința se va înscrie în Registrul special privind persoanele juridice, după ce va rămâne definitivă, ceea ce nu poate fi admis, întrucât, cum vom vedea, art. 90–91 din Legea nr. 21/1924 conduc la o altă soluție.

²⁶ A se vedea, în acest sens, Gh. Beleiu, *op. cit.* p. 371.

Momentul dobândirii personalității juridice este acela al *înscrierii* hotărârii de autorizare în registrul special și nu acela al rămânării definitive și irevocabile a hotărârii ²⁷, întrucât, sub acest aspect, dispozițiile art. 5 alin. 1 din Regulament și art. 47 alin. 1 din Normele metodologice se completează cu prevederile art. 3, art. 90 și art. 91 ale Legii nr. 21/1924.

Dimpotrivă, nu este necesară publicarea în „Monitorul oficial al României”, partea a III-a, și în ziarele mai răspândite a textului înscrierii asociației de proprietari respective, deoarece aceste formalități (prevăzute de art. 92 din Legea nr. 21/1924) sunt cerute numai pentru asociațiile și fundațiile înființate în temeiul Legii nr. 21/1924, iar rațiunile pentru care au fost instituite nu se regăsesc și la asociațiile de proprietari; or, *ubi cessat ratio legis, cessat lex*.

III. Concluzii

Din ansamblul dispozițiilor Legii nr. 114/1996, precum și a Normelor metodologice privitoare la înființarea asociațiilor de proprietari se desprinde concluzia că dacă, teoretic și juridic, noua reglementare este – în linii mari – judicioasă, practic ea creează serioase dificultăți atât cetățenilor „proprietari”, cât și judecătorilor, avându-se în vedere numărul foarte mare de imobile cu referire la care atare „asociații de proprietari” trebuie înființate.

La aceasta se mai adaugă și faptul că prin art. 30 alin. 2 din Legea nr. 146/1997 a fost abrogat expres art. 69 alin. 2 din Legea nr. 114/1996, text conform căruia „înregistrările clădirilor în cărțile funciare și ale asociațiilor de proprietari la judecătorii... sunt scutite de taxe”, iar în temeiul Legii nr. 146/1997, cererea sa pentru constituirea unei asociații fără scop lucrativ este supusă unei taxe de timbru de 50 000 lei, ceea ce pentru asociațiile de proprietari cu puțini membri poate – uneori – să fie împovărător.

De aceea, în ce ne privește, apreciem că era cu mult mai oportună – sub aspectul simplității, operativității etc. – reglementarea anterioară (art. 1 alin. 4 din Statutul privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor, aprobat prin Decretul nr. 387/1977) care, cu privire la acestea din urmă, statornicea că „asociația locatarilor dobândește personalitate juridică de la data înregistrării la organele financiare locale”, evitându-se, astfel, complicațiile și cheltuielile inerente etapei judiciare statornicite prin Legea nr. 114/1996 (anexa 2), precum și prin Normele metodologice (aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446/1997) și Precizările privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 139/N/1997

NOTA REDACȚIEI. În legătură cu alin. penultim al Notei 1 (subsol) al acestui articol, precizăm următoarele:

Art. 69 alin. 2 din Legea nr. 114/1996 dispunea că „înregistrările clădirilor în cărțile funciare și ale asociațiilor de proprietari la judecătorii, constituite potrivit prevederilor alin. 1 sunt scutite de taxe”.

După cum, judicios arată autorii, acest text a fost expres abrogat prin Legea nr. 146/1997.

Numai că, ulterior, prin Ordonanța Guvernului nr. 11/1998 („Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 40 din 30 ianuarie 1998), Legea nr. 146/1997 a fost completată prin art. 171, având următorul cuprins:

²⁷ Pentru opinia, greșită, potrivit căreia dobândirea personalității juridice se face de la data „rămânării definitive a hotărârii”, a se vedea F. Țuca, *op. cit.*, p. 114.

„Art.171 – Sunt scutite de taxa judiciară de timbru cererile pentru înregistrarea asociațiilor de proprietari, adresate judecătoriei, precum și transcrierea titlurilor de proprietate sau, după caz, a contractelor de dobândire a apartamentelor din clădirile cu mai multe locuințe, în vederea constituirii asociației de proprietari”.

PROBLEME ACTUALE PRIVIND IPOTECA CONVENȚIONALĂ

GHEORGHE COMĂNIȚĂ
Judecător – Tribunalul Sibiu

1. a) *Poate constitui contractul de ipotecă, încheiat între creditor și debitor, titlu executoriu împotriva acestuia din urmă?* În temeiul art. 66 din Legea nr. 36/1995 referitoare la notarii publici și activitatea notarială „Actul autentificat de notarul public care constată o creanță certă și lichidă are putere de titlu executoriu la data exigibilității acestuia”. În raport cu această dispoziție și în legătură cu ipoteca¹ s-a pus problema dacă un contract prin care se constituie o astfel de garanție, pentru restituirea unui împrumut, poate constitui, prin el însuși, titlu executoriu, în măsura în care condițiile menționate ar fi îndeplinite. Problema prezintă importanță, în special, pentru bănci mai ales că, judicios, se admite că un contract de credit, de regulă, nu constituie titlu executoriu, avându-se în vedere că Legea nr. 33/1991 nu cuprinde o prevedere expresă în acest sens².

Pornind de la conținutul art. 66 din actul normativ menționat s-ar putea susține că, într-adevăr, sumele garantate prin contractul de ipotecă sunt neîndoielnice sub aspectul existenței lor, au cuantumul determinat și, dacă se face și mențiunea cu privire la data când devin scadente (de altfel, credem că data scadenței nici nu trebuie să rezulte din actul în cauză, ea putând fi stabilită și prin alte probe), sunt îndeplinite toate condițiile pentru a deveni titluri executorii la momentul respectiv. Aceasta deoarece este știut că un contract de ipotecă se încheie, întotdeauna, în formă autentică, iar principiul specializării ipotecii, sub aspectul sumei, presupune referirea la o creanță certă și lichidă.

Această interpretare însă este departe de intenția legiuitorului concretizată în dispoziția legală menționată, care are în vedere nu orice act autentificat, ce face referire la sume certe, lichide, cum poate fi și contractul de ipotecă, ci numai actele juridice din care se nasc obligațiile cu un astfel de obiect.

Nu s-au avut în vedere în nici un caz contractele accesorii în care se face doar referire la creanțele rezultate din contractele principale, în vederea garantării executării lor. La încheierea acestor contracte intenția părților nu a fost cea de a constata o anumită creanță, în vederea stabilirii obligației de plată și constituirii titlului executoriu, ci doar cea de constituire a unei garanții.

¹ Cu privire la problematica de ansamblu a ipotecii, a se vedea: C. Stătescu, *Garantarea obligațiilor*, în „Drept civil. Teoria generală a obligațiilor” de C. Stătescu, C. Bârsan, Editura All, București, 1992, p. 391–397; M. Nicolae, *Contractul de ipotecă* (I), în „Revista de drept comercial” nr. 9/1997, p. 93–110.

² În acest sens a se vedea, recent, Curtea Supremă de Justiție, s. com., dec. nr. 250/1997, în „Dreptul” nr. 10/1997, p. 118.

Menționăm că Legea nr. 33/1991 privește activitatea bancară. Numai în cuprinsul Legii nr. 34/1991 privind Statutul Băncii Naționale a României se statornește expres că sunt titluri executorii contractele de credit încheiate de B.N.R.