

R O M Â N I A
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A V A CIVILĂ
ÎNCHEIERE

ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 11 OCTOMBRIE 2016

TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:

PREȘEDINTE:

JUDECĂTOR:

GREFIER:

Pe rol se află soluționarea apelului civil declarat de către apelanta pârâtă împotriva sentinței civile nr. 8793 din data de 12 mai 2015 pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București în dosarul nr. 37978/299/2014 având ca obiect „anulare act”, în contradictoriu cu intimații reclamanți și intimații pârâți

La apelul nominal făcut în ședință publică au răspuns apelanta pârâtă prin avocat, cu împuternicire avocațială la dosar, și intimații reclamanți și prin avocat cu împuternicire avocațială la dosar.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Procedând la verificarea competenței sale, așa cum prevăd dispozițiile art. 131 al. 1, 132 al. 1 și 482 Cod pr. civilă, tribunalul constată că este competent din punct de vedere general, material și teritorial să soluționeze apelul declarat în cauză, fiind întrunite condițiile prevăzute de art. 95 pct. 2 Cod pr. civilă coroborat cu art. 466 alin 1 Cod pr. civilă.

În temeiul art. 238 al. 1 Cod pr. civilă, tribunalul estimează durata necesară cercetării apelului la circa un an de zile față de împrejurările cauzei.

Apelanta pârâtă, prin avocat, depune la dosar cerere de sesizare a Curții Constituționale cu excepția de neconstituționalitate cu privire la dispozițiile art. 24 alin 1 din Legea nr. 230/2007. Solicită admiterea cererii astfel cum a fost formulată în scris, față de dispozițiile art. 24 alin 1 Cod pr. civilă. Învederează tribunalului că sesizarea este în legătură cu încălcarea dispozițiilor art. 16, art. 44 alin 2 din Constituția României.

Intimații reclamanți, prin avocat, solicită respingerea cererii de sesizare a Curții Constituționale având în vedere că nu sunt întrunite condițiile prevăzute de lege și față de faptul că susținerile se referă la o chestiune de interpretare personală.

Apreciază că nu este oportună invocarea unei excepții de neconstituționalitate.

Tribunalul pune în discuție cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept formulată de pârâta-apelantă

Apelanta pârâtă, prin avocat, solicită admiterea cererii fiind îndeplinite condițiile de admisibilitate prevăzute de dispozițiile art. 519 Cod pr. civilă în sensul că prezenta instanță este ultima care soluționează cauza sub aspectul chestiunii învederate. Arată că această sesizare se referă la modalitatea în care se apreciază asupra majorității unui imobil. Prin urmare, atunci când este vorba de cota de proprietate trebuie să se aibă în vedere suprafața locativă deținută de fiecare dintre proprietari.

Intimații reclamanți, prin avocat, solicită respingerea cererii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție având în vedere că nu sunt întrunite condițiile prevăzute de lege.

Tribunalul rămâne în pronunțare pe cererea de sesizare a Curții Constituționale cu privire la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 prin raportare la dispozițiile art. 16 al. 1, 44 al. 1 și 44 al. 2 din Constituția României, excepție de neconstituționalitate invocată de pârâta-apelantă Ceresoli Michele și pe cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiunii de drept.

TRIBUNALUL

Având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul art. 396 alin 1 Cod pr. civilă,

DISPUNE:

Amână pronunțarea la data de 18 octombrie 2016.

Pronunțată în ședința publică din data de 11 octombrie 2016.

Președinte

Judecător

Grefier

DOSAR NR. 37978/299/2014

R O M Â N I A
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A V A CIVILĂ
ÎNCHEIERE

SEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 18 OCTOMBRIE 2016

TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:

PREȘEDINTE:

JUDECĂTOR:

GREFIER:

Pe rol se află pronunțarea pe cererea de sesizare a Curții Constituționale cu privire la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 prin raportare la dispozițiile art. 16 al. 1, 44 al. 1 și 44 al. 2 din Constituția României, excepție de neconstituționalitate invocată de pârâta-apelantă și pe cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiunii de drept formulată de pârâta-apelantă în apelul declarat împotriva sentinței civile nr. 8793 din data de 12 mai 2015 pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București în dosarul nr. 37978/299/2014 având ca obiect anulare act, în contradictoriu cu intimații reclamanți și intimații pârâți și

Dezbaterile asupra cererii de sesizare a Curții Constituționale și pe cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiunii de drept au avut loc în data de 11 octombrie 2016 când, din lipsă de timp pentru deliberare, tribunalul a amânat pronunțarea la data de 18 octombrie 2016.

TRIBUNALUL

Având nevoie de timp pentru a delibera,

DISPUNE

Amână pronunțarea la data de 25 octombrie 2016.
Pronunțată în ședința publică din data de 18 octombrie 2016.

Președinte

Judecător

Grefier

R O M Â N I A
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A V- A CIVILĂ
ÎNCHEIERE

ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 25 OCTOMBRIE 2016

TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:

PREȘEDINTE:

JUDECĂTOR:

GREFIER:

Pe rol se află pronunțarea pe cererea de sesizare a Curții Constituționale cu privire la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 prin raportare la dispozițiile art. 16 al. 1, 44 al. 1 și 44 al. 2 din Constituția României, excepție de neconstituționalitate invocată de pârâta-apelantă și pe cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiunii de drept formulată de pârâta-apelantă în dosarul nr. 37978/299/2014 având ca obiect apelul civil declarat împotriva sentinței civile nr. 8793 din data de 12 mai 2015 pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București în dosarul nr. 37978/299/2014 având ca obiect „anulare act”, în contradictoriu cu intimații reclamanți și intimații pârâți și

Dezbaterile asupra cererii de sesizare a Curții Constituționale și pe cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiunii de drept au avut loc în data de 11 octombrie 2016 când, din lipsă de timp pentru deliberare, tribunalul a amânat pronunțarea la data de 18 octombrie 2016 și apoi în data de 25 octombrie 2016.

După deliberare,

TRIBUNALUL

Asupra cererii de sesizare a Curții Constituționale, reține următoarele:

Prin cererea depusă la dosar la data de 11 octombrie 2016, apelanta-pârâtă arată că dispozițiile art. 24 al. 1 din Legea 230/2007 prevăd că: „Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal”.

Apelanta-pârâtă arată că aceste dispoziții încalcă următoarele prevederi din Constituția României:

Art. 16 al. 1 din Constituția României: „Cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări”.

Art. 44 al. (1) „Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege”.

Art. 44 al. (2) „Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular”.

Se mai arată că referitor la art. 16 al. (1) din Constituție trebuie subliniat faptul că pentru a exista un regim democratic este necesară existența unor valori de bază precum libertatea, dreptatea și egalitatea în fața legii, transparența, egalitatea în drepturi, valori care în mod evident sunt încălcate de prevederile art. 24 al. 1 din Legea 230/2007 atacate datorită situațiilor discriminatorii ce le creează pentru aceleași categorii de persoane. Situațiile discriminatorii la care se referă sunt reprezentate de faptul că proprietarii, conform textului de lege atacat, nu au dreptul la câte un vot pentru fiecare proprietate deținută, în situația în care dețin mai multe proprietăți, (identificate prin acte de proprietate diferite, înscrise în cărți funciare diferite), deși, în conformitate cu dispozițiile art. 25 din Legea nr. 230/2007, aceeași proprietari au dreptul la câte un vot pentru fiecare proprietate în parte, în situația când se adoptă anumite hotărâri privitoare la administrarea proprietății comune a imobilului. Apreciază că sintagma „proprietarii membri ai asociației de proprietari” este imprecisă și generează neclarități în aplicarea textului legal mai sus menționat și este vădit neconstituțională. Consideră că legiuitorul trebuia să specifice că proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul la voturi egale cu ponderea ce o dețin ca și cotă-parte din proprietatea comună.

De asemenea, apreciază că prin dispoziția legală atacată, se încalcă dreptul de proprietate privată, care este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Atâta vreme cât o persoană deține mai multe proprietăți într-un imobil, este constituțional ca ocrotirea proprietăților sale să fie exercitată prin exprimarea unui număr de voturi corespunzător numărului proprietăților pe care le deține. Numai astfel este respectată exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate și îndeosebi a atributului de folosință din conținutul juridic al dreptului de proprietate. Menționează că legiuitorul a prevăzut în art. 25 al. 1 din Legea nr. 230/2007 că „fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa”. Coroborând aceasta prevedere legală cu dispozițiile art. 3 litera „f” din Legea nr. 230/2007, care definește noțiunea de proprietar al spațiului: „persoana fizică sau juridică de drept public sau de drept privat care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu”, ajungem la concluzia că proprietatea este definită de legiuitor ca un apartament sau spațiu cu alta destinație, nu cu mai multe apartamente. Pe cale de consecință, fiecare proprietar are dreptul la voturi egale cu numărul de proprietăți individuale pe care le deține într-un condominiu.

Ori, prin prevederea legală atacată, care impune condiția ca pentru adoptarea hotărârilor de către Adunarea generală, să fie prezentă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (adică cvorumul necesar se stabilește în funcție de numărul de membri și nu de proprietăți diferite deținute de către aceștia) se contravine flagrant dreptului de proprietate, care beneficiază de protecție constituțională. Așadar, acelor membri ai asociației de proprietari care sunt titulari ai mai multor drepturi de proprietate trebuie să li se asigure posibilitatea legală de a-și apăra fiecare drept individual de proprietate, exprimat prin câte un vot distinct, aferent fiecărei proprietăți.

Deși dreptul intern rămâne principalul instrument de protecție a dreptului de proprietate, pârâta-apelantă face referire și la art. 1 Protocolul nr. 1 CEDO, având în vedere că jurisprudența Curții Constituționale confirmă protecția dreptului de proprietate și din perspectiva normelor de referință a prevederilor dreptului european, de altfel obligatorii.

Pentru considerentele care preced, solicită să se declare neconstituționale prevederile art. 24 al 1 din Legea 230/2007, din perspectiva art. 16 al. 1 și art. 44 al. 1 și 2 din Constituția României.

Legal citați, intimați au depus note scrise prin care și-au exprimat poziția cu privire la excepția de neconstituționalitate, considerând că este neîntemeiată(f. 45), cu argumentul că dispozițiile art. 1, 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 și art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 și a art. 14 al. 5 din H.G. nr. 1588/2007 prevăd că pentru întrunirea cvorumului necesar adoptării unei hotărâri a adunării generale a asociației de proprietari, ambele texte de lege vorbesc despre numărul membrilor, nu despre numărul de proprietăți.

Legal citați, reclamanții-intimați și și intimați pârâți și nu și-au exprimat poziția față de excepția de neconstituționalitate invocată în cauză.

Analizând cererea de sesizare a Curții Constituționale cu excepția de neconstituționalitate invocată de pârâta-apelantă tribunalul reține următoarele:

După cum rezultă din prevederile art. 29 al. 1 din Legea nr. 47/1992, Curtea Constituțională decide asupra excepțiilor ridicate în fața instanțelor judecătorești sau de arbitraj comercial privind neconstituționalitatea unei legi sau ordonanțe ori a unei dispoziții dintr-o lege sau dintr-o ordonanță în vigoare, care are legătură cu soluționarea cauzei în orice fază a litigiului și oricare ar fi obiectul acestuia.

După cum rezultă din prevederile al. 2 din același text de lege, excepția poate fi ridicată la cererea uneia dintre părți sau, din oficiu, de către instanța de judecată ori de arbitraj comercial. De asemenea, excepția poate fi ridicată de procuror în fața instanței de judecată, în cauzele la care participă iar în prevederile al. 3 din același text de lege se arată că nu pot face obiectul excepției prevederile constatate ca fiind neconstituționale printr-o decizie anterioară a Curții Constituționale.

Tribunalul constată că pârâta-apelantă a invocat excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 prin raportare la dispozițiile art. 16 al. 1, 44 al. 1 și 44 al. 2 din Constituția României, care are legătură cu soluționarea cauzei în orice fază a litigiului și oricare ar fi obiectul acestuia, având în vedere că în prezenta cauză, reclamantii-intimați au contestat procesul verbal al Adunării Generale a Asociației de proprietari din data de 8 iulie 2014 cu argumentul că această hotărâre a fost adoptată cu nerespectarea dispozițiilor art. 14 al. 5 din Legea nr. 230/2007 și art. 24 din Legea nr. 230/2007, nefiind întrunit cvorumul necesar luării hotărârilor întrucât la această adunare generală au participat doar trei persoane din totalul de 8.

Astfel, pârâta-apelantă a invocat excepția de constituționalitate a dispozițiilor art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 care prevede că adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal prin raportare la dispozițiile art. 16 al. 1 din Constituția României care prevăd că cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări.

Tribunalul consideră că dispozițiile legale invocate mai sus nu contravin principiului egalității în fața legii și a nediscriminării consacrat de textul constituțional motivat de faptul că textul de lege criticat asigură posibilitatea efectivă a asociației de proprietari de a realiza administrarea și gestionarea proprietății comune, fără ca prin aceasta să fie prejudiciate interesele proprietarilor care nu au participat la adunarea generală, sau ale acelor care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau ale membrilor condominiului care dețin mai multe proprietăți individuale. Susținerile formulate în motivarea excepției de neconstituționalitate referitoare la o deficiență de conținut a textului de lege criticat, în sensul că legiuitorul nu specifică că proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul la voturi egale cu ponderea ce o dețin ca și cotă-parte din proprietatea comună, nu reprezintă veritabile critici de neconstituționalitate, ci se referă la interpretarea și modul de aplicare al acestor prevederi legale, invocându-se practic existența unei insuficiențe legislative.

De asemenea, opinia instanței este că dispozițiile art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 nu contravin dispozițiilor constituționale referitoare la garantarea dreptului de proprietate privată consacrat de dispozițiile art. 44 al. 1 și 2 Constituție potrivit căruia dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate iar proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular, având în vedere că conținutul și limitele dreptului de proprietate ale fiecărui membru al condominiului sunt stabilite în mod expres prin Legea nr. 230/2007 iar textul de lege criticat se aplică tuturor membrilor asociațiilor de proprietari, fără nicio discriminare pe considerente arbitrare, având în vedere că dispozițiile art. 26 din Legea nr. 230/2007 prevăd că oricare dintre proprietari, indiferent că este sau nu membru al asociației, dacă a participat sau nu la adunarea generală sau de numărul de proprietăți

individuale deținute în condominiu are dreptul de a ataca în justiție hotărârile care sunt de natură să îi prejudicieze interesele, nefiind încălcat dreptul de proprietate al membrilor condominiului care dețin mai multe proprietăți nici prin raportare la dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Având în vedere că prevederile legale a căror neconstituționalitate se invocă nu au fost constatate ca fiind neconstituționale printr-o decizie anterioară a Curții Constituționale, tribunalul constată că sunt întrunite condițiile prevăzute cumulativ de art. 29 al. 1, 2 și 3 din Legea nr. 47/1992 pentru sesizarea Curții Constituționale, astfel că va admite cererea de sesizare a Curții Constituționale iar în temeiul art. 146 lit. „d” din Constituția României, art. 29 al. 4 din Legea nr. 47/1992 și art. 1 din Hotărârea nr. 26/2010 a Curții Constituționale va dispune sesizarea Curții Constituționale cu privire la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 prin raportare la dispozițiile art. 16 al. 1, 44 al. 1 și 44 al. 2 din Constituția României, excepție de neconstituționalitate invocată de pârâta-apelantă

Asupra cererii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept formulată de pârâta-apelantă tribunalul reține următoarele:

După cum rezultă din prevederile art. 519 Cod pr. civilă, dacă, în cursul judecății, un complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului, investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, constatând că o chestiune de drept, de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei respective, este nouă și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, va putea solicita Înaltei Curți de Casație și Justiție să pronunțe o hotărâre prin care să se dea rezolvare de principiu chestiunii de drept cu care a fost sesizată.

Din prevederile acestui text de lege rezultă că pentru sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, trebuie întrunite următoarele condiții: existența unor chestiuni de drept, nefiind posibilă sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru interpretarea unor dispoziții legale care nu sunt susceptibile de interpretări diferite, problema de drept să se ridice în cadrul judecării unui litigiu aflat pe rolul unui complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului, investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, chestiunea de drept să fie esențială, în sensul că de lămurirea acesteia să depindă soluționarea pe fond a cauzei pendinte în care aceasta se ridică iar chestiunea de drept să fie nouă, în sensul că asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție să nu fi statuat și nici să nu facă obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare.

Prin notele scrise din data de 11 octombrie 2016, apelanta pârâtă a solicitat sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile asupra unei chestiuni de drept, respectiv că dispozițiile art. 24 al. 1 din Legea 230/2007 trebuie interpretate în sensul că pentru întrunirea cvorumului necesar adoptării unei hotărâri a Asociației de proprietari trebuie făcută raportarea la numărul de proprietari și nu la numărul de membri.

Astfel, solicită a se constata că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate potrivit art. 519 Cod pr. civilă: soluționarea pe fond a apelului declarat împotriva sentinței civile nr. 8793/12.05.2015, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București în dosarul mai sus menționat depinde de lămurirea acestei chestiuni de drept, care este nouă și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare.

Consideră că prevederile art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007: „Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal” trebuie să fie coroborate cu dispozițiile art. 25 alin. 1 din Legea nr. 230/2007: „fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa”. Textul de lege menționat se referă la câte o proprietate identificată prin act de proprietate separat, deci având și număr diferit în cartea funciară. În acest sens face referire și la noțiunea de proprietar al spațiului, astfel cum aceasta este definită în art. 3 litera „f” din Legea nr. 230/2007: „persoana fizică sau juridică de drept public sau de drept privat care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu.” Pe cale de consecință, din interpretarea coroborată a art. 25 alin. 1 litera „a” din Legea nr. 230/2007 cu dispozițiile art. 3 litera „f” din Legea nr. 230/2007, fiecare apartament dă dreptul la un vot în adunarea generală.

Apreciază că sintagma „proprietarii membri ai asociației de proprietari” din textul art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 este imprecisă și poate genera neclarități în aplicarea textului legal mai sus menționat. Consideră că legiuitorul a dorit, prin raportare la textele de lege mai sus indicate, ca fiecărui proprietar să i se confere dreptul la voturi egale cu numărul de proprietari individuale pe care le deține într-un condominiu.

Concluzionând, prevederile art. 24 al. 1 din Legea 230/2007 trebuie interpretate în sensul că acelor membri ai asociației de proprietari care sunt titulari ai mai multor drepturi de proprietate trebuie să li se asigure posibilitatea legală de a-și apăra fiecare drept de proprietate, în mod distinct, exprimat prin câte un vot distinct aferent fiecărei proprietăți.

Pentru considerentele care preced, în urma constatării de la paragraful anterior, solicită să se sesizeze prin încheiere Înalta Curte de Casație și Justiție pentru pronunțarea de către aceasta a unei hotărâri prin care să se dea rezolvare de principiu a chestiunii de drept enunțate.

În drept, cererea este întemeiată pe dispozițiile art. 519 și următoarele Cod pr. civilă.

Legal citați, intimații-reclamanți și intimații-pârâți nu și-au exprimat poziția față de chestiunea de drept pentru care se solicită sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea de către aceasta a unei hotărâri prin care să se dea rezolvare de principiu a chestiunii de drept enunțate.

Legal citați, intimații-reclamanți reprezentați prin avocat au solicitat respingerea cererii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție având în vedere că nu sunt întrunite condițiile prevăzute de lege.

Tribunalul constată că sunt întrunite condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 519 Cod pr. civilă pentru sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, fiind investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, fiind vorba de o chestiune de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a apelului declarat de pârâta-apelantă în condițiile în care prin sentința civilă nr. 8793 din data de 12 mai 2015 a Judecătoriei Sectorului 1 București, atacată în prezenta cauză, s-a anulat procesul verbal al Adunării Generale al din data de 8 iulie 2014 cu argumentul că nu au fost respectate dispozițiile art. 24 din Legea nr. 230/2004 și art. 14 al. 5 din Normele Metodologice și că textele de lege mai sus menționate prevăd în mod expres sintagma de proprietari membri iar pârâta-apelantă, în ciuda faptului că deține mai multe spații în imobil, are dreptul la un singur vot în calitate de membru, proprietar al mai multor spații.

Tribunalul reține că în art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 se face referire la majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari iar în art. 25 al. 1 lit. „a” nu se face referire la proprietatea individuală a unui proprietar în sensul prevăzut de art. 3 lit. „b” din Legea nr. 230/2007, ci doar la „proprietatea sa”, ceea ce ar însemna că este vorba de toate proprietățile deținute de un membru al condominiului. Astfel, în art. 3 lit. „b” din Legea nr. 230/2007 se arată că termenul „proprietatea individuală” are semnificație de apartament sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară și că, cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în prezenta lege sau în acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile iar în art. 3 lit. „f” este definită noțiunea de proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului persoana fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu iar în art. 25 al. 1 lit. „a” din Legea nr. 230/2007 se arată că fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa, nu pentru fiecare din proprietățile sale individuale iar textul proprietatea sa individuală apare în alte paragrafe de lege și legiuitorul ar fi scris „proprietatea

sa individuală” dacă s-ar fi referit la un singur apartament sau spațiu. Totuși, sintagma „majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu)” din art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 nu este suficient de clară și este susceptibilă de interpretări, astfel că este necesară sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept referitoare la faptul dacă dispozițiile art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 trebuie interpretate în sensul că pentru întrunirea cvorumului necesar adoptării unei hotărâri a Asociației de proprietari trebuie făcută prin raportarea la numărul de proprietari sau la numărul de membri ai condominiului.

Tribunalul reține, de asemenea, că chestiunea de drept ridicată și a cărei dezlegare se solicită de către Înalta Curte de Casație și Justiție este nouă, neprimind o interpretare adecvată, concretizată într-o practică judiciară consacrată și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare.

Prin urmare, constatând că sunt întrunite condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 519 Cod pr. civilă, în temeiul art. 520 al. 1 Cod pr. civilă, tribunalul va admite cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție și va dispune sesizarea acesteia pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept referitoare la faptul dacă dispozițiile art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 trebuie interpretate în sensul că pentru întrunirea cvorumului necesar adoptării unei hotărâri a Asociației de proprietari trebuie făcută prin raportarea la numărul de proprietari sau la numărul de membri ai condominiului.

În temeiul art. 520 al. 2 Cod pr. civilă, tribunalul va dispune suspendarea judecării apelului până la pronunțarea hotărârii prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept indicate mai sus de către Înalta Curte de Casație și Justiție.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE:**

Admite cererea de sesizare a Curții Constituționale, formulată de pârâta-apelantă

În temeiul art. 146 lit. „d” din Constituția României, art. 29 al. 4 din Legea nr. 47/1992 și art. 1 din Hotărârea nr. 26/2010 a Curții Constituționale dispune sesizarea Curții Constituționale cu privire la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 prin raportare la dispozițiile art. 16 al. 1, 44 al. 1 și 44 al. 2 din Constituția României, excepție de neconstituționalitate invocată de pârâta-apelantă

Fără cale de atac.

Admite cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

În temeiul art. 520 al. 1 Cod pr. civilă, dispune sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept referitoare la faptul dacă dispozițiile art. 24 al. 1 din Legea nr. 230/2007 trebuie interpretate în sensul că pentru întrunirea cvorumului necesar adoptării unei hotărâri a Asociației de proprietari trebuie făcută prin raportarea la numărul de proprietari sau la numărul de membri ai condominiului.

Fără cale de atac.

În temeiul art. 520 al. 2 Cod pr. civilă, dispune suspendarea judecării apelului până la pronunțarea hotărârii prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept indicate mai sus de către Înalta Curte de Casație și Justiție.

Pronunțată în ședința publică din data de 25 octombrie 2016.

PREȘEDINTE

JUDECĂTOR

GREFIER