

# Acordul asociației de proprietari în cadrul condominiilor – când este necesar?

Ioana Roman, partener Filip&Company, Ilinca Porojan, asociate Filip&Company



Ioana Roman, partener FILIP & COMPANYY

Modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („Legea 50/1991”) a adus în prim plan discuțiile referitoare la acordul asociației de proprietari și acordul vecinilor în cazul anumitor categorii de lucrări efectuate în cadrul condominiilor.

Astfel, anterior modificării realizate prin Legea 149/2020 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 50/1991 prevedea în Secțiunea I a Anexei nr. 1 obligativitatea obținerii acordului vecinilor în formă autentică pentru

- (i) executarea de construcții noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora,
- (ii) pentru lucrări de construcții necesare



Ilinca Porojan, asociate FILIP & COMPANYY

în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și (iii) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

Ca urmare a modificării ce a intrat în vigoare la 27 iulie 2020, acordul vecinilor a fost înlocuit cu acordul asociației de proprietari.

În aceste condiții, se pune problema cum se corelează actuala formă a Legii 50/1991 cu Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor („Legea 196/2018”) în ceea ce privește acordurile necesare pentru eliberarea autorizației de construire, în cele trei situații prevăzute de Legea 50/1991. În acest sens, vom analiza, în cele ce urmează, principalele prevederi ale Legii 196/2018 în ce privește acordurile

necesare pentru desfășurarea anumitor operațiuni în condominii.

Cu titlu preliminar menționăm că în cadrul condominiilor (i.e. clădire sau ansamblu rezidențial cu mai multe spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți) dreptul de proprietate asupra unei unități individuale are o configurație specifică, fiind alcătuită din:

- (i) dreptul de proprietate exclusivă asupra bunului principal constând în unitatea individuală și
- (ii) cota-parte din dreptul de coproprietate forțată asupra părților din clădire care sunt destinate folosinței comune, aceasta având calitatea de bun accesoriu.

Această configurație specifică determină regimul particular al raporturilor juridice ce au ca obiect unități individuale.

Cu titlu de exemplu menționăm faptul că, potrivit art. 651 C. civ. cota-parte din dreptul de coproprietate asupra părților comune se va putea înstrăina numai odată cu dreptul de proprietate asupra spațiului ce constituie bunul principal. Mai mult, specificul este dat și de limitările ce derivă din traiul în comun.

## 1. Acordul asociației de proprietari în cazul unităților individuale

Potrivit art. 34 din Legea 196/2018 proprietarul stabilește modalitatea de utilizare a proprietății individuale, în conformitate cu destinația acesteia (locativă sau altă destinație). Mai mult, proprietarul poate îmbunătăți sau modifica proprietatea individuală, cu respectarea prevederilor privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și cu condiția de a nu pune în pericol integritatea structurală a condominiului, rezistență mecanică, stabilitatea și siguranța clădirii sau a altor proprietăți individuale sau buna funcționare a instalațiilor aferente acestora.

Prin urmare, în principiu, proprietarul unității individuale beneficiază de un drept de proprietate neîngrădit, în limitele legii, ordinii publice și ale bunelor moravuri.

Totuși, Legea 196/2018 impune o anumită limitare în ceea ce privește schimbarea destinației unității individuale față de cea conferită prin proiectul inițial al imobilului. Astfel, potrivit art. 40 aceasta se poate realiza numai cu avizul scris al comitetului executiv al asociației de proprietari și cu acordul scris, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

Aceste formalități s-au aplicat în ceea ce privește stabilirea sediului social al societăților reglementate de Legea 31/1990 a societăților („Legea 31/1990”) până în iulie 2020. Urmare a modificării Legii 31/1990, avizul prevăzut de Legea 196/2018 nu va mai fi necesar în situația în care administratorul declară pe propria răspundere faptul că la sediul social nu se desfășoară activitate. Avizul comitetului executiv, respectiv acordul scris al proprietarilor direct afectați vor fi necesare în situația în care societatea în cauză va desfășura activitate la acel sediu.

### 2. Acordul în cazul părților comune aflate în coproprietate forțată

În ceea ce privește coproprietatea forțată asupra părților comune din condominiu, atât Codul Civil, cât și Legea 196/2018 abordează mai multe perspective în legătură cu posibilitatea de valorificare a acestora.

Astfel, legislația aplicabilă cuprinde dispoziții cu privire la aspecte precum schimbarea destinației comune, realizarea anumitor modificări constructive, respectiv la utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cu privire la posibilitatea utilizării părților comune de către terți sau încetarea destinației folosinței comune.

#### 2.1. Schimbarea destinației proprietății comune

Potrivit art. 36 din Legea 196/2018 destinația proprietății comune poate fi schimbată numai cu respectarea anumitor condiții:

- (i) prin această schimbare nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari,
- (ii) această schimbare nu împiedică folosirea în condiții normale a condominiului de către toți proprietarii,
- (iii) toți proprietarii din condominiu și-au

dat acordul și

(iv) au fost obținute toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare.

În practică, schimbarea destinației proprietății comune poate îmbrăca forme diverse de la transformarea unei uscături în spațiu administrativ până la deschiderea unui spațiu comercial la subsolul condominiului.

Prin urmare, în situația în care un spațiu comun urmează a fi întrebuițat cu altă destinație va fi necesar acordul tuturor proprietarilor. De asemenea, în măsura în care respectiva destinație presupune și eliberarea unei autorizații de construire, iar lucrarea se încadrează în situațiile prevăzute de Legea 50/1991, considerăm că, pentru celeritate, prin aceeași hotărâre se va putea exprima atât acordul cu privire la schimbarea destinației, cât și acordul cu privire la construire, sens în care se va acorda o împuternicire pentru exprimarea acestuia în formă autentică.

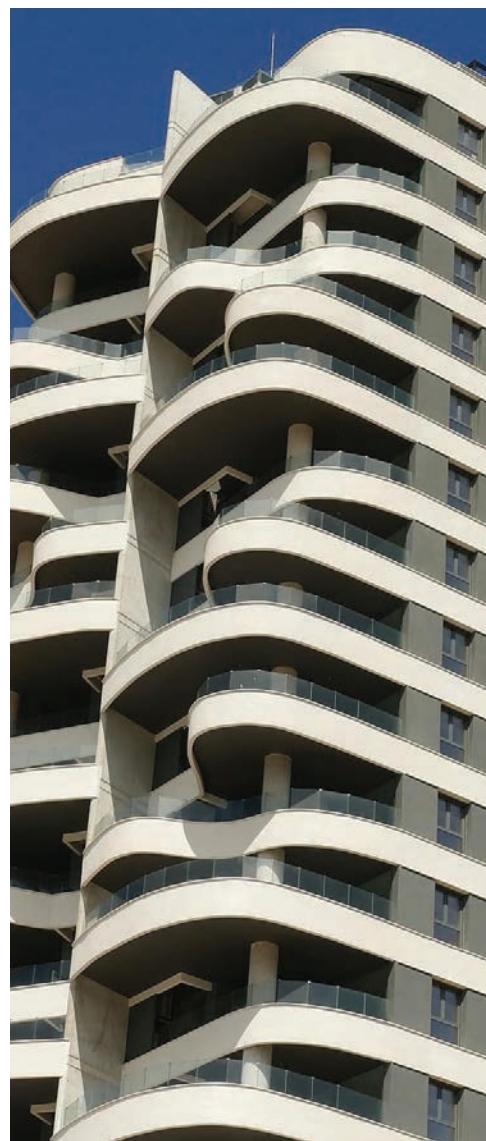
#### 2.2. Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a elementelor de construcție

Legea 196/2018 permite utilizarea elementelor de construcție ale condominiului și în alte scopuri decât cele inerente acestora.

Astfel, art. 39 prevede că modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale condominiului, precum și amplasarea de mijloace publicitare pe fațada și/sau pe terasa/invelitoare a imobilului, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea se fac numai cu acordul a două treimi din proprietarii membri ai asociației de proprietari, al tuturor proprietarilor direct afectați și pe baza autorizației de construire.

Enumerarea realizată de legiuitor nu este una limitativă, astfel că în practică instanțele au reținut incidența acestor dispoziții și în alte situații, precum amplasarea unor elemente de infrastructură de telecomunicații pe acoperișul blocurilor. Modificarea Legii 50/1991 va genera o serie de probleme de interpretare cu privire la documentația în baza căreia se va putea obține autorizația de construire pentru aceste categorii de lucrări.

Astfel, în forma actuală Legea 50/1991 impune forma autentică a acordului asociației de proprietari pentru executarea lucrărilor de această natură, dacă respectivele lucrări se încadrează în cazurile prevăzute la punctul 2.5.6 din Secțiunea I a Anexei nr. 1. Totuși, Legea 196/2018 impune și acordul



tuturor proprietarilor direct afectați. Cu toate acestea, nici Legea 50/1991, nici Legea 196/2018 nu prevede forma în care acest acord va fi exprimat.

O posibilă dezlegare a acestei probleme o regăsim în Normele Metodologice din 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („Normele Metodologice”). Art. 27 completează punctul 2.5.6 din Secțiunea I a Anexei nr. 1 la Legea 50/1991, însă acesta face referire la acordul vecinilor, Normele Metodologice nefiind încă modificate. Astfel, potrivit art. 27 alin. (5) acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică.

Prin urmare, ne exprimăm reticența cu privire la deschiderea autorităților competente cu privire la posibilitatea exprimării acordului vecinilor direct afectați printr-un înscris sub semnătură privată, atât timp cât un text de lege prevede în mod expres forma autentică.

O altă situație care poate pune probleme





În practică este reprezentată de folosirea respectivelor elemente de construcție de către un terț, situație în care va fi necesară încheierea unui contract de închiriere. Astfel, potrivit art. 38 alin. (2) din Legea 196/2018 părțile comune (e.g. acoperișul, pereții perimetrali) pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice de drept public și/sau privat, numai ca urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, semnat de președinte în numele asociației și avizat de cenzor/comisia de cenzori.

În această situație vor trebui îndeplinite trei categorii de formalități:

- (i) formalitățile prevăzute de art. 38 alin. (2) referitor la contractul de închiriere,
- (ii) formalitățile referitoare la acordul a două treimi din membrii asociației de proprietari și a vecinilor direct afectați,

prevăzute de art. 39 și (iii) forma autentică a acordului asociației de proprietari și a acordului vecinilor direct afectați.

Cu toate că efectul produs este opusul, modificarea Legii 50/1991 a urmărit în fapt degrevarea solicitanților de povara obținerii atâtor acorduri pentru autorizarea de construire. Astfel, potrivit motivării amendamentelor adoptate de Camera Deputaților, prin modificarea Legii 50/1991 s-a urmărit sistarea neclarității existente în practică în privința încadrării lucrărilor privind extinderea sau închiderea balcoanelor de la parterul condominiului.

Dacă anterior acestei modificări anumite autorități impuneau obținerea acordului tuturor proprietarilor din condominiu argumentând că lucrarea reprezintă o atribuire în folosință exclusivă, potrivit

art. 43 din Legea 196/2018, prin modificările aduse Legii 50/1991, aceste operațiuni vor putea fi efectuate cu acordul asociației de proprietari, fiind înscrise în sfera dreptului de folosință asupra părților comune.

### 2.3. Atribuirea în folosință exclusivă și încetarea folosinței comune

Art. 650 și art. 658 C. civ., respectiv art. 43 și art. 44 din Legea 196/2018 prevăd două situații aparent similare, dar cu implicații juridice diferite.

Astfel, Legea 196/2018 prevede că atribuirea în folosință exclusivă a părților comune se va decide numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți proprietari.

Totuși, în privința majorității cu care asociația de proprietari poate decide existența o neconcordanță la nivel legislativ. Codul civil prevede că o astfel de hotărâre se adoptă cu o majoritate de două treimi. Pe de altă parte, Legea 196/2018 prevede că hotărârea de atribuire în folosință exclusivă se adoptă cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu și ai cotelor-părți indivize, fapt de natură să creeze o practică neunitară.

Cu toate acestea, având în vedere că prevederile Codului Civil reprezintă dreptul comun pentru toate domeniile la care se referă litera sau spiritul dispozițiilor sale și având în vedere principiul de drept potrivit căruia norma specială derogă de la norma generală, considerăm că în aceasta privință (și în orice altă situație în care ar prevedea altfel) Legea 196/2018 primează.

În ceea ce privește încetarea folosinței comune a părților comune, la nivel legislativ există un consens cu privire la necesitatea acordului tuturor proprietarilor. Efectul juridic al unei astfel de operațiuni constă în transformarea coproprietății forțate într-o coproprietate obișnuită, cu toate consecințele ce derivă de aici. Astfel, efectul principal al unei astfel de operațiuni constă în posibilitatea înstrăinării respectivului spațiu independent de dreptul de proprietate asupra unității individuale, însă cu acordul tuturor coproprietarilor din condominiu, potrivit art. 44 alin. (2) din Legea 196/2018. ■

## FILIP & COMPANY

business law