



R O M Â N I A
Avocatul Poporului

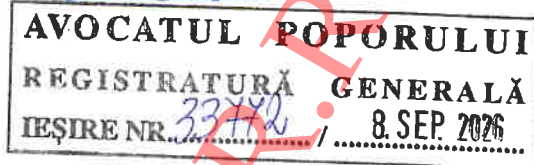
Str. George Vraca nr. 8, Sector 1, București
www.avp.ro



Tel.: +40-21-312.71.01, Fax: +40-21-312.49.21, E-mail: avp@avp.ro

Tel. dispecerat: +40-21-312.71.34, **E-mail:** petitii@avp.ro

Doamnei judecător Lia SAVONEA
Președinte a Înaltei Curți de Casație și Justiție



Stimată Doamnă Președinte,

În temeiul art. 514 și următoarele din Codul de procedură civilă și art. 37 din Regulamentul de organizare și funcționare al instituției Avocatul Poporului, aprobat prin Ordinul Avocatului Poporului nr. 153/2019, cu modificările și completările ulterioare, vă sesizăm cu următorul

RECURS ÎN INTERESUL LEGII

privind interpretarea și aplicarea neunitară a dispozițiilor art. 21 și art. 57 alin. (1) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Examinarea jurisprudenței la nivel național a relevat că instanțele de judecată nu au un punct de vedere unitar în ceea ce privește următoarele probleme de drept:

A. În interpretarea dispozițiilor art. 21 din Legea 196/2018, alegerea unei noi persoane în organele de conducere ale asociației de proprietari (președinte, membri comitet executiv) constituie modificare sau completare de act constitutiv? Alegerea unor noi persoane în organele de conducere ale Asociației de Proprietari necesită înregistrarea la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare a Asociației?

B. În înțelesul art. 57 din Legea 196/2018, președintele unei asociații de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții inclusiv în acțiunile în instanță în baza mandatului „implicit” acordat prin alegerea acestuia în adunările generale ale membrilor asociației sau este nevoie de acordarea unui mandat special pentru fiecare acțiune în instanță, implicit organizarea unei adunări generale pentru fiecare acțiune în instanță, când obiectul unei astfel de acțiuni nu constă în plata cotelor de întreținere?

I. Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție

Ca o chestiune prealabilă, menționăm faptul că, prin **Decizia nr. 341 din 29 septembrie 2025, publicată în Monitorul Oficial nr. 960 din 16 octombrie 2025**, Înalta Curte de Casație și Justiție- Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept- a respins ca inadmisibilă sesizarea formulată de Tribunalul Buzău, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la problemele de drept în cauză. În esență, instanța supremă a reținut faptul că, "pe măsură ce

chestiunea de drept a primit o dezlegare din partea instanțelor de judecată, în urma interpretării dispozițiilor legale, concretizată într-o practică judiciară consacrată, fie chiar și neunitară, caracterul de noutate se pierde, opiniile jurisprudențiale izolate nefiind în măsură să justifice declanșarea mecanismului pronunțării unei hotărâri prealabile. Cu alte cuvinte, depășirea unei jurisprudențe în curs de formare și conturarea unei practici judiciare în legătură cu chestiunea de drept respectivă conduc la concluzia caracterului inadmisibil al sesizării, întrucât scopul hotărârii prealabile nu mai poate fi atins. În măsura în care există un număr semnificativ de hotărâri judecătorești definitive, prin care să se fi soluționat, în mod diferit, o problemă de drept, mecanismul legal de unificare a practicii judiciare este cel cu funcție de reglare, și anume recursul în interesul legii. Într-adevăr, având în vedere scopul hotărârii prealabile - prevenirea apariției unei practici judiciare neunitare - și necesitatea de a se evita paralelismul și suprapunerea cu mecanismul recursului în interesul legii, procedura hotărârii prealabile nu poate fi declanșată pentru a se da o soluție unei practici divergente deja existente, nefiind îndeplinită condiția noutății". (pct. 58-59 din Decizie)

II. Prevederile legale supuse interpretării Înaltei Curți de Casație și Justiție

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Art. 21 (1) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.

(2) Modificările și/sau completările trebuie să fie motivate și aprobate prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari într-o ședință convocată și desfășurată cu respectarea prevederilor statutului asociației de proprietari și ale prezentei legi.

(3) Orice modificare sau completare a statutului sau a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

(4) Modificările și/sau completările aduse statutului sau acordului de asociere fără respectarea prevederilor alin. (3) nu sunt opozabile față de proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau față de terți.

Art. 57 Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

a) în baza mandatului acordat de adunarea generală reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terți, inclusiv în acțiunile în instanță.

III. Prezentarea practicii judiciare neunitare

În vederea aprecierii oportunității promovării unui recurs în interesul legii, au fost emise adrese către curțile de apel din țară pentru a fi comunicată jurisprudență relevantă referitoare la problema de drept în cauză.

Din analiza informațiilor transmise de către curțile de apel din țară, reiese că nu au practică judiciară următoarele instanțe: Tribunalul Covasna, Judecătoria Sfântu Gheorghe, Judecătoria Târgu Secuiesc, Judecătoria Întorsura Buzăului, Tribunalul Brașov, Judecătoria Rupea, Secția I civilă a Curții de Apel Galați, Tribunalul Vrancea, Judecătoria Focșani, Judecătoria Panciu, Curtea de Apel Iași, Curtea de Apel Oradea, Tribunalul Bihor.

Din examinarea hotărârilor judecătorești transmise, Avocatul Poporului a reținut că se conturează existența unei practici neunitare în ceea ce privește atât interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 21 cât și a prevederilor art. 57 lit. a) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, fiind identificate următoarele orientări:

Astfel,

A. Referitor la interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 21 din Legea nr. 196/2018, în urma analizării jurisprudenței la nivel național, rezultă că instanțele de judecată nu au un punct de vedere unitar.

■ **Potrivit unei orientări jurisprudențiale¹, instanțele de judecată au apreciat că, în interpretarea dispozițiilor art. 21 din Legea 196/2018, alegerea unei noi persoane în organele de conducere ale asociației de proprietari (președinte, membri comitet executiv) **constituie o modificare de act constitutiv și necesită înregistrarea modificărilor** intervenite prin alegerea unor noi membri în aceste calități la judecătoria care a emis încheierea de înființare a asociației.**

În susținerea acestei opinii, și-au exprimat punctul de vedere: instanțele din circumscripția teritorială a Curții de Apel Pitești, Judecătoria Făgăraș, Judecătoria Zărnești, Curtea de Apel Suceava, Secția I civilă a Tribunalului Bacău, Secția I civilă a Tribunalului Neamț, Judecătoria Oravița, Judecătoria Reșița, Judecătoria Caransebeș, Judecătoria Timișoara, Secția I civilă a Curții de Apel Galați, Secția I civilă a Tribunalului Galați, Judecătoria Galați, Judecătoria Tecuci, Judecătoria Sighișoara, Judecătoria Reghin, magistrații Tribunalului Dâmbovița și a instanțelor arondate, Secția I civilă a Tribunalului Iași, Secția civilă a Judecătoriei Iași, Judecătoria Pașcani, Tribunalul Vaslui și a instanțelor arondate, Judecătoria Mangalia, Judecătoria Tulcea, instanțele de judecată din circumscripția Curții de Apel Cluj.

În acest context, s-a reținut faptul că, hotărârea adunării generale prin care se aleg sau se modifică organele de conducere ale asociației de proprietari are natura juridică a unei modificări a actului constitutiv și trebuie înregistrată la judecătoria în a cărei circumscripție se află condominiul în vederea producerii efectelor depline față de terți.

■ **Într-o altă orientare de jurisprudență², instanțele de judecată au avut o abordare diferită, apreciind că, în interpretarea dispozițiilor art. 21 din Legea 196/2018, alegerea unei noi persoane în organele de conducere ale asociației de proprietari (președinte, membri**

¹ Încheierea din 17 iulie 2024 a Judecătoriei Suceava- Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 7703/314/2024; Încheierea din 25 iulie 2024 a Judecătoriei Suceava- Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 8005/314/2024; Încheierea civilă nr. 11819/29 octombrie 2025 a Judecătoriei Arad- Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 14483/55/2025; Încheierea civilă nr. 15346/11 octombrie 2024 a Judecătoriei Arad- Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 18767/55/2025; Încheierea civilă nr. 6447/CC/23 octombrie 2025 a Judecătoriei Petroșani, pronunțată în Dosarul nr. 9921/278/2025; Încheierea civilă nr. 1780/CC/7 martie 2024 a Judecătoriei Petroșani, pronunțată în Dosarul nr. 2048/278/2024; Încheierea civilă nr. 475/15 iulie 2021 a Judecătoriei Agnita, pronunțată în Dosarul nr. 616/174/2021, definitivă; Încheierea din data de 12 noiembrie 2025 a Judecătoriei Adjud, pronunțată în Dosarul nr. 1195/173/2025; Încheierea civilă nr. 4154/27 octombrie 2025 a Judecătoriei Galați, pronunțată în Dosarul nr. 17028/233/2025, Încheierea civilă nr. 2149/11 iulie 2025 a Judecătoriei Galați, pronunțată în Dosarul nr. 11660/233/2025; Încheierea nr. 1245/9 aprilie 2024 a Judecătoriei Sighișoara, pronunțată în Dosarul nr. 1593/308/2025; Încheierea nr. 2989/27 octombrie 2025 a Judecătoriei Sighișoara, pronunțată în Dosarul nr. 4586/308/2025; Încheierea nr. 2464/CC/14 august 2025 a Judecătoriei Bistrița- Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 5342/190/2025; Încheierea nr. 202/CC/28 aprilie 2022 a Judecătoriei Năsăud, pronunțată în Dosarul nr. 1067/265/2022; Încheierea nr. 2650/C/7 decembrie 2023 a Judecătoriei Zalău, pronunțată în Dosarul nr. 4650/337/2023; Încheierea nr. 2566/24 aprilie 2025 a Judecătoriei Târgoviște, pronunțată în Dosarul nr. 3938/315/2025; Încheierea nr. 1669/17 martie 2025 a Judecătoriei Târgoviște, pronunțată în Dosarul nr. 2798/315/2025, Încheierea nr. 7035/16 mai 2024 a Judecătoriei Buftea -Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 12781/94/2024; Încheierea Judecătoriei Mangalia din 18 decembrie 2024, pronunțată în Dosarul nr. ###/254/2024, definitivă; Încheierea civilă nr. 3081/30 aprilie 2025 a Judecătoriei Râmnicu Vâlcea- Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 4387/288/2025; Încheierea civilă nr. 4374/19 iunie 2025 a Judecătoriei Râmnicu Vâlcea- Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 6210/288/2025; Încheierea nr. 55 din 22 iunie 2024 Judecătoriei Sector 4 București, pronunțată în Dosarul nr. 17270/4/2024, definitivă; Decizia civilă nr. 562/Ap/31 octombrie 2024 a Tribunalului Satu Mare- Secția I civilă, pronunțată în Dosarul nr. 9769/296/2024.

² Încheierea Judecătoriei Sector I București - Secției a II-a civilă, pronunțată în Dosarul 29366/299/2025, definitivă; Decizia nr. 315/A/22 iulie 2025 a Tribunalului Mehedinți- Secția I civilă, pronunțată în Dosarul nr. 6666/225/2025, Încheierea civilă nr. 7973/3 noiembrie 2025 a Judecătoriei Sibiu- Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 7758/306/2025; Încheierea civilă nr. 3556/12 mai 2025 a Judecătoriei Sibiu- Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 3900/306/2025; Încheiere Judecătoria Iași; Încheierea din 4 septembrie 2024 a Judecătoriei Sectorului II București- Secția civilă, pronunțată în Dosarul nr. 23494/300/2024; Hotărârea nr. 2758 din 10 iulie 2025 a Tribunalului Ilfov-Secția I civilă, pronunțată în Dosarul nr. ###/94/2025.

comitet executiv) **nu constituie o modificare de act constitutiv**, astfel că, hotărârile adunării generale nu trebuie să fie înregistrate la judecătoria.

În susținerea acestei opinii și-au exprimat punctul de vedere și magistrații Judecătoriei Brașov, instanțele de judecată din circumscripția Curții de Apel Craiova, Judecătoria Harghita, Tribunalul Buzău, Judecătoria Răducăneni, Judecătoria Buzău, Judecătoria Pogoanele.

În acest context, s-a susținut faptul că, deși normele art. 17 alin. (8) din Legea nr. 196/2018 conform cărora acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul, această obligație nu include și modificarea nominală a organigramei unei asociații de proprietari. În acest sens, din analiza textelor de lege, rezultă, că alegerea președintelui, ori a altor funcții aferente organigramei asociației de proprietari nu reprezintă modificări ale acordului de asociere sau statutului asociației și nu se depun la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

Opinia Avocatului Poporului

Avocatul Poporului consideră că prima opinie este în acord cu litera și spiritul legii, astfel încât alegerea unei noi persoane în organele de conducere ale asociației de proprietari **constituie modificare a statutului, motiv pentru care hotărârea adunării generale prin care se aleg persoane noi trebuie înregistrată** la judecătoria care a emis încheierea de înființare a asociației.

Potrivit art. 21 din Legea nr. 196/2018, actul constitutiv al asociației de proprietari cuprinde elemente esențiale privind organizarea și conducerea acesteia, în speță, structura organelor de conducere și modul de exercitare a acestora. Alegerea unor noi persoane în organele de conducere ale asociației generează o modificare a conținutului concret al actului constitutiv al asociației, modificarea acestuia cu noile date de identificare ale conducerii asociației afectează structura de funcționare a acesteia.

Alegerea unor persoane noi în organele de conducere al asociației de proprietari (președinte, membri comitet executiv) trebuie înregistrată la judecătoria la care s-a emis încheierea judecătorească de înființare a asociației de proprietari.

Potrivit art. 17 alin. (1) din Legea nr. 196/2018, "cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării de constituire se depun și se înregistrează la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul". Din interpretarea dispozițiilor legale menționate, judecătoria este instituția care verifică legalitatea constituirii asociației de proprietari, dispune dobândirea personalității juridice și ține evidența actelor constitutive și a modificărilor acestora. Luând în considerare faptul că, alegerea unor persoane noi în organele de conducere al asociației de proprietari (președinte, membri comitet executiv) constituie o modificare de statut, pentru informarea terților cu privire la persoanele îndreptățite să reprezinte asociației de proprietari și evitarea unor situații de reprezentare nelegală, această procedură este supusă aceluiași cerințe de publicitate și opozabilitate. Per a contrariu, lipsa înregistrării la judecătoria a noii componente a organelor de conducere a asociației, ar pune sub semnul întrebării legitimitatea procesuală a persoanei care pretinde calitatea de președinte a asociației. De asemenea, înregistrarea hotărârii adunării generale are rolul de asigura opozabilitatea față de terți a elementelor esențiale privind existența, organizarea și funcționarea persoanei juridice, fiind un rezultat a principiului transparenței și a protecției terților de bună credință.

Principiul publicității persoanelor juridice este consacrat și de Codul civil³, rolul său fiind de a asigura opozabilitatea actului de modificare a statutului asociației față de terți.

În concluzie, opinăm că, alegerea unei noi persoane în organele de conducere ale asociației de proprietari (președinte, membri comitet executiv) constituie o modificare de act constitutiv și

³ Art. 20 alin. (1) "Publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum și a oricărui alt raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora și, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice".

necesită înregistrarea modificărilor intervenite prin alegerea unor noi membri în aceste calități la judecătoria care a emis încheierea de înființare a asociației, pentru a produce efecte față de terți.

B. Referitor la interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 57 lit. a) din Legea nr. 196/2018, în urma analizării jurisprudenței la nivel național, rezultă că instanțele de judecată nu au un punct de vedere unitar.

■ Într-o opinie jurisprudențială⁴, instanțele de judecată au apreciat că, în interpretarea art. 57 lit. a) din Legea 196/2018, președintele unei asociații de proprietari poate reprezenta asociația în relațiile cu terți inclusiv în acțiunile în instanță **în baza mandatului „implicit”** acordat prin alegerea acestuia în Adunările generale ale Membrilor Asociației, nefiind necesară acordarea unui mandat special pentru fiecare acțiune în instanță, implicit organizarea unei Adunări Generale pentru fiecare acțiune în instanță.

În susținerea acestei opinii și-au exprimat punctul de vedere magistrații Curții de Apel Iași și a instanțelor arondate, Judecătoria Brașov, Judecătoria Făgăraș, Secția I civilă a Tribunalului Satu Mare, Curtea de Apel Suceava, Secția I civilă a Tribunalului Bacău, Secția I civilă a Tribunalului Neamț, Tribunalul Arad- Secția I civilă și de minori și familie, Judecătoria Oravița, Judecătoria Timișoara, Secția I civilă a Curții de Apel Galați, Secția I civilă a Tribunalului Galați, Judecătoria Galați, Judecătoria Tecuci, Judecătoria Sighișoara, Judecătoria Reghin, Tribunalul Dâmbovița și a instanțelor arondate, Tribunalul Vaslui și a instanțelor arondate, Judecătoria Mangalia, Curtea de Apel Pitești, Judecătoria Caransebeș.

În acest sens, s-a apreciat că președintele asociației de proprietari reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terți inclusiv în acțiunile în fața instanței, întemeiate pe Legea nr. 196/2018, în baza mandatului implicit acordat prin alegerea în organele de conducere. Pentru alte acțiuni decât cele vizând recuperarea sumelor restante datorate asociației de proprietari este necesar un mandat special acordat de adunarea generală a proprietarilor asociației. Mandatul la care se referă prevederile art. 57 lit. a) din Legea nr. 196/2018 este mandatul de președinte, astfel că alegerea unei persoane în funcția de președinte are semnificația conferirii unui mandat general de reprezentare a asociației în raporturile cu terți, inclusiv în fața instanțelor de judecată, această prerogativă constituind esența funcției de președinte al asociației de proprietari.

■ Într-o altă opinie jurisprudențială⁵, instanțele de judecată au opinat că, în înțelesul art. 57 lit. a) din Legea 196/2018, președintele unei asociații de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terți inclusiv în acțiunile în instanță **în baza unui mandat special** pentru fiecare acțiune în instanță, implicit organizarea unei Adunări Generale pentru fiecare acțiune în instanță.

Astfel, se apreciază că, din analiza dispozițiilor legale în cauză, care stabilesc că președintele asociației de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terți, inclusiv în acțiunile în instanță, rezultă în mod limpede că, prealabil introducerii unei acțiuni în justiție, președintele asociației trebuie să fie mandatat în acest scop de adunarea generală a proprietarilor.

Opinia Avocatului Poporului

Avocatul Poporului apreciază că prima opinie respectă atât litera, cât și spiritul legii, întrucât președintele unei asociații de proprietari are dreptul de a reprezenta asociația în raporturile cu terți, inclusiv în litigii, în temeiul unui mandat „implicit”, această atribuție reprezentând chiar esența funcției pe care o deține.

⁴ Decizia civilă nr. 1769/2021 a Tribunalului Cluj - Secția civilă; Decizia civilă nr. 765/2025 a Tribunalului Cluj- Secția civilă; Sentința civilă nr. 2192/3 iunie 2021 a Judecătoriei Târgoviște, pronunțată în Dosarul nr. 1805/315/2020(4013/315/2020); Încheierea nr. 158/CM/12 aprilie 2022 a Curții de Apel Constanța- Secția I civilă, pronunțată în Dosarul nr. 5959/118/2021.

⁵ Decizia nr. 1756/9 iunie 2022 a Curții de Apel Ploiești- Secția I civilă, pronunțată în Dosarul nr. 1446/114/2020; Decizia civilă nr. 77/29 mai 2024 a Tribunalului Buzău-Secția I civilă, pronunțată în Dosarul nr. 10730/200/2023; Sentința civilă nr. 353/15 ianuarie 2025 a Judecătoriei Sector 1 București - Secția a II a civilă, pronunțată în Dosarul nr. 34221/299/2024; Hotărârea nr. 3109 din 12 decembrie 2025 a Tribunalului Constanța - Secția I civilă, pronunțată în Dosarul ####/118/2024.

Potrivit art. 57 din actul normativ menționat, președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în instanță, pe baza mandatului primit din partea adunării generale, fără a fi necesar un mandat special în acest sens. Astfel, din momentul în care o persoană este aleasă de adunarea generală drept președinte și, implicit, reprezentant legal al asociației, nu mai este necesară obținerea acordului adunării generale de fiecare dată când asociația inițiază un demers judiciar sau este chemată în judecată.

Dacă s-ar considera că fiecare act juridic necesită un mandat special acordat de adunarea generală, s-ar ajunge la concluzia că președintele asociației este doar un simplu funcționar, lipsit de drept de reprezentare, iar mandatul său ar deveni practic golit de conținut — soluție care ar contraveni intenției legiuitorului.

În sprijinul opiniei astfel exprimate, se pot reține următoarele:

Art. 57 lit. a) din Legea nr. 196/2018, prevede că președintele asociației de proprietari, „în baza mandatului acordat de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță”. Textul nu distinge — și nici nu impune — ca acest mandat să fie unul special, acordat separat pentru fiecare demers judiciar în parte. Legiuitorul folosește sintagma generică „mandatul acordat de adunarea generală”, fără trimitere la o hotărâre distinctă pentru fiecare litigiu. *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*: acolo unde legea nu distinge, nici interpretul nu trebuie să distingă. Dacă legiuitorul ar fi dorit un mandat special, ad-hoc, pentru fiecare acțiune în instanță, ar fi prevăzut expres această cerință, așa cum a făcut-o în alte materii. Este de observat că, atunci când legiuitorul a dorit să condiționeze un act de un mandat special, a făcut-o expres — de exemplu, în materia actelor de dispoziție asupra părților comune, unde este necesară hotărârea expresă a adunării generale cu majoritățile prevăzute de lege. Absența unei asemenea cerințe exprese la art. 57 lit. a) constituie un argument suplimentar *per a contrario* în sensul că reprezentarea în justiție intră în sfera atribuțiilor curente, generale, conferite prin însuși actul alegerii în funcția de președinte.

Președintele nu este un simplu executant, ci reprezentantul legal al asociației, ales de adunarea generală potrivit art. 55 din lege, tocmai în considerarea atribuțiilor pe care le va exercita, printre care reprezentarea în justiție. Actul alegerii în funcție are, prin el însuși, semnificația juridică a investirii cu mandatul de reprezentare prevăzut la art. 57 lit. a); acesta este mandatul „acordat de adunarea generală” la care textul face referire, iar nu un mandat distinct, ulterior, pentru fiecare cauză. A interpreta altfel ar însemna să se creeze o dublă condiționare pe care legea nu o prevede: alegerea ca președinte, plus un mandat special pentru fiecare act de reprezentare, ceea ce ar transforma funcția de președinte într-o formă goală de conținut.

Asociația de proprietari este o persoană juridică fără scop lucrativ, care funcționează pe baza unor organe colective greu de convocat cu celeritate (adunarea generală se întrunește, de regulă, anual sau la cererea unui număr de proprietari, cu respectarea unor termene și cvorumuri). Dacă s-ar accepta teza mandatului special, obligatoriu pentru fiecare acțiune în instanță, s-ar ajunge la situații absurde și practic ineficiente: asociația nu ar putea reacționa prompt la un termen procedural, nu ar putea formula întâmpinări, căi de atac sau cereri urgente fără o prealabilă convocare a adunării generale — demers care poate dura luni de zile — punând astfel asociația în imposibilitate de a-și apăra drepturile și interesele legitime. O asemenea interpretare ar fi vădit contrară scopului legii, care este acela de a asigura o administrare funcțională, operativă și responsabilă a condominiului.

Dacă s-ar accepta că, pentru fiecare act juridic sau judiciar, este necesar un mandat special al adunării generale, președintele ar deveni, în realitate, un simplu funcționar administrativ, lipsit de orice putere de reprezentare autonomă, iar calitatea sa de „reprezentant legal” al asociației — recunoscută constant atât de lege, cât și de practică — ar rămâne fără aplicare concretă. O asemenea interpretare golește de conținut chiar funcția pentru care persoana a fost aleasă și este contrară voinței legiuitorului, care a intenționat să confere președintelui puterea de a acționa în numele asociației tocmai pentru a asigura continuitate și eficiență în gestionarea intereselor colective.

În susținerea prezentului recurs în interesul legii, atașăm hotărârile judecătorești indicate, hotărâri prin care instanțele de judecată s-au exprimat diferit în ceea ce privește problema de drept în cauză.

Luând în considerare aspectele expuse, vă adresez rugămintea de a constata că problemele de drept prezentate au primit o soluționare diferită din partea instanțelor judecătorești, la nivel național, și, printr-o decizie obligatorie, să stabiliți modul unitar de interpretare și aplicare a dispozițiilor legale incidente.

Vă asigur, Stimată Doamnă Președinte, de întreaga mea considerație,

Avocatul Poporului,

Renate WEBER

