

**Asociația de proprietari**  
**Obligația de întreținere a părților comune**

© 2023 **Editura ROSETTI International.**

Toate drepturile asupra acestei ediții sunt rezervate

Editurii ROSETTI International.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără permisiunea scrisă a

Editurii ROSETTI International.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

**PUȘCAȘ, GELU GABRIEL**

Asociația de proprietari : obligația de întreținere a părților comune : inundații, infiltrații, spargerea țevilor - drepturile și obligațiile asociației de proprietari - drepturile și obligațiile proprietarului - practică judiciară, modele de notificări, contestații și acțiuni / Gelu Gabriel Pușcaș. - București : Rosetti International, 2023

ISBN 978-606-025-122-4

34

Editura ROSETTI INTERNATIONAL

București, Str. Ion Brezoianu nr. 9, ap. 6, sector 5

cod poștal: 050022

tel.: +04 021 314 77 81; 0724 305 413; 0723 167 242

e-mail: [distributie@editurarosetti.ro](mailto:distributie@editurarosetti.ro)

[www.editurarosetti.ro](http://www.editurarosetti.ro)

Gelu Gabriel Pușcaș

# ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

## OBLIGAȚIA DE ÎNTREȚINERE A PĂRȚILOR COMUNE

- ◆ Inundații, infiltrații, spargerea țevilor
- ◆ Drepturile și obligațiile asociației de proprietari
  - ◆ Drepturile și obligațiile proprietarului
  - ◆ Practică judiciară, modele de notificări, contestații și acțiuni



Editura Rosetti International  
București, 2023



# CAPITOLUL I

## NOȚIUNI INTRODUCTIVE

### 1. Introducere

Partea comună a generat, generează și va genera cea mai aprinsă dispută existentă între proprietari și între proprietari și asociația de proprietari, discuții care de multe ori sunt tranșate în fața instanțelor de judecată. Proprietarul dorește să aibă confort, utilități, servicii și tot ceea ce reprezintă parte comună să fie în bună stare de funcționare. Toate acestea presupun un cost, cost suportat de către asociația de proprietari care la rândul ei recuperează acest cost prin intermediul listelor lunare de întreținere de la toți proprietarii.

Proprietarul își dorește ca asociația de proprietari să nu rămână în pasivitate și să rezolve problema sesizată în cel mai scurt timp posibil. Organele de conducere ale asociației, acționează cu o oarecare întârziere sau nu reacționează în niciun fel, lăsând proprietarul, de multe ori, să se descurce singur, fără a conștientiza răspunderea pe care o poartă. Acționează cu întârziere pentru că este nevoie de o hotărâre sau o decizie, de o prevedere bugetară și cel mai important este nevoie de bani. Nu acționează în niciun fel asociația pentru că nu are organe de conducere sau pentru că cele existente sunt lipsite de implicare și/sau reacție la solicitările proprietarilor preferând să încerce transferul responsabilității în sarcina proprietarului.

Alături de asociația de proprietari, intră în discuție și proprietarii din cadrul condominiului care, pe de o parte votează în cadrul

adunărilor generale și astfel își exprimă un punct de vedere (și asupra părților comune), iar pe de altă parte suportă, fiecare, costul pentru menținerea în bună stare de funcționare a părților comune.

Părțile comune cad în sarcina asociației. Prin urmare buna funcționare, întreținerea și remedierea a tot ceea ce reprezintă parte comună, este o obligație a asociației de proprietari. Asociația de proprietari, pe lângă drepturi, are și o serie de obligații, în raport cu proprietarii. Una din aceste obligații este reprezentată de cea privind buna funcționare a părților comune.

În concret, în această carte, voi aborda cele mai întâlnite situații cu care se confruntă proprietarii și/sau asociațiile de proprietari:

- spargerea unor țevi de distribuție a apei și/sau agentului termic;
- reparațiile și/sau întreținerea părților comune;
- infiltrațiile apărute de la terasa/acoperișul blocului;
- inundațiile produse de partea comună sau de partea de proprietate individuală;
- inspectarea părților comune;
- repartizarea costurilor care privesc partea comună,

alături de procedurile puse la dispoziția proprietarului prejudiciat pentru a acționa împotriva asociației de proprietari sau împotriva unui alt proprietar în vederea obligării la rezolvarea situației și acoperirea prejudiciului încercat. La fel, asociația de proprietari are o serie de proceduri puse la dispoziție de legiuitor pentru a atrage răspunderea proprietarului care nu permite intervenția la partea comună, care nu permite accesul pentru inspectarea părților comune, care nu își menține în bună stare de funcționare propria instalație. Nu doar proprietarul are drepturi ci și entitatea juridică, asociația de proprietari.

Se impune ca de la începutul cărții să fac o sinteză a ceea ce presupune acest subiect abordat, subiect de mare interes pentru proprietari dar și pentru cei implicați în organele de conducere ale asociațiilor de proprietari, astfel încât fiecare să poată avea o imagine de ansamblu, urmând ca parte din situațiile posibile să fie tratate pe larg în cuprinsul cărții.

# Cuprins

CAPITOLUL I. NOȚIUNI INTRODUCTIVE.....	5
1. Introducere.....	5
2. Cele mai frecvente întrebări venite din partea proprietarilor.....	7
3. Rolul administratorului în luarea deciziei.....	8
4. Rolul președintelui asociației în luarea deciziei.....	11
CAPITOLUL II. NORMELE LEGALE APLICABILE.....	14
1. Reglementarea legală în ceea ce privește partea comună – Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.....	14
2. Reglementarea legală în ceea ce privește partea comună – Codul Civil.....	17
3. Reglementarea legală în ceea ce privește partea comună – Legea nr. 114/1996 legea locuinței, republicată.....	19
CAPITOLUL III. PĂRȚILE IMPLICATE ȘI REPARTIZAREA COSTULUI.....	20
1. Părțile implicate în procesul de întreținere a părților comune.....	20
2. Repartizarea costului în lista de întreținere.....	25
2.1. Situația repartizării costului numai pe scara unde a avut loc intervenția.....	27
3. Situația particulară a repartizării costului cu administrarea imobilului.....	29
4. Rolul cenzorului în repartizarea unei cheltuieli.....	32
5. Repartizarea costului și celor care au renunțat a mai beneficia de anumite utilități.....	38
6. Suportarea costurilor pentru proprietatea deținută, chiar și în cote, inclusiv în situația în care proprietarul nu locuiește sau nu are realizat partajul asupra imobilului apartament. Practică judiciară.....	40
7. Suportarea costului pentru părților comune de către proprietarii spațiilor de la parterul blocurilor debransate de la căldură sau care au intrare proprie.....	46
CAPITOLUL IV. PARTEA COMUNĂ. PRODUCEREA EVENIMENTULUI – PROCEDURI NECONTENCIOASE.....	48
1. Parte comună sau parte de proprietate exclusivă.....	48
2. Parte comună. Primul pas. Etapa notificării asociației de proprietari de către proprietarul afectat. Model notificare.....	49
3. Procedura în situația în care asociația, prin președinte, nu înregistrează notificarea.....	54
4. Cine poate solicita asociației repararea/întreținerea părții comune. Aspecte procedurale.....	56
5. Ce trebuie sau ce ar trebui să facă asociația, după primirea notificării.....	62
6. Luarea deciziei în cadrul asociației de proprietari.....	64
6.1. Hotărârea este luată în cadrul adunării generale.....	65

6.2. Decizia este luată în cadrul comitetului executiv.....	72
6.3 Hotărârea luată în cadrul adunării generale, în baza art. 50 lit. b din Legea nr. 196/2018 .....	77
7. Finalul procedurilor extrajudiciare .....	87
<b>CAPITOLUL V. PARTEA DE PROPRIETATE PRIVATĂ. PRODUCEREA EVENIMENTULUI – PROCEDURI NECONTENCIOASE .....</b>	<b>89</b>
1. Parte de proprietate individuală. Proprietar <i>versus</i> proprietar .....	89
2. Proprietarul inundat de un alt proprietar. Model notificare .....	90
3. Producerea evenimentului. Demersurile proprietarului afectat. Model notificare .....	94
4. Situația proprietarului care adună și depozitează gunoaie în apartament. Model notificare. Practică judiciară.....	100
<b>CAPITOLUL VI. ÎNȚELEGEREA PĂRȚILOR .....</b>	<b>112</b>
Partea I – raportul existent între asociația de proprietari și proprietarul prejudiciat .....	112
1. Înțelegerea intervenită între asociația de proprietari și proprietarul prejudiciat ca urmare a unui eveniment datorat unei părți comune. Model decizie comitet. Model înțelegere.....	113
2. Situația particulară a înțelegerii între asociația de proprietari și proprietarul al cărui autoturism a fost avariat din cauza unei părți comune. Model înțelegere.....	117
Partea a II-a – raportul existent între proprietarul vinovat și proprietarul prejudiciat .....	120
1. Înțelegerea intervenită între proprietarul vinovat de producerea evenimentului și proprietarul prejudiciat. Model înțelegere .....	120
2. Înțelegerea intervenită între asociația de proprietari, proprietarul prejudiciat și proprietarul vinovat. Model înțelegere.....	122
<b>CAPITOLUL VII. REFUZUL DE PĂTRUNDERE ÎN SPAȚIU.....</b>	<b>126</b>
Partea I – refuzul proprietarului de acces la partea comună .....	126
Proprietarul care nu permite accesul pentru repararea părții comune. Model notificare. Model proces-verbal. Practică judiciară.....	126
Partea a II-a – refuzul proprietarului în a remedia defecțiunea de pe partea de proprietate individuală. Model proces-verbal prezentare și refuz pătrundere .....	148
Partea a III-a – înțelegerea părților privind aducerea spațiului la forma inițială. Model decizie comitet .....	152
<b>CAPITOLUL VIII. FINALIZAREA PROCEDURILOR EXTRAJUDICIARE .....</b>	<b>157</b>
Opțiunile proprietarului în ceea ce privește partea comună .....	157
a) Realizarea lucrării și mai apoi acționarea în judecată a asociației pentru recuperarea costului suportat de către proprietar .....	158
i) infiltrațiile de la spargerea unei țevi comune de apă .....	159
ii) infiltrațiile de la terasa/acoperișul imobilului.....	163
b) Sesizarea instanței de judecată în vederea obligării asociației de a remedia partea comună .....	166



CAPITOLUL IX. PROCEDURI JUDICIARE.....	168
1. Aspecte generale asupra procedurilor .....	168
2. Ordonanța președințială .....	169
2.1. Obținerea ordonanței președințiale de către proprietarul prejudiciat împotriva proprietarului care nu permite accesul. Practică judiciară.....	170
2.2. Asociația de Proprietari prin președinte și/sau administrator cum pătrunde și/sau obtine accesul de a pătrunde în apartamentul proprietarului, pentru intervenția la partea comună. Practică judiciară. Model cerere de chemare în judecată .....	177
3. Asigurarea de dovezi. Model acțiune. Model întâmpinare .....	195
4. Acțiunea proprietarului împotriva asociației. Practică judiciară .....	212
4.1. Acțiunea proprietarului prejudiciat împotriva proprietarului responsabil de producerea evenimentului. Model acțiune .....	218
4.2. Acțiunea asociației împotriva proprietarului care nu permite accesul la partea comună în vederea remedierii defecțiunii .....	225
4.3. Acțiunea asigurătorului împotriva asociației pentru recuperarea sumelor achitate proprietarului prejudiciat.....	227
4.3.1. Apărarea asociației: chemarea în garanție realizată de către asociația de proprietari atunci când buna funcționare a părților comune este externalizată în baza unui contract.....	228
4.3.2. Apărarea administratorului care nu a preluat responsabilitatea bunei funcționări a părților comune. Model întâmpinare. Practică judiciară.....	230
5. Acțiunile proprietarului împotriva unui alt proprietar.....	249
5.1. Acțiunea în răspundere civilă delictuală ca urmare a unei inundații. Practică judiciară .....	249
5.2. Acțiunea în vederea demolării boxei edificată în cadrul subsolului tehnic – obligația de a face. Practică judiciară .....	253
5.3. Acțiunea în revendicare; demolarea grilajului și/sau ușii de acces în apartament montate pe partea comună.....	260
6. Uscătoria, spațiu comun al asociației, poate fi înstrăinată către un proprietar de către ceilalți proprietari? Care ar fi condițiile legale pentru încetarea folosinței comune. Practică judiciară .....	262
7. Proprietarul are de suportat costul cu refacerea apartamentului, cu suportarea reparațiilor din apartament chiar dacă are încheiat un contract de închiriere și exista o astfel de clauză. Practică judiciară.....	268
8. Acțiunea pornită de asociația de proprietari în vederea debransării de la utilități a unui spațiu. Practică judiciară .....	274
9. Acțiunea asociației de obligare a proprietarului la plata contravalorii sumelor aferente părților comune și/sau contravalorii costului cu energia termică pentru spațiile de la parterul blocurilor debransate de la căldură sau care au intrare proprie. Practică judiciară.....	279
10. Înfundarea țevilor, părți comune, atrage răspunderea asociației de proprietari. Practică judiciară .....	300