

# PROCEDURA DE RECUPERARE A RESTANTELOR DE LA PROPRIETARI RESTANTIERI

## ACTIUNEA IN JUSTITIE

Inaintea actiunii in justitie recomandam conducerii asociatiei de proprietari sa transmita restantierului, prin posta cu confirmare de primire, o **NOTIFICARE-SOMATIE** (conform model tipizate si extrase de la Manualul Asociatiei de Proprietari).

### *Actiunea propriu-zisa*

Conform prevederilor legale in materie asociatia de proprietari are dreptul de a actiona in justitie pe orice proprietar (privat sau de stat, persoana fizica sau juridica, roman sau strain) pentru sumele datorate cu titlu de contributie la cheltuielile comune ale cladirii daca suma reprezinta o restanta de cel putin 3 luni.

**Cererea de chemare in judecata** (prezentata ca model mai jos) va fi formulata catre judecatoria competenta teritorial (in raza careia isi are domiciliul paratul-restantierul) de catre asociatia de proprietari reprezentata de catre presedinte sau de catre o alta persoana imputernicita in mod expres de catre acesta.

La cerere **se ataseaza** urmatoarele **acte** in copie, in 2 (doua) exemplare:

- Incheierea judecatoreasca si codul fiscal al asociatiei de proprietari;
- Listele de plata din care sa reiasa suma datorata;
- Centralizator pe apartamentul respectiv semnat de presedinte si administrator care sa cuprinda cotele restante aferente fiecarei luni in parte, cu calcularea separata a penalitatilor aplicate fiecarei cote si numarul de zile pentru care au fost percepute;
- Procesul-verbal al adunarii generale prin care s-a hotarat sistemul de penalizari si procentul de penalizare aplicat pentru fiecare zi de intarziere;
- Facturile de la furnizori cu penalizari si modul de repartizare a acestora (in situatia in care asociatia de proprietari nu are un sistem propriu de penalizari).

**IMPORTANT:** Actiunea este scutita de plata taxei de timbru.

### *Executarea silita*

Sentinta data in favoarea asociatiei de proprietari, pentru sumele datorate **de oricare** proprietar, in momentul in care devine definitiva si irevocabila, poate fi investita cu formula executorie si pusa in executare prin oricare din modalitatile permise de Codul de procedura civila. Astfel, asociatia de proprietari se va adresa in acest sens unui birou de executori judecatoresti cu solicitarea de a se initia **executarea silita** asupra bunurilor mobile sau imobile ale debitorului sau executarea silita prin poprirea pe salariul de la locul de munca sau pe pensie (plata catre asociatie pentru debitul respectiv fiind efectuata de catre angajator sau casa de pensii). Asociatia de proprietari, in functie de valoarea creantei si a bunurilor, salariului sau pensiei de care dispune debitorul, isi va alege modalitatea efectiva de executare silita.

Dreptul de a cere executarea silita a hotararii judecatoresti se prescrie dupa trecerea unui termen de 3 ani de la nasterea sa, adica de la data ramanerii definitive a hotararii judecatoresti.

In prezent aceasta este singura solutie de a recupera restantele de la un restantier dar nu si cea mai eficienta din punctul nostru de vedere. Normal este ca sumele care privesc obligatiile proprietarilor catre asociatia de proprietari sa fie cat mai mici (pentru care actiunea o face asociatia), adica sa nu cuprinda si sumele care se cuvin de fapt regiilor care trebuie sa actioneze impotriva restantierilor-consumatori pentru recuperarea debitelor la plata serviciilor ce privesc consumul.

**NOTA:** Actiunea in numele asociatiei de proprietari fiind relativa simpla daca dosarul contine toate documentele mai sus mentionate poate fi facuta de presedintele asociatiei sau de catre oricare alta persoana din cadrul asociatiei (administrator, cenzor, membru comitet executiv, proprietar, alta persoana) la costuri de regula mult mai mici decat atunci cand se face angajarea unui avocat

## MODEL

### Cerere de chemare in judecata privind obligarea la plata cheltuielilor restante

Domnule Presedinte,

Subscrisa Asociatia de Proprietari Bl. ...., cu sediul in loc. ...., str. ...., nr. ...., judetul/sector ....., cod fiscal nr. ...., cont bancar nr. ...., deschis la C.E.C./ banca ....., inregistrata in Registrul asociatiilor de proprietari al Judecatoriei judet/sector ....., sub Dosar nr. ..../....., prin reprezentantul legal ....., in calitate de presedinte, chem in judecata si personal la interogatoriu paratul ....., domiciliat in loc. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sector/judet ....., in calitate de proprietar, pentru a fi obligat la plata sumei de ..... lei reprezentand cote de intretinere restante aferente perioadei ....., a sumei de ..... lei reprezentand restante la actualizarea fondului de rulment si a sumei de ..... lei reprezentand penalitati de intarziere.

In fapt, paratul, in calitate de proprietar al apartamentului nr. ...., din blocul ....., situat in loc. ...., str. ...., nr. ...., nu a mai achitat cotele de intretinere aferente acestui apartament din luna ..... si pana ....., cuantumul total al acestora ridicandu-se la ..... lei la care se adauga fondul de rulment neachitat, in valoare de ..... lei si penalitati de intarziere in valoare de ..... lei aplicate de asociatia de proprietari conform sistemului propriu de penalizari sau facturate de catre furnizorii de utilitati si repartizate proportional cu contravaloarea consumului aferent apartamentului paratului si neachitat de catre acesta.

De asemenea la cotele de intretinere lunare au fost/n-au fost calculate penalitati de ..... %/zi de intarziere, dupa trecerea unui termen de ..... de zile de la data scadenta pentru plata, conform hotararii Adunarii Generale din data de ....., totalul acestor restante ridicandu-se la valoarea de ..... lei.

In drept invocam dispozitiile art. 31 anexa 2 din Legea 114/1996, art. 34 din H.G. 400/2003.

Data .....

Semnatura si stampila

Domnului Presedinte al Judecatoriei .....