Anuarul Universității "Petre Andrei" din Iaşi
Fascicula: **Drept, Ştiințe Economice, Ştiințe Politice**
ISSN: 2248-1060 | ISSN-L: 2248-1060
Covered in INDEX COPERNICUS, IDEEAS. REPEC, SOCIONET, ECONPAPER, ERIH PLUS, CEEOL

2018, Issue 22, pages: 52-58 | doi: https://doi.org/10.18662/upalaw/19

The Extent of the Representation Mandate Given to the Property Manager in Consideration of the Law no. 230/2007

[Întinderea mandatului de reprezentare dat administratorului de imobile în considerarea Legii 230/2007]

Marian RUSSO,[1]
Ecaterina CHIȚU[2]

[1] Ph.D. student of the University of European Studies of Moldova, Assistant at "Petre Andrei" University of Iasi, Romania, E-mail: jurist.russo@yahoo.ro.

[2] Postgraduate student at "Al. I. Cuza" University of Iasi, Romania, E-mail: chitu.ecaterina@gmail.com

Abstract: The mandate of the owners' association's property manager involves a series of legal and statutory limitations designed to facilitate, on the one hand, a correct management, directed in the exclusive interest of the associative entities and their members, in accordance with the purpose of the Law no. 230/2007 and, on the other hand, to prescribe a pro-active, diligent and efficient conduct in the direction of guaranteeing and recovering debts representing the overdue amounts of living costs. In order to deal with the subject of the mandate of representation and its limits as recognized by the legislator to the property manager, it is necessary to analyze those particular situations, conflicts in terms of interpretation and normative deficiencies. The limitations of the representation mandate or its emptying of content have repercussions in the fulfillment of the professional mission assumed by the administration and the management of the common property.
The importance of dealing with the issue is whether or not there is a valid procedural quality of the administrator's representation before the courts of justice in cases concerning the recovery of debts as a result of exercising the mandate in the virtue of being a property manager of the association and also of the duty of acting with honesty, loyalty and legality in the full accomplishment of the beneficiary's interests.

Keywords: administrator, owners' association, mandate, representation, contractual liability.

How to cite: Russo, M., & Chițu, E. (2018). The extent of the representation mandate given to the property manager in consideration of the Law no. 230/2007. *Anuarul Universitatii "Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 22,* 52-58. https://doi.org/10.18662/upalaw/19

Introducere

Etapa ulterioară evenimentelor din anul 1989 a avut un impact direct asupra numărului de persoane fizice sau juridice titulare ale dreptului de proprietate privată, asupra locuinţelor ori spaţiilor comerciale din blocurile de locuinţe colective, dincolo de circuitul juridic tipic al construcţiilor, în special ca efect al legilor speciale adoptate, acestea din urmă având un pronunţat caracter social - aici referindu-ne, cu precădere, la Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie, Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie, construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice de stat sau bugetare de stat, republicată, Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situaţiei unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului şi la Legea nr. 114/1996 a locuinţei.

Noile realităţi juridice, sociale şi economice au determinat diversificarea relaţiilor dintre membrii formelor primare de organizare ale locatarilor din condominii şi noile regii autonome ori societăţi de stat furnizoare de utilităţi şi servicii comunale, astfel că, asociaţiile iniţial constituite în temeiul Legii nr. 10/1968 privind administrarea fondului locativ şi reglementarea raporturilor dintre proprietari şi chiriaş ori ale dispoziţiilor art. 73 din Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ, s-au dovedit nefuncţionale în raport de evoluţia bruscă resimţită la nivelul întregii societăţi.

Insuficiente şi uneori nefuncţionale s-au dovedit şi noile reglementări aduse în materie de Legea nr. 114/1996 *(modificată prin Ordonanţa de urgenţă 44/1998, prin Legea 145/1999)*. Novatorie însă s-a dorit a fi Legea 230/2007, cadru normativ care era privit drept un răspuns la nevoile sociale contemporane şi la numeroasele inadvertenţe regăsite în practica judiciară faţă de administrarea condominiilor şi exercitarea drepturilor şi obligaţiilor proprietarilor din clădirile cu mai multe locuinţe aflate în proprietate privată sau mixtă, anterior constituiţi în asociaţii de locatari.

Administrarea complexă a fondului locativ şi necesitatea reglementării raporturilor dintre proprietari şi chiriaşi, în cadrul noilor entităţi reglementate de Legea nr. 230/2007 denumite asociaţii de proprietari, a impus formelor asociative anterior constituite reorganizarea şi dobândirea personalităţii juridice în virtutea unui Statut propriu privind organizarea şi funcţionarea asociaţiei şi a dispoziţiilor prezentei legi.

Astfel, în viaţa juridică contemporană asociaţiile de proprietari se prezintă ca o formă de asociere a persoanelor fizice şi/sau juridice deținătoare a calității de proprietar într-un anume condominiu, al cărui scop constitutiv îl reprezintă administrarea şi gestionarea proprietăţii comune.

Activitatea de administrare este separată de cea de reprezentare, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 230/2007 cu privire la înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi a H.G. 1588/2007 privind normele de aplicare a Legii 230/2007, persoana fizică sau juridică care deține calitatea de administrator este ținută să obțină, în condițiile legii, atestatul dat de Primarul unității administrativ-teritoriale, prin subdiviziunile sale instituționale, fiind obligat să își exercite atribuțiile ca un bun proprietar, cu profesionalism și în interesul membrilor asociației.

Atribuţiile administratorilor, potrivit textului art. 36 din Legea nr. 230/2007 şi al art. 22 din H.G. 1588/2007, vizează gestionarea bunurilor materiale și a fondurile băneşti aparținând asociației de proprietari, dar şi reprezentarea acesteia în procedurile administrativ-contabile presupuse de întocmirea listelor de plată lunare cuprinzând obligaţiile de plată ale membrilor la cotele de întreținere ce reflectă cheltuielile curente presupuse de utilităţile şi serviciile de care aceştia au beneficiat, precum şi criteriile de repartizare a acestora. Totodată, în sarcina acestora cade şi îndeplinirea tuturor formalităţilor necesare încheierii contractelor cu furnizorii de utilităţi şi prestatorii de servicii, necesare exploatării corecte a clădirii şi întreţinerii acesteia.

Din cadrul normativ arătat reiese că, spre deosebire de preşedinte, atribuţiile administratorului au un caracter eminamente executiv, acestea circumscriindu-se conceptului de *property management* pentru membrii asociației de proprietari, preocupându-se de aspectele tehnice, financiar-contabile şi juridice ale condominiului.

Dincolo de aspectele administrării asociaţiei de proprietari legate de componenta financiar-contabilă şi cea tehnică, una la fel de importantă este componenta juridică, minimalizată în practică, care însă este indisolubil legată de legalitatea şi corectitudinea informaţiilor financiare necesare întocmirii şi păstrarii listelor de plată privind repartizarea cheltuielilor pentru membrii asociaţiei, a registrelor ori a documentaţiei contabile, dar şi a adoptării măsurilor administrativ-jurisdicţionale necesare garantării creanţelor ce decurg din obligaţiile de plată instituite în sarcina proprietarilor/locatarilor.

În condiţiile în care legiuitorul stabileşte în sarcina administratorului obligaţia de a supraveghea comportarea structurală, în timp, a unităţii locative colective, a elementelor proprietăţii comune - în particular, dar şi libertatea de a stabili termenii de realizare a serviciilor de mentenanţă, reparaţii curente ori consolidare ale bunurilor aflate în folosinţa comună ori individuală, în măsura în care starea de fapt perturbă folosirea normală a condominiului, putem susţine că ne aflăm în prezenţa unei activităţi aflate la graniţa instituţiei administrării bunului altuia, inclusiv în privinţa unui mandat de reprezentare izvorât din voinţa legiuitorului (Mirea, 2012: 1116-1117).

Potrivit art. 31(1) din Legea nr. 230/2007, „Preşedintele asociaţiei de proprietari reprezintă asociaţia în derularea contractelor şi îşi asumă obligaţii în numele acesteia. El reprezintă asociaţia de proprietari în relaţiile cu terţii, inclusiv în acţiunile iniţiate de asociaţie împotriva unui proprietar care nu şi-a îndeplinit obligaţiile faţă de asociaţie sau în procesele iniţiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor" (https://www.avocatura.com/speta/ 145370/ ordonanta-presedintiala-tribunalul-iasi.html).

Raportat la atribuţiile şi puterea de reprezentare a Preşedintelui asociaţiei de proprietari, Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie a hotărât, într-o decizie de speţă, că, „deşi potrivit art. 18 alin. (3) din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi art. 13 din Statut, preşedintele reprezintă asociaţia de proprietari în relaţiile cu terţii, acesta nu poate însă iniţia cereri de chemare în judecată împotriva terţilor. Înalta Curte a precizat că atribuţia de a iniţia procese în numele asociaţiei de proprietari îi revine comitetului executiv, aşa cum rezultă din prevederile art. 17 lit. i) din H.G. nr. 1588/2007 şi din statutul asociaţiei, care, în speţă, nu a adoptat o decizie în vederea iniţierii unui proces în contradictoriu cu pârâta, astfel că Înalta Curte a apreciat că este fondată excepţia lipsei calităţii de reprezentant invocată de pârâtă" (https://www.juridice.ro/368202/iccj-exceptia-lipsei-calitatii-de-reprezentant.html).

Privind în oglindă limitele mandatului de reprezentare în justiţie a asociaţiei de proprietari de către preşedinte, în considerarea calităţii acesteia de persoană morală de drept privat, şi ipoteza transferului acestei prerogative de reprezentare către administrator, în condiţiile existenţei unui contract de administrare, suntem ţinuţi a sublinia lipsa vreunei interdicţii în materie regăsită în Legea nr. 230/2007 ori în H.G. nr. 1588/2007, născându-se astfel

opinia potrivit căreia dreptul de reprezentare în faţa instanţelor judecătoreşti poate fi recunoscut administratorului asociaţiei.

Opinăm că, în virtutea prevederilor contractului de administrare, având în vedere cadrul normativ în vigoare, este posibilă şi legală reprezentarea convenţională (Boroi & Stancu, 2015: 3) a asociaţiei de proprietari de către administratorul acesteia, în condiţiile în care acesta este un veritabil administrator al activelor asociaţiei, astfel că dreptul de reprezentare în justiţie al proprietarului ori a formelor asociative ce decurg din această calitate în raport de orice acţiune legată de administrarea bunurilor, potrivit dispoziţiilor art. 810 N.C.C. Prin urmare, în astfel de cauze, administratorul nu este un mandatar - în accepţiunea legală, ci un veritabil administrator de active, în sensul art. 810 N.C.C.

Această opinie este susţinută de existenţa între asociaţia de proprietari şi administrator - persoană fizică sau juridică - a unui contract de administrare a bunurilor altuia (Constantinovici & Mitu, 2012: 838) (a membrilor asociaţiei), astfel că instituţia reprezentării nu este grefată pe prevederile art. 84, alin. 1 N.C.P.C., care constituie sediul materiei reprezentării convenţionale a persoanei juridice, ci pe dispoziţiile art. 810 N.C.C., coroborate cu dispoziţiile art. 31(1) din Legea nr. 230/2007 care ne situează pe tărâmul unei reprezentări legale ce conferă administratorului asociaţiei prerogativa de a sta în justiţie în acţiunile referitoare la aspectele economice, contabile, financiare sau tehnice ale asociaţiei în contra membrilor acesteia ori a terţilor, în limita legăturii acestora cu administrarea bunurilor altuia, textul legal nefăcând distincţie între particularităţile calităţii de administrator (www.rolii.ro)[1].

În fine, apreciem utilă şi distincţia ce trebuie avută în vedere faţă de noţiunea de „lipsă a calităţii de reprezentant" şi noţiunea de „lipsă a dovezii calităţii de reprezentant", cea din urmă putând fi remediată în condiţiile art. 82 N.C.P.C.

Când vorbim despre excepţia lipsei calităţii de reprezentant (Suciu, 2013: 478-482) vorbim despre puterea juridică de a reprezenta o persoană din perspectiva neîntrunirii condiţiilor de exercitare a acţiunii civile, ca excepţie de fond peremptorie, însă atunci când ne referim la excepţia lipsei dovezii de reprezentant vizăm excepţia de procedură dilatorie, cu remediul acoperirii în condiţiile dispoziţiilor art. 82 N.C.P.C. Lipsa calităţii de

[1] Tribunalul Mehedinţi, Decizia civilă nr. 1202 din 4 noiembrie 2016.

reprezentant nu poate fi complinită prin ratificare/confirmare dacă pretinsa calitate nu izvorăşte de la lege.

În continuare, sub aspect procesual, importanţa recunoaşterii existenţei mandatului de reprezentare judiciară a asociaţiei prin administratorul său derivă din incidenţa sancţiunii atrase de dispoziţiile art. 176 pct. 6 C.proc.civ., respectiv nulitatea actului de procedură (Tăbârcă, 2016: 290) în condiţiile iminenţei aprecierii greşite ca fiind neîndeplinită cerinţa extrinsecă a actului de procedură - existenţa calităţii de reprezentant, dincolo de analiza existenţei sau nu a vreunei vătămări (Dănăilă & Anghelescu & Constantinescu, 2012: 535).

Cu titlu de concluzie înţelegem să evidenţiem necesitatea reglementării clare în textul Legii nr. 230/2007 a acestei facultăţi recunoscută administratorului condominiilor de reprezentare a asociaţiei în orice demers judiciar ori extrajudiciar menit să conducă la îndeplinirea completă a atribuţiilor de management al proprietăţii, criticând problema stilului de redactare a actului normativ arătat, a lipsei claritaţii şi predictibilitaţii acestuia, cu efecte în privinţa securitaţii raporturilor juridice, organizare şi funcţionare a asociaţiilor de proprietari în contextul particularităţilor problematicilor întâlnite, a problemelor de sistematizare locativă a mediului urban, dar mai cu seamă pe fondul pregătirii profesionale slabe a persoanelor care ocupă poziţia de preşedinte în cadrul majorităţii asociaţiilor de proprietari.

Reţinerea unor preşedinţi ai asociaţiilor în însuşirea şi promovarea acţiunilor judiciare având ca obiect recuperarea sumelor datorate cu titlul de cheltuieli de întreţinere de către unii membri ai asociaţiilor de proprietari, atitudine determinată de riscul unor repercursiuni cu caracter violent şi antisocial cărora le pot cădea victime, reprezintă o realitate socială suficient de solidă şi pertinentă care să impună modificarea legislativă în termen proxim.

Protejarea intereselor proprietarilor poate avea loc doar prin existenţa cadrului legal apt să confere administratorului asociaţiei pârghiile necesare evitării riscurilor aferente activităţilor circumscrise actului de administrare şi reprezentare a formei asociative, de exercitare efectivă şi plenară a rolului activ în direcţia recuperării diferitelor creanţe, în temeiul Legii nr. 230/2007, pe fondul existenţei unui mecanism juridic special asimilat „mandatului general" de reprezentare specific dreptului societar.

Bibliografie

Boroi, G., & Stancu, M. (2015). *Drept procesual civil*, ediția a 2-a revizuită şi adăugită. Bucureşti, România: Editura Hamangiu.

Constantinovici, R., & Mitu, A.M. (2012). *Noul Cod Civil. Comentariu pe articole*. Bucureşti, România: Editura C. H. Beck.

Dănăilă, V., & Anghelescu, C.A. & Constantinescu, V.H.D. (2012). Excepţiile în procesul civil – jurisprudenţă comentată şi reglemetarea din Noul cod de procedură civilă, Bucureşti, România: Editura Hamangiu.

Mirea, L. (2012). *Noul Cod civil. Comentarii, doctrina și jurisprudența*, Vol. I. Bucureşti, România: Editura Hamangiu.

Suciu, A. (2013). *Excepțiile procesuale în Noul Cod de procedură civilă*. Bucureşti, România: Editura Universul Juridic.

Tăbârcă, M. (2016). *Noul Cod de procedură civilă, comentat și adnotat*, Vol. I - art. 1-526, Ediția a II-a, revizuită şi adăugită. Bucureşti, România: Editura Universul Juridic.

Pagini web accesate la 28.02.2019, orele 17:00-19:00

Institutul român pentru informaţii juridice. Retrieved from: www.rolii.ro

Avocatura. Branding for attorneys at law. Retrieved from: https://www.avocatura.com/speta/145370/ordonanta-presedintiala-tribunalul-iasi.html

Ciorobă, C. Exceptia lipsei calitatii de reprezentant; 2015. Retrieved from: https://www.juridice.ro/368202/iccj-exceptia-lipsei-calitatii-de-reprezentant.html