

NOTA INFORMATIVĂ

la proiectul Ordinului ministrului justiției cu privire la aprobarea modelului girului aplicat de către persoana autorizată pe procesul-verbal al adunării generale a asociației de proprietari din condominiu

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul Ordinului ministrului justiției cu privire la aprobarea modelului girului aplicat de către persoana autorizată pe procesul-verbal al adunării generale a asociației de proprietari din condominiu a fost elaborat de către Ministerul Justiției.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite

La data de 14.07.2022 a fost adoptat noul cadru normativ cu privire la condominiu. Potrivit art. 59 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, *Ministerul Justiției urmează să aprobe modelul girului aplicat de către persoana autorizată pe procesul-verbal al adunării generale a asociației de proprietari din condominiu.*

Astfel, potrivit prevederilor legale (art. 59 alin.(1) din legea sus numită), persoana autorizată este persoana care exercită una din următoarele profesii juridice: notar, executor judecătoresc sau avocat. Persoana autorizată se desemnează de către persoana care convoacă adunarea generală pentru a îndeplini funcțiile secretarului adunării generale și este responsabilă de:

- verificarea respectării regulilor de convocare a adunării generale și poate, în acest scop, constata faptul transmiterii înștiințării sau, după caz, a buletinelor de vot;
- înregistrarea participanților la adunarea generală, verificarea împuternicirilor acestora și constatarea întrunirii cvorumului;
- numărarea voturilor exprimate la adunarea generală sau, după caz, a buletinelor de vot și constatarea adoptării sau neadoptării hotărârii propuse;
- verificarea textului hotărârii adoptate cu privire la fiecare chestiune din ordinea de zi a adunării;
- verificarea aducerii la cunoștința proprietarilor a procesului-verbal al adunării generale.

Precizăm că în alin. (2) al articolului citat mai sus, legiuitorul a specificat expres și a enumerat exhaustiv întinderea obligațiilor persoanei autorizate, garantînd în același timp că aceasta nu va fi responsabilă pentru deciziile adoptate în cadrul ședinței adunării generale a asociației de proprietari din condominiu. Astfel, potrivit art. 59 alin.(3) din Legea nr. 187/2022 „*persoana autorizată nu este responsabilă de nicio altă informație din procesul-verbal al adunării generale. O mențiune în acest sens se va face în girul aplicat de persoana autorizată procesului-verbal. Modelul girului se aprobă de Ministerul Justiției.*”

Prin implementarea prezentului proiect se va asigura desfășurarea adunării

generale a asociației de proprietari din condominiu în câmpul legalității, prin respectarea rigorilor de procedură impuse de legiuitor:

- verificării procedurii de convocare,
- înregistrării participanților,
- stabilirii existenței cvorumului;
- aplicării girului pe procesul – verbal al adunării generale.

Or, **procesul-verbal**, care este întocmit corespunzător și care poartă girul persoanei autorizate, **constituie document executoriu** în sensul art. 11 din Codul de executare, în privința obligațiilor pecuniare care cad în sarcina proprietarilor față de asociație, calculate în conformitate cu hotărârea adunării generale consemnată în procesul-verbal respectiv.

Obiectivul proiectului constituie implementarea prevederilor Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu, prin elaborarea cadrului normativ conex acestuia.

3. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul Ordinului ministrului justiției stabilește modelul girului care urmează să fie aplicat de către persoanele autorizate (notar, executor judecătoresc sau avocat) pe procesul-verbal întocmit la adunarea generală a asociației de proprietari din condominiu.

Acest exercițiu al persoanelor autorizate, conferă procesului-verbal caracter executoriu la întrunirea:

1. *condiției de formă*: procesul-verbal să poarte girul persoanei autorizate, care se aplică dacă s-au îndeplinit formalitățile cerute la art. 59;
2. *condiției de fond*: obligația pecuniară care cade în sarcina proprietarilor față de asociație este calculată în conformitate cu hotărârea adunării generale consemnată în procesul-verbal respectiv. (alin. (6) art. 59).

Inspirat din girurile notariale¹, avînd în vedere că calitatea de persoană autorizată în sensul art. 59 alin.(1) o poate avea și notarul, modelul girului va include următoarea informație:

- numele și prenumele persoanei autorizate care urmează să aplice girul pe procesul-verbal al adunării generale;
- informația privind sediul biroului persoanei autorizate, localitatea, strada, numărul edificiului unde aceasta își desfășoară activitatea;
- informația privind data, luna și anul desfășurării adunării generale a asociației de proprietari din condominiu;
- prevederi cu referire la competența de a certifica și verifica faptele expuse în procesul-verbal al adunării generale, în limita responsabilităților stabilite la art. 59;
- numărul de înregistrare, acordat conform registrului de activitate al notarului/executorului judecătoresc sau avocatului care aplică girul pe procesul-verbal;
- plata percepută de către persoana autorizată pentru serviciile prestate în acest

¹ Ordinul ministrului justiției nr.59/2019 cu privire la aprobarea modelelor girurilor notariale și ale certificatelor notariale - https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=113164&lang=ro

sens;

- semnătura și ștampila persoanei autorizate desemnate pentru îndeplinirea funcției de secretar al adunării generale a asociației de proprietari din condominiu.

Indicarea acestor date în textul girului va asigura nu doar transparența procedurii pentru care a fost desemnată persoana autorizată, dar și identificarea persoanelor împuternicite cu această misiune.

4. Fundamentarea economico-financiară

Implementarea prevederilor proiectului nu va necesita cheltuieli financiare din bugetul de stat.

5. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Proiectul Ordinului ministrului justiției nu va necesita modificarea altor acte normative.

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239 din 13 noiembrie 2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul *Ordinului ministrului justiției cu privire la aprobarea modelului girului aplicat de către persoana autorizată pe procesul-verbal al adunării generale a asociației de proprietari din condominiu* a fost plasat pe pagina web oficială a Ministerului Justiției www.justice.gov.md, compartimentul *Transparența decizională*, rubrica *Proiecte de acte normative*, directoriu *Registrul proiectelor de acte normative*.

Secretar de stat /semnat electronic/ **Eduard SERBENCO**