

ROMÂNIA
TRIBUNALUL MUREȘ
SECȚIA CIVILĂ
Dosar nr. 8187/320/2016*

Operator de date cu caracter personal înregistrat sub nr.2991

ÎNCHEIERE

Sedința publică din data de 03 mai 2018

Completul compus din:

PREȘEDINTE:

Judecător:

Grefier:

Pe rol judecarea apelului declarat de creditoarea ... prin lichidator ..., cu sediul în, împotriva Sentinței civile nr. 98/9 ianuarie 2017 pronunțată de Judecătoria Tg.Mureș, în dosar nr. 8187/320/2016.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează:

Mersul dezbaterilor și susținerile în fond ale părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 19 aprilie 2018 când instanța a rămas în pronunțare asupra propunerii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în temeiul art. 519-520 C. pr. civ., încheiere ce face parte integrantă din prezenta, când s-a dispus amânarea pronunțării pentru data de 3 mai 2018.

TRIBUNALUL,

Analizând lucrările dosarului,

I. Constată admisibilitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, în conformitate cu dispozițiile art. 519 C. pr. civ., motivat de faptul că:

1. de lămurirea modului de interpretare și aplicare a dispozițiilor art. 781 alin. 5 lit.a din c. pr. civ., art. 46-48 din Legea nr. 230/2007 și art. 12 pct. B lit. c din HG nr. 1588/2007 depinde soluționarea pe fond a cauzei, întrucât:

Prin apelul declarat în cauză se critică modul în care prima instanță a soluționat cererea de validare a popririi, respectiv prin respingerea cererii, întrucât a apreciat că în speță raportul juridic obligațional între terțul poprit și debitoare rezultă din obligațiile reglementate prin art. 12 pct. B lit. c din H.G. nr. 1588/2007, terțul poprit fiind intermediar între proprietarul care beneficiază de utilități și prestatorii de utilități, destinația sumelor datorate lunar cu titlu de cheltuielile de întreținere de către terțul poprit este, în principal, plata furnizorilor de utilități.

Instanța de apel este chemată să se pronunțe asupra fondului cererii, prin apel susținându-se că instanța de fond nu a dezlegat corect cauză, stabilind în mod greșit că asociația de proprietari, terț poprit, este un intermediar între proprietarii de imobile și prestatorii de servicii de utilitate publică, iar sumele încasate ar fi supuse afectățiunii speciale, nefiind în prezența cazului prevăzut de art. 781 alin. 5 lit. a C. pr. civ. deoarece nu sunt îndeplinite condițiile textului de lege, respectiv, să se prevadă în actul normativ afectățiunea specială a sumelor și excluderea lor de la orice urmărire.

Prin urmare, în funcție de modul de interpretare și aplicare a prevederilor legale menționate instanța de apel va soluționa apelul declarat;

2. problema de drept este nouă, deoarece, prin consultarea jurisprudenței, s-a constatat că asupra acestei probleme Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre;

3. problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, conform evidențelor Înaltei Curți de casație și Justiție.

II. Expunerea succintă a procesului

Judecătoria Tîrgu-Mureș a fost sesizată de către creditoarea în faliment cu o cerere de validare a popririi, cererea fiind formulată în contradictoriu cu terțul poprit, membru al debitoarei asociația de proprietari în calitate de proprietar al unui apartament, și debitoarea asociația de proprietari nr. 980, executarea silită fiind pornită în baza titlului executoriu reprezentat de ordonanța civilă nr. 4758/13.06.2012 pronunțată în dosarul nr. 2841/320/2012 al Judecătoriei Tîrgu-Mureș. Prin acest titlu executoriu debitoarea a fost somată la plata către creditoarea la plata sumei de 31.802,30 lei reprezentând contravaloarea facturii de energie termică și penalități de întârziere. Executarea silită a fost demarată la cererea creditoarei adresată BEJ la data de 18.09.2014 în dosar nr. 686/E/2014, fiind încuviințată prin încheierea nr. 7884 din 7.10.2014 pronunțată de Judecătoria Tîrgu-Mureș.

Arată că în urma primirii adresei de înființare a popririi, terțul poprit nu a consemnat sumele de bani datorate cu titlu de cheltuieli de întreținere la dispoziția organului de executare.

Terțul poprit a formulat întâmpinare solicitând respingerea cererii de validare a poprii și desființarea acesteia. Arată că nu s-a probat faptul că debitoarea are o creanță certă, lichidă și exigibilă împotriva sa, fiind debransat total de la instalația de încălzire și apă caldă. Consideră că demersurile judiciare trebuiau efectuate față de toți proprietarii de apartamente, în principal împotriva celor rău-platnici.

Debitoarea nu a formulat întâmpinare, dar s-a prezentat în fața instanței și a solicitat respingerea cererii.

Prima instanță a respins cererea de validare a popririi, reținând în primul rând că pentru soluționarea cauzei nu prezintă importanță dacă membrii asociației de proprietari au achitat sau nu partea care le-ar fi revenit din contractul de prestări servicii încheiat de către debitoare cu creditoarea, poprirea fiind înființată în virtutea calității terțului poprit de membru al asociației de proprietari, respectiv de debitor al asociației pentru tot ce se include în cotele la întreținere în mod generic. Ceea ce contează în procedura validării este doar dacă terțul poprit datorează bani debitorului sau nu, indiferent cu ce titlu, indiferent de obiectul lor sau momentul nașterii lor.

S-a mai arătat că, în speță, raportul juridic obligațional între terțul poprit și debitoare rezultă din obligațiile reglementate de art. 12 pct. B lit. c din HG nr. 1588/2007 conform cărora proprietarii trebuie să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari.

Cu toate acestea, instanța reține că terțul poprit nu este debitor al Asociației pentru sumele pe care le achită lunar.

Conform art. 46 din legea 230/2007: „Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.”

Prin urmare, terțul poprit are obligația de a achita cotele la întreținere către Asociație, însă Asociației i-a fost recunoscut acest drept prin lege, actualmente Legea nr. 230/2007, fiind

intermediar între proprietarul care beneficiază de utilități și prestatorii de utilități, nu numai în condițiile art. 28 din Legea 230/2007, când se facturează consumul individual pentru fiecare proprietar, dar și pentru plata utilităților ce sunt facturate pentru toți proprietarii pe numele asociației. În acest sens, art. 25 din HG 1588/2007 dispune că: „ (...) În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poștă, certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat (...)”

Prin urmare, destinația sumelor datorate lunar cu titlu de cheltuielile de întreținere de către terțul poprit este, în principal, plata furnizorilor de utilități.

Deci, pentru sumele de bani pe care terțul poprit, în calitate de proprietar al unui apartament situat în condominiu administrat de asociația de proprietari debitoare, trebuie să le achite în cadrul cotelor la întreținere, în fapt *proprietarul nu este debitor al asociației, ci al furnizorilor* acestor utilități sau față de cei care prestează servicii și pentru aceste sume nu se poate dispune validarea popririi, întrucât nu Asociația ca persoană juridică distinctă beneficiază de aceste sume de bani, ci cei care prestează serviciile și care au dreptul la încasarea contravalorii utilităților, respectiv a salariilor sau remunerațiilor contractate.

Prin urmare, nu asociația beneficiază personal de cotele de întreținere ce trebuie să fie achitate lunar de proprietar și nici nu are drept de dispoziție asupra acestora astfel că, fața de prevederile art. 781 alin. 5 lit.a Cod procedură civilă, conform cărora nu pot face obiectul executării silite prin poprire sumele care sunt destinate unei afecțiuni speciale prevăzute de lege și asupra cărora debitorul este lipsit de drept de dispoziție, rezultă că în privința acestor sume nu se poate proceda nici la validarea popririi.

Față de aceste considerente, întrucât nu poate fi reținut raportul juridic tripartit caracteristic popririi, văzând și art. 790 alin.4 Cod procedură civilă, instanța a respins ca nefondată cererea și a desființat poprirea înființată asupra terțului poprit.

Prin apelul declarat împotriva acestei hotărâri judecătorești, creditoarea a solicitat modificarea hotărârii în sensul admiterii cererii de validare a popririi.

Arată că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 781 alin. 5 lit. a C. pr. civ. Arată că HG nr. 1588/2007 instituie într-adevăr o afecțiune specială asupra unor tipuri de venituri ale asociației de proprietari, de exemplu, art. 24 alin. 6, art. 25 alin. 2 din HG nr. 1588/2007.

Singura referire în cadrul legii în privința plății serviciilor de utilități publice este stabilită prin art. 48 alin. 2 din Legea nr. 230/2007 și nu este instituită vreă afecțiune specială. Legiuitorul, în urma clasificării tipurilor de cheltuieli prin art. 47 din Legea nr. 230/2007 a definit regimul juridic al fiecărui tip de cheltuielă, inclusiv dacă este sau nu supus afecțiunii speciale. Arată că potrivit art. 28 din Legea nr. 230/2007 și art. 41 alin. 1 din Legea nr. 51/2006, precum și art. 5 alin. 2 din Normele tehnice privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor de încălzire și apă caldă de consum aprobate prin Ordinul ANRSC nr. 343/2010, debitoarea nu are calitatea de intermediar în raport cu furnizorul de serviciu de utilitate publică, ci de utilizator, după cum rezultă și din titlul executoriu emis de instanță. Mai invocă faptul că potrivit art. 24 alin. 1 din HG nr. 1588/2007 asupra sumelor încasate în fondul de rulment, asociația debitoare are drept de dispoziție, or, în aceste condiții, dacă ipotetic s-ar admite că unele cheltuieli datorate de locatari către asociație ar fi supuse afecțiunii speciale, totuși obligațiile de plată datorate la fondul de rulment nu sunt supuse afecțiunii speciale, iar terțul

poprit ar trebui să fie obligat să consemneze în favoarea apelantei sumele datorate în prezent și în viitor la acest fond.

Prin întâmpinarea formulată intimatul terț poprit a solicitat respingerea apelului arătând că potrivit art. 46 din Legea nr. 230/2007 nu este debitor al asociației, aceasta din urmă fiind doar un intermediar între proprietarul care beneficiază de utilități și prestatorii servicii.

Debitoarea a formulat note scrise prin care a solicitat respingerea apelului deoarece potrivit art. 46 din Legea nr. 230/2007 sumele de bani încasate de asociația de proprietari de la proprietarii de apartamente pentru plata utilităților publice, a taxelor și impozitelor sunt sume ce au o afectare specială, neavând drept de dispoziție asupra lor.

Mai arată că practica judiciară a Tribunalului Mureș și a Tribunalului Specializat Mureș este în sensul respingerii apelurilor declarate de, fiind avut în vedere un alt aspect deosebit de important: faptul că prin validarea popririi împotriva proprietarilor de apartamente, cu consecința plății cheltuielilor de consum curente și viitoare către un singur furnizor, practic s-ar periclita funcționarea/existența înseși a asociației în sensul că ar fi imposibilă plata celorlalte utilități publice și la sistarea acestor servicii în detrimentul proprietarilor buni platnici.

III. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea problemei de drept:

Apelanta creditoare nu și-a exprimat punctul de vedere asupra acestei chestiuni în mod separat, ulterior comunicării cererii de sesizare, dar din cuprinsul apelului formulat rezultă că apreciază că sumele de bani datorate de proprietarii de apartamente asociației de proprietari nu sunt supuse unei afectări speciale.

Intimatul terț poprit nu și-a exprimat punctul de vedere asupra acestei chestiuni în mod separat, ulterior comunicării cererii de sesizare, dar din cuprinsul întâmpinării rezultă că este de părere că sumele de bani în discuție sunt supuse unei afectări speciale în baza prevederilor HG nr. 1588/2007 și ale Legii nr. 230/2007.

Intimata debitoare Asociația de proprietari este cea care a formulat solicitarea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție, iar opinia sa este în sensul că cheltuielile comune de întreținere reglementate de art. 46, art. 47 și art. 48 din Legea nr. 230/2007, precum și de art. 12 pct. B lit. c din HG nr. 1588/2007 sunt exceptate de la executarea silită prin poprire potrivit art. 781 alin. 5 lit. a C. pr. civ. întrucât au o afectare specială legală, fiind plătite de proprietari potrivit destinațiilor prevăzute de lege, sume care nu ar putea fi plătite individual de către proprietari, ci doar prin intermediul asociației. Afectarea specială este dată sumelor prin prisma destinației pe care o dau la plată proprietarii, în condițiile în care proprietarii nu ar putea plăti cheltuielile altfel decât prin intermediul asociației. Asociația fiind special constituită în acest scop, de altfel ea nu este utilizator direct al niciunui dintre serviciile prestate. Sistarea acestor plăți imperative ar putea avea consecințe inadmisibile: sistarea furnizării utilităților către proprietarii cu plățile la zi, încălcarea obligației legale de întreținere în condiții corespunzătoare de utilizare a unității locative. Potrivit art. 8 alin. 2 pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri. Având în vedere categoria și componentele ce intră în conținutul cheltuielilor de întreținere gestionate de asociația de proprietari, cu luare în considerare a destinației acestor sume, creditoare E-STAR MUREȘ ENERGY SA în faliment care nu mai furnizează populației agent termic din anul 2013 nu poate urmări sumele ce vor fi plătite în viitor de locatari pentru alte servicii de utilități publice.

Prin completarea la cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție, debitoarea mai invocă faptul că terțul poprit fiind membru al asociației este parte a acesteia, dat fiind acest

raport, de parte-întreg nu se poate admite executarea silită a membrilor asociației în calitate de terți, creditoarea încercând un artificiu juridic pentru obținerea executării a acelor membri ai asociației care sunt solvabili, ignorându-i pe cei insolvabili.

Această argumentație juridică se regăsește în numeroase soluții pronunțate de Judecătoria Brăila, Tribunalul Brăila, Judecătoria Suceava, Tribunalul Suceava un de foști furnizori de agent termic au încercat artificii juridice similare, însă acestea au fost respinse.

Arată că practica instanțelor este diferită în apel, proprietari vecini fiind puși în situația ca unii dintre ei să fie obligați la plata cotelor lunare de întreținere prezente și viitoare către executor pentru plata energiei termice, iar alți proprietari, nu.

IV. Punctul de vedere al completului de judecată

Dispozițiile art. 46-48 din Legea nr. 230/2007 sunt în sensul că:

ART. 46

Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

ART. 47

(1) Cheltuielile asociației de proprietari sunt următoarele:

a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;

b) cheltuieli pe consumuri individuale;

c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;

d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

f) cheltuieli de altă natură.

(2) Asociațiile de proprietari pot hotărî exceptarea de la plata cheltuielilor prevăzute la alin.

(1) lit. b) pentru copiii cu vârsta de până la 3 ani.

ART. 48

(1) Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

(2) Cheltuielile efectuate de asociația de proprietari pentru plata unor servicii de utilități publice sau de altă natură, legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu se facturează individual pe fiecare dintre acestea, se repartizează după același criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

Art. 12 pct. B lit. c din HG nr. 1588/2007 prevede că proprietarii membri ai asociației, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute în statutul asociației de proprietari, au și următoarele drepturi și obligații: c) să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari.

Art. 781 alin. 5 lit. a C. pr. civ. (5) nu sunt supuse executării silite prin poprire:

a) sumele care sunt destinate unei afectatăni speciale prevăzute de lege și asupra cărora debitorul este lipsit de dreptul de dispoziție;

b) sumele reprezentând credite nerambursabile ori finanțări primite de la instituții sau organizații naționale și internaționale pentru derularea unor programe ori proiecte;

c) sumele aferente plății drepturilor salariale viitoare, pe o perioadă de 3 luni de la data înființării popririi. Atunci când asupra aceluiași cont sunt înființate mai multe popriri, termenul de 3 luni în care se pot efectua plăți aferente drepturilor salariale viitoare se calculează o singură dată de la momentul înființării primei popriri.

La nivelul Tribunalului Mureș-Secția civilă au fost soluționate mai multe cauze cu acest obiect, validare poprire, în care creditoarea solicită validarea popririi înființate asupra sumelor de bani datorate de proprietarii de apartamente către asociația de proprietari, însă soluțiile au fost neunitare.

Astfel, unele complete au apreciat că în mod greșit prima instanță a apreciat că sumele încasate de asociația de proprietari de la proprietarii locuințelor cu titlu de cheltuieli comune de întreținere se constituie într-un fond cu afectățiune specială, astfel că acestea nu pot fi urmărite.

S-a reținut că este discutabilă incidența în cauză a prevederilor art. 781 alin. 5, lit. a) Cod de procedură civilă potrivit cu care nu sunt supuse executării silite prin poprire sumele care sunt destinate unei afectățiuni speciale prevăzute de lege și asupra cărora debitorul este lipsit de dreptul de dispoziție. Legea nr. 230/2007 nu prevede că încasările asociației din partea proprietarilor de locuințe, reprezentând cota parte din cheltuielile comune și cota parte din contravaloarea utilităților și serviciilor furnizate de terți se constituie într-un fond special, cu afectățiune specială.

Nu rezultă din prevederile legale că fondul din care se achită contravaloarea serviciilor de care au beneficiat membrii asociației ar avea ceva special și nu ar putea fi urmărit pentru realizarea unor creanțe de aceeași natură pe care le au furnizorii împotriva asociației. Art. 22 alin. 7 din H.G. nr. 1588/2007 prevede fondurile constituite la nivelul asociației. Art. 24 din același act normativ instituie obligația constituirii a 3 fonduri speciale, arătând totodată și destinația acestor sume. Astfel asociația de proprietari va constitui un fond pentru repararea părților de construcții/instalații aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată, care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

De asemenea veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit art. 45 alin. (3) din Legea nr. 230/2007. În aceste venituri se cuprind și cele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame și pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă, în condițiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se plătesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment și nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilități. Acest fond va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli. În fine, art. 25 reglementează constituirea și utilizarea fondului de penalități de întârziere (Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli de reparații ale proprietății comune sau pentru alte cheltuieli de natură administrativă.

S-a reținut că au un regim special doar cele trei fonduri menționate anterior, cel de reparații, cel constituit din veniturile proprii și cel al penalităților de întârziere.

Astfel, din economia celor două acte normative nu s-a reținut interdicția de urmărire silită a sumelor încasate de asociația de proprietari de la membrii săi.

În al doilea rând este de subliniat că suma la care a fost obligată debitoarea prin sentința civilă pronunțată de Judecătoria Târgu Mureș are aceeași natură cu sumele încasate de asociație de la membrii săi (contravaloarea unor utilități furnizate, mai concret, energia termică). Nu se poate pune astfel problema că s-ar încerca executarea silită a unei creanțe reprezentând sume de altă natură. Apare astfel firesc ca din sumele încasate de asociație de la membrii săi (în urma defalcării cheltuielilor potrivit art. 47 din Legea nr. 230/2001) să se achite datoriile având aceeași natură, chiar dacă sunt mai vechi și au fost stabilite de instanța de judecată). Considerând că respectivele sume nu pot fi urmărite s-ar ajunge astfel la o adevărată ”imunitate de executare silită” a debitoarei care, în realitate, își invocă propria culpă, adică neplata la timp a contravalorii serviciilor de care a beneficiat.

Așa cum, potrivit art. 50 alin. 3 din Legea nr. 230/2007, ”Sentința dată în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusă în aplicare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisă de Codul de procedură civilă” și creditorii asociației pot să-și realizeze creanțele în orice modalitate prevăzută de lege (cu excepția celor trei categorii de fonduri speciale).

Ceea ce contează în cauză este că intimata are calitatea de debitoare față unul dintre furnizorii de servicii/utilități iar terțul poprit datorează lunar asociației sume de aceeași natură, care pot fi deci urmărite prin poprire. Desigur că nu face obiectul prezentului proces stabilirea împrejurărilor în care s-a ajuns în situația neachitării datoriilor, a pronunțării titlului executoriu, a destinației pe care a avut-o eventualele sume încasate sau chiar motivul neîncasării acestora, acestea ținând de administrarea asociației.

Alte complete de judecată au apreciat că soluția primei instanțe de respingere a cererii de validare a popririi este corectă, respingând apelurile declarate de către creditoare.

Aceste complete au avut în vedere instanța de fond a reținut în mod corect faptul că asociația de proprietari funcționează ca un intermediar între furnizorii de servicii publice și consumatori, precum și că sumele de bani reprezentând cote de contribuție sunt destinate unei afecțiuni speciale prevăzute de lege și asupra cărora debitorul este lipsit de dreptul de dispoziție, astfel cum prevede art. 781 alin. 5 lit. a Cod procedură civilă. Din reglementările citate anterior rezultă că utilizarea cotele de contribuție se efectuează exclusiv pentru achitarea datoriilor la diferiții furnizori, și a celorlalte cheltuieli necesare pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Prin urmare, sistarea acestor plăți imperative ar putea avea consecințe inadmisibile, precum sistarea furnizării utilităților către proprietarii cu plățile la zi și încălcarea obligației legale de întreținere în condiții corespunzătoare de utilizare a unității locative. Asociația de proprietari este lipsită de dreptul de dispoziție asupra acestor cote de contribuție, fiind obligată să utilizeze respectivele sume pentru achitarea datoriilor expres indicate în listele de plată afișate potrivit legii.

Natura de creanțe cu regim special este confirmată și de privilegiul imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și privilegiul instituit în favoarea asociațiilor de proprietari asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. Astfel, potrivit dispozițiilor art. 51 din Legea nr. 230/2007, „asociația de

proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute. (2) Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al judecătorei, la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță. Privilegiul se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței sau a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate”. Membrii asociației de proprietari au obligația de a achita lunar către asociația de proprietari cota de contribuție ce le revine din cheltuielile constând în consumul de utilități, pe baza facturilor emise de furnizorii de utilități. Potrivit Legii nr. 230/2007, scopul principal al constituirii asociațiilor de proprietari este acela de a asigura o mai bună administrare a spațiilor comune precum și o mai bună gestionare a cheltuielilor legate de întreținerea acestora și de consumul de utilități. Potrivit atribuțiilor conferite acestora de dispozițiile legale mai sus arătate, asociațiile de proprietari sunt intermediarii dintre proprietarii de apartamente care beneficiază de utilități și prestatorii serviciilor de furnizare a utilităților, nu numai în condițiile art. 28 din Legea 230/2007, când se facturează consumul individual pentru fiecare proprietar, dar și pentru plata utilităților ce sunt facturate pentru toți proprietarii pe numele asociației. În acest sens, art. 25 din HG 1588/2007 dispune că: „ în vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poștă, certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat.”

Astfel, destinația sumele datorate lunar cu titlu de cheltuieli de întreținere de către proprietarii apartamentelor din cadrul unei asociații de proprietari o constituie, în principal, plata furnizorilor de utilități.

Rezultă că, pentru sumele de bani pe care terțul poprit, în calitate de proprietar al unui apartament situat în condominiu administrat de asociația de proprietari debitoare, trebuie să le achite în cadrul cotelor la întreținere, acesta nu este debitor al asociației debitoare, ci debitor al societăților furnizoare de utilități sau care prestează servicii, astfel încât pentru aceste sume nu se poate dispune validarea popririi, întrucât nu debitoarea beneficiază de aceste sume de bani, ci cei care prestează serviciile și care au dreptul la încasarea contravalorii utilităților, respectiv a salariilor sau remunerațiilor contractate.

Prin urmare, nu debitoarea beneficiază personal de cotele de întreținere ce trebuie să fie achitate lunar de proprietari de apartamente și nici nu are drept de dispoziție asupra acestora astfel că, față de prevederile art. 781 alin. 5 lit. a Cod procedură civilă, conform cărora nu pot face obiectul executării silite prin poprire sumele care sunt destinate unei afecțiuni speciale prevăzute de lege și asupra cărora debitorul este lipsit de drept de dispoziție, rezultă că în privința acestor sume nu se poate proceda nici la validarea popririi. Sumele cu destinație de fond de rulment sunt asimilate celor cu destinație de cheltuieli curente, constituindu-se ca plăți anticipate, în vederea asigurării fondurilor necesare plăților curente. Prin urmare și aceste sume sunt din categoria celor față de care asociația nu are drept de dispoziție, fiind destinate plății utilităților și serviciilor furnizorilor de utilități, tot în cadrul raporturilor de intermediere în virtutea cărora asociația de proprietari funcționează. Prin urmare și aceste sume intră în categoria celor cu afecțiune specială, față de care nu se poate institui și valida poprirea. S-a apreciat că intenția legiuitorului a fost de a include cvasitotalitatea sumelor aflate în gestiunea asociației, în

categoria celor destinate exclusiv plății utilităților și serviciilor de care beneficiază proprietarii, întrucât alin. 6 stabilește că și veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, prin urmare o altă interpretare, care ar permite poprirea sumelor datorate de terțul poprit cu titlu de cheltuieli comune către asociație, ar fi vădit contrară legii.

Instanța de apel nu a identificat jurisprudență națională în cauze de acest tip, însă, debitoarea asociația de proprietari a depus la dosar hotărâri judecătorești pronunțate de Tribunalul Suceava secția a II-a civilă în dosar nr. 4182/314/2015, nr. 2234/314/2015 favorabile poziției sale procesuale, în sensul că această instanță a admis apelul, respectiv recursul și a respins cererea de validare a popririi, apreciind că în raportul dintre asociația de proprietari și proprietari, aceștia nu au calitatea de terți, ci sunt parte a asociației, având calitatea de membri ai acesteia. Ca atare, dat fiind raportul parte-întreg existent între proprietari și asociație nu s-ar putea admite executarea silită a acestora în calitate de terți.

În consecință,

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

Constată admisibilă sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept:

”Modul de interpretare și aplicare a art. 781 alin. 5 lit.a din c. pr. civ., art. 46-48 din Legea nr. 230/2007 și art. 12 pct. B lit. c din HG nr. 1588/2007 privind existența sau inexistența unei afecțiuni speciale în ceea ce privește sumele datorate lunar de terțul poprit debitoarei asociației de proprietari, în cererile având ca obiect validarea popririi înființate asupra sumelor de bani datorate de către membrii asociației de proprietari cu titlu de cheltuieli lunare de întreținere, în cazurile în care debitoare este asociația de proprietari, creditor un terț, iar membrii asociației de proprietari sunt terți popriți?”.

Dispune suspendarea judecății conform prevederilor art. 520 alin. 2 Cod procedură civilă.

Fără cale de atac.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi, 03.05.2018.

Președinte,

Judecător,

Grefier,