

curier economic legislativ

Stabilirea cotelor pentru cheltuielile comune datorate de locatari

PRINCIPII ȘI REGLEMENTĂRI COMUNE

Noțiunea de părți și instalații comune

În sensul Normelor aprobate prin Hotărârea nr. 30/1983 C.P.C.P., „prin părți și instalații de folosință comună se înțeleg încăperile și instalațiile care deservește una sau mai multe clădiri, cum sînt: centrala sau punctul termic, clădire sau al unul ansamblu de clădiri, casa scării, ascensorul, spălătoria, uscătoria, culoarul, subsolul tehnic, nivelul tehnic, încăperea amenajată pentru depozitarea gunoalelor, tubul colector și spațiile ce servește crematoriul, precum și altele asemenea”.

Deoarece prin definiție, aceste părți au menirea de a fi folosite în comun de toți locatarii clădirii, nu este legală: — depozitarea de obiecte sau alte bunuri personale ale locatarilor în ghenе sau în părțile comune ale imobilului; — nu este permisă închiderea sub cheie de către unul sau mai mulți locatari a ghenelor, uscătorilor, bucătărilor pentru a fi folosite numai de către anumite persoane;

— înlocuirea becurilor instalate deasupra ușilor de la intrarea apartamentelor de către locatarii apartamentului, deoarece ele aflîndu-se în părțile comune ale clădirii, înlocuirea acestora reprezintă o cheltuielă comună ce se suportă de toți locatarii clădirii.

Data de la care se nasc obligațiile de plată a cheltuielilor comune

Potrivit prevederilor pct. 13 lit. d, alin. 2 din Norme, părțile și instalațiile comune ale unei clădiri se consideră că sînt în folosința persoanelor fizice de la data actului de preluare a locuinței (proces-verbal de preluare-primire a locuinței închiriate, proces-verbal de recepție a locuinței proprietate personală) ori de la data cînd domiciliul stabilit în clădire sau locuiesc ca flotanți la domiciliul deținătorului locuinței pe o perioadă care depășește un număr de 15 zile sau de la data deținerii spațiului locativ cu altă destinație decît aceea de locuință. De asemenea, părțile și instalațiile comune sînt și în folosința persoanelor juridice care dețin un spațiu locativ în clădire și numai dacă beneficiază de serviciile asigurate prin părțile și instalațiile comune respective”. De datele de mai sus se naște și obligația de a suporta o parte din cheltuielile comune de către persoanele fizice sau juridice respective. Socotim totuși că printr-o interpretare rațională a acestor prevederi, coroborate cu

cele ale pct. 13 lit. c din Norme, persoanele care nu s-au mutat efectiv în locuință sau în spațiul locativ cuvenit pot beneficia de scutirea de plată, în lunile respective, a cheltuielilor aferente consumului de apă, taxei de canalizare, ridicării gunoalelor menajere (cu excepția procurării recipientilor de colectare a gunoalelor), vidanjării, consumului de energie electrică pentru iluminarea părților comune, pentru funcționarea instalației de preparare a apei calde, pentru funcționarea hidroforului, pentru funcționarea crematoriului, plății energiei electrice consumate de ascensor, combustibilul necesar preparării apei calde și consumului de gaze repartizat după numărul de persoane. Scutirea de plata acestor cheltuieli se poate acorda numai la cererea scrisă a celor în cauză, adresată din timp, comitetului asociației.

Pînă la ce dată există obligația de a contribui la cheltuielile comune

Potrivit prevederilor Legii nr. 5/1973, Codului familiei, Codului muncii, Legii nr. 57/1974 dreptul de folosință al suprafeței locative se pierde în următoarele situații:

— cînd un spațiu locativ este deținut fără contract de închiriere, evacuarea făcîndu-se fără atribuirea unei alte locuințe, în baza deciziei comitetelor (birourilor) executive ale consiliilor populare, care se aplică de întreprinderile care au în administrare fondul locativ de stat;

— persoanele care se mută definitiv în altă localitate își păstrează dreptul de folosință asupra locuinței, cel mult 6 luni de la data mutării, după care pierd acest drept și pot fi evacuate prin hotărîre judecătorească;

— persoanele care sînt transferate în interes de serviciu în altă localitate, își păstrează drepturile locative pînă la obținerea altei locuințe în acea localitate;

— pierd dreptul de folosință a suprafeței locative persoanele care deși au încheiat contract de închiriere nu și l-au valorificat prin ocuparea locuinței mai mult de 6 luni sau nu au introdus acțiune în justiție — în același termen — pentru evacuarea celui ce o deține abuziv;

— în caz de divorț, beneficiază de contract soțul care a primit în îngrijire copiii, sau care nu are vină în desfacerea căsătoriei, însă instanța va atribui locuința exclusiv unuia dintre soți și va dispune evacuarea celuilalt, numai dacă locuința nu poate fi împărțită;

— pentru cazurile de folosire abuzivă a locuințelor sau de încălcare a normelor de comportare, instanța judecătorească poate dispune evacuarea chirieșilor principali și

Supliment la

nr. 17 1984

Revista
ECONOMICA

a celor ce locuiesc împreună cu aceștia, fără atribuirea altei suprafețe locative, în următoarele situații: cauzarea de stricăciuni însemnate locuinței, instalațiilor și accesoriilor; conturbarea gravă a conviețuirii cu alți locatari din același apartament sau clădire; dacă locuința a fost obținută în mod fraudulos; dacă nu se plătește cu rea credință timp de 3 luni consecutiv chiria sau cota parte din cheltuielile legale;

— în cazurile în care contractul de închiriere este accesoriu al contractului de muncă, chirișii suprafețelor locative din clădirile unităților economice de stat, sînt obligați a le evacua în termen de 3 luni de la încetarea contractului de muncă;

— persoanele încadrate în muncă și familiile lor care ocupă locuința de serviciu, situată în incinta unităților socialiste de stat, ori în imediata apropiere a locului de muncă, pierd dreptul de folosință a acestora odată cu încetarea contractului de muncă.

În cazurile de mai sus, precum și atunci cînd intervine un schimb de locuință, obligația de a contribui la cheltuielile comune există pînă la data eliberării efective a spațiului locativ.

Persoanele care înainte de a-și pierde dreptul de folosință nu locuiesc efectiv spațiul locativ respectiv (cei transferați în interes de serviciu, cei mutați în altă localitate), pot solicita, în scris, în prealabil, comitetului asociației, scutirea de anumite cheltuieli prevăzute la pct. 13 lit. c din Norme.

Cele de mai sus se referă la locatarii ce au calitatea de chiriși.

Obligația proprietarilor de a contribui la plata cheltuielilor comune subsistă nu pînă la eventuala vânzare a apartamentului, ci pînă la data mutării efective din locuință. Dacă aceștia au părăsit locuința (de pildă, au obținut — și-au cumpărat — în baza prevederilor Legii nr. 4/1973, — o locuință mai mare sau mai mică decît fosta proprietate, fără a face actele de vânzare-cumpărare al vechiului apartament), vor contribui în continuare la plata acestor cheltuieli, cu excepția celor prevăzute la pct. 13 lit. c din Norme, dacă au anunțat în scris, în prealabil, comitetul asociației.

Data achitării cotelor de contribuție la plata cheltuielilor comune

Potrivit prevederilor art. 19 alin. 2 din Statutul aprobat prin Decretul nr. 387/1977, cota de contribuție la plata cheltuielilor comune datorate pentru luna anterioară se achită pînă la finele lunii în care s-a afișat lista de plată a acestora. Conform art. 19 alin. 3 din Statut, în cazul plății, către unitățile furnizoare a unor majorări sau penalizări pentru neachitarea în termenele legale a cheltuielilor comune, din cauza unor locatari reștanțieri, sumele reprezentînd majorările sau penalizările plătite vor fi recuperate de către asociațiile de la aceștia, proporțional cu reștanțele fiecăruia.

Lucrările de întreținere și reparații ce sînt în sarcina chirișilor

Potrivit pct. 13 lit. g din Norme, cheltuielile pentru lucrările ce revin chirișilor ca obligații legale, se repartizează potrivit citatelor norme și în cazul proprietarilor care locuiesc în apartamentele proprietatea lor.

Codul civil și Legea nr. 5/1974 reglementează obligația de a efectua reparațiile locative în mod diferențiat în raport de natura acestora (după cum sînt în interiorul sau exteriorul locuinței) și cauza care le-a provocat.

Ținînd seama de natura acestora, art. 48 alin. 1 din Legea nr. 5/1973 prevede că locatarii sînt obligați la întreținerea și repararea elementelor de construcții și instalații din interiorul locuinței și ale părților de folosință comună ale clădirii și anexelor acesteia. În continuare redăm unele prevederi din Anexa nr. 3 la H.C.M. nr. 860/1973, unde sînt cuprinse în amănunt obligațiile ce revin chirișului:

a) să efectueze următoarele lucrări din interiorul locuinței și părților de folosință comună, pe toată perioada cît locuiește în clădire, astfel:

— la partea de construcții: refacerea tapetelor, zugrăveli, vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat).

— la partea de încălzire centrală: întărirea brățărilor consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile la motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robinetelor de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire;

— la partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării pînă la căminul de racordare de la ieșirea din clădire; curățirea căminelor de racordare de gunoale și depuneri; repararea sau înlocuirea portprosopului, portsăpunului, porthirtiei, etajerei și oglinzii; vidanțarea haznalelor de tip uscat.

În cazul clădirilor cu instalație interioară de apă curentă situate pe străzi fără canalizare sau cu canalizare la care clădirile nu sînt racordate, locatarii vor suporta numai cheltuielile pentru canal stabilite conform normelor în vigoare, pe care le vor plăti întreprinderii care are în administrare fondul locativ, vidanțarea haznalelor sau decolmatarea puțurilor absorbante fiind în sarcina acesteia;

— la partea de instalații electrice: înlocuirea globurilor; repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerie;

— la instalația de ascensor: înlocuirea geamurilor, globurilor, becurilor, oglinzilor și a covoarelor din materiale plastice din cabine;

— la instalația de gaze: curățirea dispozitivelor de ardere, șlefuirea și ajustarea robinetelor cu cana pentru gaze, revopsirea conductelor aparente, întărirea brățărilor și consolelor acestora;

b) să execute lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire la elementele de construcții și instalații din interiorul locuinței, de la părțile de folosință comună ale clădirii, precum și de la anexele acesteia, pe toată durata de serviciu normată a elementelor respective, astfel:

— la partea de construcții: vopsitorii la timplărie; repararea și înlocuirea feroneriei la timplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre; repararea și înlocuirea jaluzelelor interioare și a chingilor; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurilor de la uși și ferestre; fixarea garniturilor metalice la sobe; repararea sobelor și a mașinilor de gătit; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță, mozaic, lemn etc., din placajele pereților interiori;

— la partea de încălzire centrală: vopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor;

— la partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea robinetelor și a bateriilor de tot felul la chiuvete, băi etc., vopsirea conductelor aparente; repararea sau înlocuirea scaunului cu capac de la vasele WC; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor; repararea cazanului de fierț rufe și a albiei de spălat rufe;

— la partea de instalații electrice: repararea sau înlocuirea fasungurilor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizei, siguranțelor fuzibile sau automate, automatelor de scară;

c) repararea și înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sînt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoana care a cauzat degradarea părților și instalațiilor comune ale clădirilor nu poate fi identificată, valoarea reparațiilor va fi recuperată de la locatarii clădirii sau, după caz, de la asociația locatarilor.

Este de arătat că uzura normală a unor obiecte sanitare a unor instalații sau ansamble etc. se va lua în calcul potrivit legii și valoarea lor se scade în raport de durata de serviciu normată consumată pînă la data intrării chirișului.

În cazul cînd lucrările de întreținere și reparații ce revin chirișului sînt condiționate de necesitatea executării

în prealabil a unor reparații ce nu cad în sarcina acestuia, ele vor fi efectuate după executarea de către proprietar a lucrărilor ce îi revin.

Atunci când proprietarul a efectuat lucrările care-i aparțin și a degradat sau deteriorat părți, instalații sau obiecte a căror reparații intră în sarcina chiriașului, acesta nu poate fi obligat a le efectua, obligația respectivă revenind proprietarului.

În cazul neîndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea locuinței proprietate de stat, precum și în cazul în care în executarea lucrărilor ce cad în sarcina proprietarului se constată că lucrările de întreținere și reparații care cad în sarcina chiriașului nu au fost efectuate la timp de către acesta, lucrările vor fi executate în contul chiriașului de către proprietar, decontarea lucrărilor făcându-se la prețurile legale în vigoare pentru populație.

În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea clădirii închiriate, lucrările necesare pot fi executate de chiriaș în contul proprietarului, fie printr-o unitate socialistă, fie prin mijloace proprii, reținând contravaloarea acestora din chirie. Chiriașul va putea executa aceste lucrări dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau locuinței și numai atunci când proprietarul, la sesizarea scrisă a chiriașului, nu a luat măsuri de executare a lucrării în termen de 30 de zile de la înregistrarea sesizării. Neînștiințarea proprietarului despre necesitatea lucrărilor nu poate duce — prin ea însăși — la exonerarea acestuia de a plăti lucrările efectuate de chiriaș, dar care cad în sarcina sa. Dacă proprietarul nu este de acord cu reținerea lor din chirie, chiriașul le poate recupera pe baza unui titlu executor obținut în condițiile legii (Plen. Trib. Suprem, dec. de îndrumare nr. 5/1975, pct 12).

Obligația chiriașului de a efectua reparațiile locative este uneori determinată și de cauza (respectiv culpa sau lipsa sa de culpă) care a generat necesitatea acestor lucrări. Astfel, potrivit art. 48 alin. 2 din Legea nr. 5/1973, chiriașii sînt obligați la repararea și înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sînt în interiorul sau exteriorul clădirii. De asemenea, potrivit art. 1434 alin. 2 Cod civil, locatarul principal este răspunzător și de stricăciunile cauzate de membrii familiei sale și de sublocatar. Dimpotrivă, cînd avarile, stricăciunile sau starea necorespunzătoare a suprafeței locative sau a clădirii nu sînt datorate vinovăției locatarului, ci unei cauze străine acestuia, reparațiile — indiferent de faptul că sînt interioare sau exterioare — nu cad în sarcina sa. Potrivit art. 1431 Cod civil, locatarul nu este răspunzător de deteriorarea provenită din cauza vechimii sau a unei forțe majore și deci în astfel de situații în baza art. 1448 din Codul civil nici una din reparațiile locative nu cad în sarcina sa. Tot astfel, în cazul cînd unele avarieri sau degradări sînt cauzate de faptul că locatarul (proprietar particular sau unitate socialistă) nu și-a îndeplinit obligația de a efectua reparațiile ce cad în sarcina sa, chiriașul este exonerat de executarea reparațiilor.

Chiriașul poate executa reparațiile pentru proprietar nu numai la locuință, astfel cum se menționează în Anexa nr. 3 lit. B la H.C.M. nr. 860/1973, ci și la părțile și instalațiile comune ale clădirii. În situația dată, el poate să rețină din chirie costul întregii lucrări dacă imobilul are un singur proprietar, sau numai o cotă-parte de la acesta, din costul reparațiilor, în cazul în care clădirea este coproprietatea mai multor persoane, diferența urmînd a fi obținută pe calea justiției de la ceilalți proprietari, proporțional cu cotele fiecăruia.

Reparațiile trebuie efectuate — în principiu — la expirarea contractului de locațiune (Trib. Suprem, dec. civ. nr. 1813/1960 și dec. nr. 1141/1970). Locatarul (proprietar particular sau unitate socialistă) poate pretinde totuși chiriașului de a efectua reparațiile și în cursul locațiunii,

atunci cînd neexecutarea ar duce la degradarea locuinței sau la diminuarea valorii sale economice (Trib. Suprem, dec. civ. nr. 287/1961). Proprietarul nu poate cere chiriașului contravaloarea lucrărilor ce sînt în sarcina acestuia înainte de a le fi executat (Trib. Suprem, dec. civ. nr. 473/1970).

Proprietarul are dreptul să verifice o dată pe an modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă și, în mod periodic, instalațiile și părțile comune ale clădirii. Refuzul chiriașului de a da proprietarului posibilitatea de a obține acest drept pe calea justiției.

În cazul neîndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea locuinței proprietate de stat, precum și în cazul în care în executarea lucrărilor ce cad în sarcina proprietarului se constată că lucrările de întreținere și reparații ce reprezintă obligații ale chiriașului nu au fost efectuate la timp de către acesta, lucrările vor fi efectuate în contul chiriașului de către proprietar, decontarea lucrărilor făcîndu-se la prețurile legale în vigoare pentru populație.

Tribunalul Suprem, a precizat că instanța trebuie să recunoască proprietarului, pentru cazul în care chiriașul ar refuza să execute lucrările, dreptul de a face el însuși acele lucrări în contul și pe seama chiriașului. Pentru realizarea acestui scop, precizează suprema instanță, este necesar să se prevadă autorizarea proprietarului de a intra în locuință, desigur în condiții care să nu stînjenească folosința și într-un termen rezonabil pentru executarea lucrărilor (dec. civ. nr. 630/1971).

Lucrările de întreținere și reparații ce sînt în sarcina proprietarilor

Potrivit prevederilor pct. 1 lit. a alin. 5 din Norme, cheltuielile pentru lucrările de întreținere și reparații efectuate la părțile și instalațiile de folosință comună care sînt stabilite ca obligații legale ce revin proprietarilor, indiferent dacă aceștia locuiesc sau nu în apartamentele lor, se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză deținută de fiecare proprietar asupra acestor părți și instalații.

Prin Anexa nr. 3 lit. A la H.C.M. nr. 860/1973, sînt stabilite lucrările și reparațiile care sînt în sarcina proprietarilor.

Persoanele obligate la plata cheltuielilor comune

Potrivit prevederilor pct. 2 lit. a din Norme, persoanele care au domiciliul stabil în clădire suportă aceste cheltuieli, indiferent de numărul zilelor din cursul unei luni în care au fost prezente la domiciliu. De asemenea, potrivit pct. 13 lit. a din Norme „deținătorii suprafețelor de locuit care primesc alte persoane în locuința lor sînt obligați să contribuie și pentru acestea la plata cheltuielilor comune, însă numai dacă durata primirii depășește 15 zile (ziua considerîndu-se 24 de ore neîntrerupte) în cadrul aceleiași luni calendaristice. Plata acestor cheltuieli se face pentru întreaga lună. Perioadele de mai sus nu se cumulează de la o lună la alta și nici nu se compensează. Nu pot fi luate în calcul persoanele care nu locuiesc efectiv în imobil, chiar dacă acestea vizitează zilnic locatarii ai unor apartamente. Tot astfel, persoanele care vin peste zi — dar nu dorm în bloc — pentru a găti și îngriji un locatar, nu trebuie să plătească cotele de contribuție la cheltuielile comune. Nu pot fi cumulate ore pe parcursul unei perioade oarecare pentru a totaliza zile de staționare în imobil, în scopul includerii unor vizitatori la plata întreținerii lunare. În baza prevederilor pct. 13 lit. b din Norme, „deținătorii de locuințe care, în condițiile legii, cazează turiști, direct sau prin unitățile de turism, sînt obligați să contribuie la plata cheltuielilor comune proporțional cu numărul persoanelor cazate și al zilelelor de cazare“.

Scutirea de plata unor cheltuieli comune

Potrivit pct. 13 lit. c din Norme, „persoanele care lipsesc temporar din imobil una sau mai multe luni calendaristice și care, pe timpul absenței, își păstrează, potrivit legii, dreptul de folosință asupra suprafeței locative pe care o dețin, pot fi scutite, în lunile respective, numai de plata cheltuielilor aferente consumului de apă, taxei de canalizare, ridicării gunoaielor menajere, cu excepția procurării recipientilor de colectare a gunoaielor, vidanjării, consumului de energie electrică pentru iluminatul părților comune, pentru funcționarea instalației de preparare a apei calde, pentru funcționarea hidroforului, pentru funcționarea crematorului, plății energiei electrice consumate de ascensor, combustibilului necesar preparării apei calde și consumului de gaze repartizat după numărul de persoane. Scutirea de plata cheltuielilor prevăzute mai sus se poate acorda numai la cererea scrisă adresată de cel în cauză, din timp, comitetului asociației locatarilor”. Prin ultimul alineat al textului citat se face precizarea că perioadele prevăzute nu se cumulează de la o lună la alta și nici nu se compensează între ele.

Nu pot fi socotite absente, în vederea scutirii lor de aceste cheltuieli, persoanele care fac naveta și revin în locuință seara sau în zile de sărbătoare sau lună, copiii îngrijiți în creșe, cămine, grădinițe sau de rude care vin în locuință seara sau numai duminică, ori în alte zile din lună. Pentru a fi scutiți cei în cauză trebuie să absenteze întreaga lună.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PENTRU LUCRĂRI DE ÎNȚEȚINERE ȘI REPARAȚII

Pentru lucrările de întreținere și reparații (cu excepția zugrăvelilor și a tapetelor)

Cheltuielile comune se suportă de chiriași (și de proprietarii ce locuiesc în apartamentul proprietate personală) pe toată durata de serviciu normată a părților și instalațiilor comune și a elementelor acestora potrivit prevederilor cap. B pct. a din Anexa nr. 3 la H.C.M. nr. 860/1973.

a) **În clădirile de locuințe.** În baza prevederilor pct. 1 lit. a din Norme „cheltuielile pentru lucrările de întreținere și reparații efectuate la părțile și instalațiile de folosință comună ale clădirilor de locuit sau apartamentelor, inclusiv ale instalațiilor de încălzire centrală, precum și ale încăperilor în care acestea funcționează și care sînt stabilite ca obligații legale ce revin chiriașilor, se repartizează proporțional cu numărul persoanelor în a căror folosință se găsește”. La stabilirea numărului de persoane ce se iau în calcul pentru repartizarea cheltuielilor se vor avea în vedere prevederile pct. 13 lit. a-b din Norme.

b) **În clădirile mixte.** Cheltuielile respective se defalcă proporțional cu suprafețele locative ocupate în exclusivitate de cele două categorii de deținători; după această defalcare, sumele aferente locuințelor se repartizează proporțional cu numărul de persoane, iar sumele aferente spațiilor cu altă destinație decît aceea de locuință se repartizează proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de fiecare unitate în parte.

Pentru lucrări de zugrăveli, vopsitorie, refacerea tapetelor și altele

Cheltuielile efectuate cu lucrările de refacere a tapetelor, zugrăvelilor, vopsitorie (dacă acestea au existat), la pereți și tavane, vopsitorie la timpărie, curățirea jgheburilor, burlanelor, inclusiv a teraselor și luminatoarelor, se repartizează proporțional cu suprafața locativă obținută în exclusivitate.

Instalarea antenei colective

Antena colectivă este, potrivit normelor legale, una din părțile de folosință comună ale clădirilor cu mai multe

apartamente. Prin consecință, cheltuielile de instalare a unei antene colective și de înlocuirea ei cade în sarcina și trebuie suportate de către proprietarii respectivei clădiri, indiferent dacă au sau nu au televizoare și indiferent dacă locuiesc în apartamentul proprietate personală, sau au un alt domiciliu. Repartizarea cheltuielilor cu instalarea se face proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză asupra părților comune ce o are fiecare proprietar de apartament.

Întreținerea și repararea antenei colective

Cheltuielile privind întreținerea și repararea antenei colective se suportă de locatarii apartamentelor; repartizarea cheltuielilor se face — în baza prevederilor pct. 1 lit. a alin. 3 din Norme — în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuință.

Cuțiile poștale și cheile de la ușa de intrare comună

Potrivit prevederilor Normelor aprobate prin Hotărîrea nr. 30/1983 a C.P.C.P., cap. 1 lit. a alin. 3 fraza finală, cheltuielile pentru cuțiile poștale și cheile de la ușile de intrare comune (ale clădirii) se repartizează în raport cu numărul respectiv de bucăți și se suportă de locatarii persoane fizice (chiriași sau proprietarii ce locuiesc în apartamentele proprietate personală) sau persoane juridice.

Lucrările la instalațiile bucătărilor

Potrivit prevederilor pct. 1 lit. a alin. 4 din Norme, „cheltuielile pentru lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la instalațiile de preparare a hranei la bucătării și alte asemenea lucrări se repartizează proporțional cu lucrările executate atît la instalațiile comune, cît și la cele exclusive”. Aceste prevederi — care au fost nou introduse în reglementare — se folosesc la o primă defalcare a cheltuielilor de reparații, între cele executate la partea exclusivă a instalației din interiorul apartamentului și cele de la instalația comună. Acestea din urmă se vor repartiza, după cum revin, proprietarilor sau chiriașilor, potrivit aceluiași H.C.M. nr. 860/1973, Anexa nr. 3.

Repartizarea cheltuielilor în clădirile cu destinație mixtă

Potrivit prevederilor pct. 1 lit. b din Norme, în clădirile cu destinație mixtă (locuință și altă destinație decît aceea de locuință), cheltuielile pentru lucrările de întreținere și reparații prevăzute la pct. 1 lit. a din Norme, „se defalcă proporțional cu suprafețele locative ocupate în exclusivitate de cele două categorii de deținători; după această defalcare sumele aferente locuințelor se repartizează potrivit criteriilor prevăzute la lit. a, iar sumele aferente spațiilor cu altă destinație decît aceea de locuință se repartizează proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de fiecare unitate în parte”.

Suportarea cheltuielilor în cazul folosirii necorespunzătoare a părților și instalațiilor comune

Criteriile și normele menționate mai sus sînt valabile și au aplicabilitate în cazurile în care folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirilor a fost făcută de locatarii (chiriași și proprietarii ce locuiesc în apartamentele proprietate personală) în mod corespunzător. În situația în care repararea și înlocuirea elementelor de construcții și instalații a fost determinată de deteriorarea acestora ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare de către locatarii, indiferent dacă se află în interiorul sau exteriorul clădirii comune, costul lor cade în sarcina celor vinovați (Anexa nr. 3 cap. B lit. e la H.C.M. nr. 860/1973). Această preve-

dere a fost reiterată și în art. 2 alin. 2 din Decretul nr. 386/1983 care dispune că locatarii au obligația de a executa pe cont propriu repararea și înlocuirea tuturor obiectelor și instalațiilor din interiorul și exteriorul construcției, deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR DE FOLOSINȚĂ ȘI A CELOR PENTRU CONSUMURI UTILITARE

Repartizarea cheltuielilor privind consumul în cazul când există aparate de măsurat

În baza prevederilor art. 3 alin. 2 din Hotărârea nr. 30/1983 a C.P.C.P., în cazul în care există un singur aparat de măsură și control pentru mai mulți beneficiari, aceștia pot să instaleze, pe cont propriu, astfel de aparate, în vederea cunoașterii și decontării consumului real al fiecăruia.

Potrivit prevederilor pct. 13 lit. e din Norme, deținătorii suprafețelor locative (locuință sau altă destinație decît aceea de locuință) care posedă aparate de măsură vor suporta cheltuielile corespunzătoare consumurilor înscrise în aceste aparate.

În situațiile în care, în afara aparatului de înregistrare comun pentru mai multe clădiri sau scări, există aparate proprii pentru fiecare clădire, respectiv scară, se înregistrează diferențe în plus sau în minus între aparatul central și cele proprii, acestea se vor repartiza pe fiecare clădire sau scară proporțional cu consumurile înregistrate.

În situațiile în care nu există aparate de măsurat a consumurilor pe deținători ai suprafețelor locative (locuință sau cu altă destinație decît aceea de locuință), cheltuielile se vor împărți în mod corespunzător celor stabilite prin Normele aprobate prin Hotărârea nr. 30/1983 a C.P.C.P. pct. 2—12 inclusiv.

Consumul de apă

a) **În clădirile de locuit.** Potrivit prevederilor pct. 2 lit. a din Norme, „cheltuielile aferente consumului de apă în clădirile de locuit, în cazul când există un singur aparat de înregistrare pentru un grup de clădiri, pe o clădire (bloc) sau pe o scară, se repartizează proporțional cu numărul persoanelor. Persoanele care au domiciliul stabil în clădire vor suporta aceste cheltuieli, indiferent de numărul zilelor din cursul unei luni, în care au fost prezente la domiciliu.

La defalcarea cheltuielilor prevăzute mai sus se va ține seama ca numărul persoanelor care locuiesc în apartamentele care nu sînt dotate cu băi sau dușuri să se considere 1/2 din numărul persoanelor care locuiesc în apartament.

În cazul când baia sau dușul sînt aferente mai multor apartamente, se iau în considerare toate persoanele care locuiesc în fiecare apartament“.

b) **În clădirile cu destinație mixtă.** Conform prevederilor pct. 2 lit. b din Norme, „consumurile de apă atît la clădirile cu destinație de locuință, cît și la cele cu destinație mixtă, se înregistrează, de regulă, prin aparate de măsură.

În cazuri excepționale, în lipsa acestor aparate, consumurile se determină pe baza baremurilor stabilite prin Hotărârea nr. 18/1981 a C.P.C.P. pe fiecare categorie de consumatori, iar consumul aferent locuințelor, potrivit prevederilor de la lit. a (adică în raport de numărul de persoane) (vezi mai sus).

Sînt cazuri — și nu puține — cînd în clădirile mixte cu apometre comune, personalul de deservire al unităților fac risipă cu consumul de apă, folosind cantități mult superioare celor stabilite prin baremuri, diferențele suportîndu-se de către ceilalți locatari persoane fizice. Cei în detrimentul cărora se face risipă se vor adresa conducerii unităților de stat care folosesc spații în clădire pentru a lua măsurile corespunzătoare.

Obligația posesorilor de autovehicule de a suporta cheltuielile suplimentare de apă

Potrivit prevederilor pct. 2 lit. c din Norme „posesorii de autovehicule care folosesc pentru întreținerea acestora apa din conductele de alimentare aferente clădirii vor suporta cheltuielile pentru consumul de apă și canal, determinate după baremurile stabilite prin Hotărârea nr. 18/1981 a C.P.C.P. După determinarea acestor cheltuieli, ele se scad din totalul cheltuielilor respective pentru apă și canal, restul urmînd să se repartizeze fie în raport cu numărul persoanelor, dacă în clădire sînt numai locuințe, fie în raport cu baremurile menționate în cazul deținătorilor de spații cu altă destinație și de numărul persoanelor, în cazul clădirilor cu destinație mixtă.

Întreținerea autovehiculelor se poate face numai în garaje sau în locuri special amenajate. Cota datorată în plus de posesorii de autovehicule se plătește indiferent dacă spălarea se face cu furtunul sau cu găleata.

Cheltuielile privind canalizarea

a) **În clădirile de locuit.** În conformitate cu prevederile cuprinse la pct. 2 lit. a alin. 2 din Normele aprobate prin Hotărârea nr. 30/1983 a C.P.C.P., cheltuielile efectuate pentru canalizare se repartizează proporțional cu numărul persoanelor. Persoanele care au domiciliul stabil în clădire vor suporta aceste cheltuieli, indiferent de numărul zilelor din cursul unei luni în care au fost prezente la domiciliu. Potrivit aceluiași Norme (pct. 13 lit. b), deținătorii de locuințe care, în condițiile legii, cazează turiști direct sau prin unitățile de turism, sînt obligați să contribuie la plata acestor cheltuieli, proporțional cu numărul persoanelor cazate și al zilelor de cazare.

b) **În clădirile mixte** criteriul de repartizare a cheltuielilor pentru canalizare este același ca și cel folosit pentru consumul de apă. Așadar, cheltuielile pentru canalizare aferente locuințelor se vor repartiza proporțional cu numărul persoanelor, ținîndu-se seama de prevederile pct. 2 lit. a și pct. 13 lit. a-c din Norme referitoare la persoanele și perioadele ce se iau în calcul sau se scad. Cheltuielile pentru canalizare aferente spațiilor cu altă destinație decît aceea de locuințe se repartizează potrivit celor arătate mai sus.

Cheltuielile privind ridicarea reziduurilor

a) **În clădirile de locuințe.** În baza pct. 3 lit. a din Norme, cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor menajere și stradale (provenite de pe trotuare și partea carosabilă din dreptul clădirilor), pentru procurarea, menținerea și dezinfectarea recipientilor de colectare a gunoalelor, precum și pentru dezinfectarea platformelor sau spațiilor special amenajate pe care se află recipientii, se repartizează în raport cu numărul persoanelor.

b) **În clădirile cu destinație mixtă.** Potrivit prevederilor pct. 3 lit. b din Norme, în clădirile cu destinație mixtă, în care deținătorii suprafețelor locative cu altă destinație decît aceea de locuință n-au încheiat contracte speciale cu întreprinderea prestatoare, cheltuielile prevăzute mai sus se determină, pentru fiecare din cele două categorii de deținători, pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale, după care cele ce revin deținătorilor de locuințe se repartizează potrivit numărului de persoane; restul de plată revine deținătorilor de suprafețe locative cu altă destinație decît aceea de locuință și se repartizează proporțional cu spațiul ocupat de fiecare în parte.

La stabilirea numărului de persoane ce se iau în considerare la plata acestor cheltuieli se vor avea în vedere prevederile pct. 13 lit. a-b din Norme.

Cheltuielile privind vidanjarea

Potrivit prevederilor pct. 3 lit. c din Norme, cheltuielile privind vidanjarea haznalelor de tip uscat se repartizează proporțional cu numărul de persoane din fiecare locuință.

La stabilirea numărului de persoane ce se iau în considerare se vor avea în vedere prevederile pct. 13 lit. a-b din Norme.

Potrivit prevederilor pct. 3 lit. d din Norme, din cheltuielile totale aferente vidanării haznalelor de tip uscat se defalcă cele aferente suprafețelor locative cu altă destinație decât aceea de locuință, determinate pe baza baremurilor legale; diferența de plată revine deținătorilor de locuințe și se repartizează proporțional cu numărul de persoane.

Cheltuielile privind consumul de energie electrică în cazul existenței contoarelor

a) În clădirile de locuințe. Potrivit prevederilor pct. 4 lit. a din Norme „cheltuielile aferente consumului de energie electrică a părților de folosință comună ale clădirilor de locuit, care se măsoară, de regulă, prin contoare montate separat pentru părțile de folosință comună, se repartizează pentru fiecare deținător de locuință proporțional cu numărul persoanelor din locuința respectivă.

În cazuri excepționale, când nu se pot separa prin măsurare consumurile de energie electrică la părțile comune ale clădirii, din cheltuielile totale aferente acestor consumuri se determină, după baremurile stabilite potrivit normelor legale, cele aferente consumului deținătorilor de suprafețe de locuit ocupate în exclusivitate, ținându-se seama de dotarea fiecăruia (număr de becuri și aparate electrice de uz casnic, frigider etc.); sumele astfel determinate se scad din totalul cheltuielilor pentru consumul de energie electrică înregistrat, iar ceea ce rămâne reprezintă cheltuielile pentru iluminatul părților de folosință comună și se repartizează pe deținătorii locuințelor, proporțional cu numărul de persoane. La stabilirea numărului de persoane ce urmează a contribui la aceste cheltuieli se vor avea în vedere prevederile pct. 13 lit. a-b din Norme.

b) În clădirile mixte. Potrivit prevederilor pct. 4 lit. b din Norme, „în clădirile cu destinație mixtă, defalcarea cheltuielilor aferente consumului de energie electrică a locuințelor, suprafețelor locative cu altă destinație decât aceea de locuință și a părților de folosință comună se face, de regulă, pe baza consumului înregistrat prin contoarele montate în locuințe și suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință”.

Cheltuielile privind consumurile de energie electrică în cazurile când nu există contoare

Potrivit prevederilor pct. 4 lit. b alin. 2 din Norme, „în cazuri excepționale, când consumurile de energie electrică nu se pot separa prin măsurare, se determină, în prealabil, consumul aferent locuințelor potrivit prevederilor de la pct. 4 lit. a, adică în raport de numărul de persoane; din diferența față de consumul total se scad cheltuielile aferente consumului deținătorilor de suprafețe locative cu altă destinație decât aceea de locuință determinat pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale; restul este pentru iluminatul părților de folosință comună și se împarte între cele două categorii de deținători de suprafețe locative, proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de fiecare din aceștia și în măsura în care folosesc părțile comune. Cheltuielile pentru iluminatul părților comune ce revin locuințelor se repartizează pe deținătorii acestora proporțional cu numărul de persoane, iar cele ce revin suprafețelor cu altă destinație decât aceea de locuință se repartizează proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de fiecare unitate în parte”.

Cheltuielile privind consumul de energie-forță

Potrivit prevederilor pct. 4 lit. c din Norme, „cheltuielile pentru plata consumului de energie electrică — forță necesară funcționării instalațiilor cu care sînt dotate clădirile (ascensor, hidrafor, crematoriu etc.), care se mă-

soară prin contoarele montate pentru instalațiile respective —, se repartizează deținătorilor de suprafețe locative cu destinația de locuință și altă destinație decât aceea de locuință după cum urmează:

— cheltuielile pentru plata energiei electrice consumate pentru funcționarea instalației de încălzire centrală, potrivit prevederilor de la pct. 5 din Norme;

— cheltuielile pentru plata energiei electrice consumate pentru funcționarea instalației de preparare a apei calde, potrivit prevederilor de la pct. 6 din Norme;

— cheltuielile pentru plata energiei electrice consumate pentru funcționarea hidrofoarelor de clădire, potrivit prevederilor de la pct. 8 din Norme;

— cheltuielile pentru plata energiei electrice consumate pentru funcționarea crematoriului, potrivit prevederilor de la pct. 3 din Norme;

— cheltuielile pentru plata energiei consumate, pentru funcționarea ascensorului (forță și iluminat), potrivit prevederilor de la pct. 9 din Norme.

În situația în care nu se pot separa prin măsurare, consumurile de energie electrică pentru funcționarea fiecărei instalații cu care sînt dotate clădirile și pentru iluminatul încăperilor în care acestea funcționează, precum și a părților de folosință comună ale clădirii, determinarea consumului se face pe baza normelor stabilite potrivit normelor legale, după care cheltuielile aferente se repartizează pe deținătorii suprafețelor locative potrivit prevederilor de la lit. a-c, după caz”.

Cheltuielile pentru energia termică furnizată de unități socialiste

a) Norme generale. Potrivit prevederilor pct. 5 alin. 1 din Norme, „cheltuielile efectuate cu furnizarea energiei termice prin centralele sau punctele termice din exploatarea unităților de gospodărie comunală și locativă sau a altor unități socialiste, inclusiv cheltuielile indirecte și beneficiul, se stabilesc după tarifele prevăzute de normele legale în vigoare pentru încălzirea centrală. În cazul în care la centralele sau punctele termice sînt racordate mai multe clădiri, iar clădirile respective nu sînt dotate cu contoare de energie electrică, suma totală a cheltuielilor pentru încălzirea tuturor clădirilor se repartizează pe fiecare clădire în parte, proporțional cu suprafața echivalentă termică, determinată potrivit normelor legale, a tuturor corpurilor de încălzire (radiatoare din fontă sau oțel, convectori, convectorradiatoare, conducte și coloane neizolate etc.), aflate în dotarea acestora, conform normelor și normativelor tehnice de proiectare”. Este de subliniat că prin actualele prevederi s-a înlocuit baza de calcul stabilită prin Hotărîrea nr. 2/1973 a C.P.C.P. respectiv „suprafața corpurilor de încălzire montate” cu un alt element de calcul și anume „suprafața echivalentă termică” a acestora. Înlocuirea bazei de calcul a fost determinată în primul rînd de faptul că cedarea de căldură a unui metru pătrat de corp de încălzire din oțel nu este echivalentă cu cea a unui metru pătrat de radiator de fontă, ci este cu circa 20—30 la sută mai redusă, ceea ce face ca pentru același necesar de căldură în încăperi să se monteze corpuri din oțel avînd suprafața corespunzătoare mai mare decât a celor din fontă. Întrucît în ultimii ani au început să se introducă în clădirile noi, pe lângă radiatoare din fontă și corpuri de încălzire din oțel (radiatoare Roterm și convectorradiatoare tip panou), vechiul sistem de repartizare a costurilor de încălzire după mărimea suprafețelor de încălzire a devenit necorespunzător, el dezavantajînd în mod nejustificat pe locatarii și beneficiarii clădirilor echipate cu corpuri din oțel. În scopul stabilirii unei echivalențe corecte a diferitelor tipuri de corpuri de încălzire din fontă și oțel prin standardul de stat s-a introdus o nouă unitate de referință pentru corpurile de încălzire care indică mărimea diverselor tipuri de corpuri de încălzire. În această nouă unitate s-a introdus și metrul pătrat suprafață de încălzire folosit pînă în prezent, pentru toate tipurile de corpuri de încălzire montate la noi în țară.

b) **Repartizarea cheltuielilor în clădirile de locuințe.** Potrivit prevederilor pct. 5 alin. 3 lit. a din Norme, „în cazul clădirilor cu destinație de locuință, pentru încălzirea încăperilor folosite în exclusivitate, precum și a celor aflate în folosință comună (casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, holuri etc.), cheltuielile se determină proporțional cu suprafața locuibilă stabilită potrivit legii, indiferent dacă este dotată sau nu cu sisteme proprii de încălzire, precum și cu suprafața dependințelor dotate — prin construcție sau amenajări ulterioare, cu respectarea normelor și normativelor tehnice de proiectare — cu sisteme proprii de încălzire (radiatoare din fontă sau oțel, convectori, convectori radiatoare, conducte și coloane neizolate etc.).

c) **Repartizarea cheltuielilor în clădirile mixte.** Potrivit prevederilor pct. 5 alin. 3 lit. c din Norme, în cazul clădirilor cu destinație mixtă, suma totală a cheltuielilor pentru încălzirea întregii clădiri se defalcă pe cele două categorii de deținători, proporțional cu suprafața echivalentă termică a corpurilor de încălzire, determinată potrivit normelor legale, a radiatoarelor din fontă sau oțel, convectori radiatoarelor tip panou, convectoriilor, corpurilor de încălzire alcătuite din țevi netede (coloane și conducte neizolate) etc., cu care sînt prevăzute suprafețele locale deținute în exclusivitate de către aceștia; după această defalcare, suma aferentă suprafețelor cu destinație de locuință se împarte pe deținătorii acestora pe baza criteriului prevăzut la lit. a și b, după caz (adică proporțional cu suprafața locuibilă), iar suma aferentă suprafețelor locale cu altă destinație decît aceea de locuință se repartizează proporțional cu suprafața echivalentă termică a corpurilor de încălzire (mp echivalent), cu care sînt dotate încăperile deținute în exclusivitate de către fiecare deținător.

În cazul cînd deținătorii suprafețelor locale cu altă destinație decît aceea de locuință folosesc împreună cu deținătorii locuințelor și unele din spațiile comune ale clădirii, din suma totală reprezentînd cheltuielile de încălzire a întregii clădiri se deduc cheltuielile de încălzire a suprafețelor locale deținute în exclusivitate de fiecare deținător în parte, stabilite potrivit prevederilor de la lit. c; diferența, care reprezintă consumul aferent părților comune, se împarte între cele două categorii de deținători de suprafețe locale proporțional cu suprafața echivalentă termică a corpurilor de încălzire din dotarea suprafețelor deținute în exclusivitate de fiecare dintre aceștia și în măsura în care folosesc părțile comune. După această departajare suma aferentă suprafețelor locale cu destinație de locuință se repartizează pe deținătorii acestora, proporțional cu suprafața locuibilă, indiferent dacă este sau nu dotată cu sisteme proprii de încălzire, precum și a dependințelor dotate prin construcție sau amenajări ulterioare cu sisteme proprii de încălzire, iar suma aferentă suprafețelor locale cu altă destinație decît aceea de locuință, pe deținătorii acestora, proporțional cu suprafața localivă deținută în exclusivitate de fiecare din aceștia” (pct. 5 din Norme).

Cheltuielile efectuate cu energia termică furnizată de centrale termice proprii

a) **Cheltuielile care se includ în costul energiei termice.** Potrivit prevederilor pct. 5 alin. 2 din Norme, „cheltuielile pentru încălzirea centrală asigurată prin centrale termice aflate în exploatarea asociațiilor de locatari sau în exploatarea directă a locatarilor din clădire cuprind: costul combustibilului (cărbune, lehdă, gaze etc.) la prețul stabilit potrivit normelor legale în vigoare, costul transportului acestuia pînă la locul de consum, cheltuielile efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală și iluminatul încăperilor în care sînt amplasate acestea, costul echipamentului de uzură și protecție pentru fochiștii ce deservește centralele termice, indemnizațiile, respectiv retribuțiile acestora, inclusiv con-

tribuția pentru asigurări sociale (C.A.S.), costul materialelor necesare păstrării curățeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalației”.

b) **Repartizarea cheltuielilor în clădirile de locuințe.** Potrivit prevederilor pct. 5 alin. 3 lit. a din Norme, „în cazul clădirilor cu destinație de locuință, pentru încălzirea încăperilor folosite în exclusivitate, precum și a celor aflate în folosință comună (casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, holuri etc.), cheltuielile se determină proporțional cu suprafața locuibilă stabilită potrivit legii, indiferent dacă este dotată sau nu cu sisteme proprii de încălzire, precum și cu suprafața dependințelor dotate — prin construcție sau amenajări ulterioare, cu respectarea normelor și normativelor tehnice de proiectare — cu sisteme proprii de încălzire (radiatoare din fontă sau oțel, convectori, convectori radiatoare, conducte și coloane neizolate etc.)”.

c) **Repartizarea cheltuielilor în clădirile mixte.** Potrivit prevederilor pct. 5 alin. 3 lit. c din Norme, „în cazul clădirilor cu destinație mixtă, suma totală a cheltuielilor pentru încălzirea întregii clădiri se defalcă pe cele două categorii de deținători, proporțional cu suprafața echivalentă termică a corpurilor de încălzire, determinată potrivit normelor legale, a radiatoarelor din fontă sau oțel, convectori radiatoarelor tip panou, convectoriilor, corpurilor de încălzire etc., cu care sînt prevăzute suprafețele locale deținute în exclusivitate de către aceștia; după această defalcare, suma aferentă suprafețelor cu destinație de locuință se împarte pe deținătorii acestora pe baza criteriului prevăzut la lit. a (adică proporțional cu suprafața locuibilă), iar suma aferentă suprafețelor locale cu altă destinație decît aceea de locuință se repartizează proporțional cu suprafața echivalentă termică a corpurilor de încălzire (mp. echivalent), cu care sînt dotate încăperile deținute în exclusivitate de către fiecare deținător.

În cazul cînd deținătorii suprafețelor locale cu altă destinație decît aceea de locuință folosesc împreună cu deținătorii locuințelor și unele din spațiile comune ale clădirii, din suma totală reprezentînd cheltuielile de încălzire a întregii clădiri se deduc cheltuielile de încălzire a suprafețelor locale deținute în exclusivitate de fiecare deținător în parte, stabilite potrivit prevederilor de la lit. c; diferența, care reprezintă consumul aferent părților comune, se împarte între cele două categorii de deținători de suprafețe locale proporțional cu suprafața echivalentă termică a corpurilor de încălzire din dotarea suprafețelor deținute în exclusivitate de fiecare dintre aceștia și în măsura în care folosesc părțile comune. După această departajare suma aferentă suprafețelor locale cu destinație de locuință se repartizează pe deținătorii acestora, proporțional cu suprafața locuibilă, indiferent dacă este sau nu dotată cu sisteme proprii de încălzire, precum și a dependințelor dotate prin construcție sau amenajări ulterioare cu sisteme proprii de încălzire, iar suma aferentă suprafețelor locale cu altă destinație decît aceea de locuință, pe deținătorii acestora, proporțional cu suprafața localivă deținută în exclusivitate de fiecare dintre aceștia” (pct. 5 lit. d din Norme).

Cheltuielile efectuate cu încălzirea garajelor

Potrivit pct. 5 alin. final din Norme, plata cheltuielilor de încălzire centrală se face proporțional cu suprafața echivalentă termică a corpurilor de încălzit din dotarea garajelor. „Pentru garajele dotate prin construcție sau amenajări ulterioare cu corpuri de încălzire (radiatoare din fontă sau oțel, convectori, convectori radiatoare, conducte și coloane neizolate etc.), în cazul în care este posibil, se poate proceda, cu respectarea normelor și normativelor tehnice, precum și cu acordul proprietarului și proiectantului, la dezafectarea sau reducerea suprafeței de radiație, cu condiția de a nu se schimba echilibrul termic al construcțiilor în care sînt situate”. (pct. 5 alin. final din Norme).

Cheltuielile pentru prepararea apei calde în anotimpul călduros.

a) În clădirile cu destinație de locuință. Potrivit prevederilor pct. 6 lit. a din Norme, „cheltuielile pentru combustibilul necesar preparării apei calde pentru clădirile cu destinație de locuință, în anotimpul călduros, fiind combustibilul este consumat numai pentru încălzirea apei, se repartizează pe deținătorii suprafețelor locative proporțional cu consumul de apă stabilit pentru fiecare din acestea”, adică proporțional cu numărul persoanelor. Persoanele care au domiciliul stabil în clădire vor suporta aceste cheltuieli, indiferent de numărul zilelor din cursul unei luni în care au fost prezente la domiciliu. La stabilirea numărului de persoane ce urmează a suporta aceste cheltuieli se vor avea în vedere prevederile pct. 13 lit. a-b din Norme. La defalcarea cheltuielilor de mai sus, se va ține seama ca numărul persoanelor care locuiesc în apartamentele care nu sînt dotate cu băi sau dușuri să se considere 1/2 din numărul persoanelor care locuiesc în apartament.

În cazul cînd baia sau dușul sînt aferente mai multor apartamente, se iau în considerare toate persoanele care locuiesc în fiecare apartament”.

b) În clădirile cu destinație mixtă. În clădirile lipsite de aparate de înregistrat consumul de combustibil necesar preparării apei calde, cheltuielile totale se repartizează proporțional cu consumul de apă al fiecărei categorii de deținători, respectiv pentru cei ce au spațiul de locuit în raport cu numărul de persoane, iar pentru unități potrivit baremurilor (pct. 6 lit. b din Norme).

Cheltuielile pentru prepararea apei calde, în anotimpul rece

a) În clădirile cu destinație de locuință. Potrivit prevederilor pct. 6 lit. a alin. 2 din Norme, în clădirile în care nu sînt montate aparate separate pentru înregistrarea consumului de combustibil necesar preparării apei calde, cheltuielile pentru combustibil se stabilesc corespunzător mediei consumului din lunile iunie, iulie și august și se repartizează pe deținătorii suprafețelor locative proporțional cu consumul de apă, potrivit prevederilor de la pct. 2 din Norme, adică în raport de numărul de persoane. „Persoanele care au domiciliul stabil în clădire vor suporta aceste cheltuieli, indiferent de numărul zilelor din cursul unei luni în care au fost prezente la domiciliu. La defalcarea acestor cheltuieli se va ține seama ca numărul persoanelor care locuiesc în apartamentele care nu sînt dotate cu băi sau dușuri să se considere 1/2 din numărul persoanelor care locuiesc în apartament. În cazul cînd baia sau dușul sînt aferente mai multor apartamente, se iau în considerare toate persoanele care locuiesc în fiecare apartament”. La stabilirea numărului de persoane ce urmează a suporta aceste cheltuieli se vor avea în vedere prevederile pct. 13 lit. a-b din Norme.

b) În clădirile cu destinație mixtă. Dacă sînt lipsite de aparate de măsurat consumul de combustibil necesar preparării apei calde, acesta se face proporțional cu consumul de apă al fiecărei categorii de deținători, respectiv pentru cei ce dețin spațiul de locuit în raport cu numărul de persoane, iar pentru unități potrivit baremurilor stabilite prin Hotărîrea C.P.C.P. nr. 18/1981, corespunzător mediei consumului din lunile iunie, iulie și august al fiecăreia dintre cele două categorii.

Cheltuielile privind consumul de gaze

Potrivit prevederilor pct. 7 din Norme :

a) Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau încăpere cu altă destinație decît aceea de locuință, inclusiv părțile de folosință comună aferente acestora, se repartizează proporțional cu suprafața locuibilă sau suprafața necesară din spațiile

cu altă destinație decît aceea de locuință, determinată potrivit legii, indiferent dacă suprafața respectivă este dotată sau nu cu sisteme proprii de încălzire cu gaze precum și cu suprafața dependințelor care sînt dotate, prin construcție sau amenajări ulterioare, cu sisteme proprii de încălzire cu gaze, deținute în exclusivitate de persoane fizice sau juridice.

b) Cheltuielile aferente consumului de gaze pentru bucătării și spălătorii, în cazul cînd nu există aparate de măsurare pe fiecare locuință, dar există pe clădire, se repartizează proporțional cu numărul persoanelor în a căror folosință se află bucătăriile și spălătoriile respective.

c) În clădirile în care consumul de gaze pentru bucătării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucătărilor și spălătorilor pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale, care se scade din consumul total pe clădire, iar diferența se consideră ca fiind aferentă încălzirii.

d) În clădirile cu destinație mixtă se defalcă, în prealabil, cheltuielile pentru consumul la bucătării și spălătorii, indiferent de deținător, pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale, iar diferența reprezintă cheltuielile de încălzire ce revin tuturor deținătorilor care locuiesc în clădirile respective.

Defalcarea consumului, respectiv a cheltuielilor aferente încălzirii, pe cele două categorii de deținători, se face potrivit criteriilor folosite la încălzire, potrivit prevederilor pct. 5.

e) Dacă bucătăriile și spălătoriile sînt lipsite de instalații de încălzire proprii, iar în sezonul rece încălzirea se face prin intermediul instalațiilor de preparare și încălzire a hranei, consumul aferent preparării și încălzirii hranei precum și spălătorilor, se determină pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale și se defalcă pe deținătorii locuințelor, proporțional cu numărul persoanelor iar diferența care rămîne din totalul înregistrat reprezintă consumul, respectiv cheltuielile aferente încălzirii, și se repartizează potrivit criteriilor folosite la încălzire, prevăzute la pct. 5.

f) La clădirile cu destinație mixtă se defalcă, în prealabil, cheltuielile aferente încălzirii și preparării hranei, pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale; diferența reprezintă cheltuielile cu plata gazelor consumate pentru încălzirea suprafeței locative, indiferent de deținători, și se repartizează conform prevederilor de la lit. c)

g) În clădirile cu destinație mixtă, lipsite de aparate de măsurare a consumului de gaze pe apartamente, defalcarea cheltuielilor pentru bucătării și spălătorii, între cele două categorii de deținători, se face pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale, după care repartizarea se face pentru locuințe potrivit prevederilor de lit. a) iar pentru deținătorii suprafețelor locative cu altă destinație decît aceea de locuință, pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale.

Cheltuielile aferente funcționării hidrofoarelor

Potrivit prevederilor pct. 8 din Norme, „cheltuielile aferente funcționării hidrofoarelor aflate în exploatarea asociațiilor de locatari cuprind : costul energiei electrice consumate pentru funcționarea instalațiilor de pompare și iluminatul încăperilor — în cazul cînd sînt amplasate în încăperi separate —, precum și costul materialelor necesare păstrării curățeniei în încăperile în care sînt amplasate instalațiile de pompare”.

Aceste cheltuieli se repartizează potrivit normelor și criteriilor utilizate la repartizarea cheltuielilor aferente consumului de apă stabilite prin pct. 2 din Norme.

a) În clădirile cu spațiul de locuit, repartizarea se face proporțional cu numărul de persoane din fiecare apartament care au domiciliul stabil, indiferent de numărul de zile ce locuiesc în clădire. La stabilirea numărului de persoane ce urmează a contribui la aceste cheltuieli se vor avea în vedere prevederile pct. 13 lit. a-b din Norme

b) În clădirile mixte, cei ce dețin spații de locuit vor suporta cheltuielile în raport de numărul de persoane (potrivit pct. 2 din Norme), iar deținătorii unor spații cu altă destinație decât aceea de locuință potrivit aceluiași baremuri (stabilite pentru consumul de apă).

Cheltuielile pentru funcționarea ascensoarelor

a) În clădirile de locuințe. Potrivit prevederilor pct. 9 lit. a din Norme, cheltuielile aferente energiei electrice consumate pentru funcționarea ascensoarelor se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în clădire. Se vor avea în vedere persoanele prevăzute la pct. 13 lit. a-b din Norme.

În cazul când clădirea nu are părți și instalații comune (băi, spălătorii, uscătorii etc.) la etajele superioare, cei care ocupă suprafețe locative situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și etajul 1 din clădirile fără mezanin nu contribuie la plata cheltuielilor efectuate cu funcționarea ascensorului (forța) — în baza pct. 9 lit. c din Norme.

În situația în care clădirea are părți și instalații comune (băi, spălătorii, uscătorii etc.), la etajele superioare, locatarul de la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și etajul 1 din clădirile fără mezanin sînt obligați a suporta cheltuielile efectuate cu funcționarea ascensorului (forța). Indiferent dacă sînt folosite sau nu, astfel cum prevede pct. 9 lit. c alin. 1 din Norme. În această situație — în baza pct. 9 lit. c alin. 2 — la defalcarea cheltuielilor pentru funcționarea ascensorului (forța) se ia în calcul numai jumătate din numărul persoanelor care locuiesc în apartamentele situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin.

b) În cazul clădirilor mixte și a celor în care unii locatari exercită unele activități. Potrivit prevederilor pct. 9 lit. b din Norme, în cazul utilizării unor ascensoare în comun cu deținătorii suprafețelor cu altă destinație decât aceea de locuință sau cu deținătorii care prin natura activității lor (croitori, cosmeticieni, coafori etc.) primesc la domiciliu și alte persoane, cota-parte de cheltuieli pentru aceștia se stabilește pe baza hotărîrii comitetului asociației locatarilor, prin luarea în calcul a persoanelor care folosesc spațiile respective și a 1—5 persoane în plus peste numărul persoanelor pentru care se calculează în mod obișnuit cota de contribuție la cheltuielile comune a deținătorului, în funcție de volumul activității respective. Desigur că în cazul în care locatarul de la parter, subsol, demisol, mezanin, precum și de la etajul 1 în clădirile fără mezanin, care nu sînt dotate cu uscătorii, băi, spălătorii etc., la etajele superioare nu vor contribui la plata cheltuielilor pentru funcționarea ascensorului (forța) în baza pct. 9 lit. c din Norme. Dacă însă clădirea are asemenea dotări, indiferent dacă funcționează sau nu, comitetul asociației va stabili o cotă-parte corespunzătoare celor arătate mai sus.

Cheltuielile pentru curățitul coșurilor de fum

Potrivit prevederilor pct. 10 din Norme, „cheltuielile pentru curățitul coșurilor de fum se repartizează pe deținătorii spațiilor locative, persoane fizice sau juridice, proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii, din fiecare locuință sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință.

Cheltuielile pentru plata personalului (administrator și îngrijitor)

Potrivit prevederilor pct. 11 din Norme, „cheltuielile pentru plata personalului încadrat în muncă pe funcțiile și în limitele prevăzute în statut se repartizează potrivit criteriilor prevăzute la pct. 1 lit. a alin. 1 și lit. b din Norme, adică în raport de numărul de persoane (în clădirile de locuit) și proporțional cu suprafața locativă de-

ținută exclusiv (pentru deținătorii de spații cu altă destinație)”. Prevederea sus citată are darul de a desființa tendința unor comitete ale asociațiilor sau ale administratorilor de a angaja și trebui și alte persoane decât cele prevăzute în statut (adică administrator și îngrijitor), cum ar fi mecanici de întreținere sau alte asemenea funcții. De asemenea, locatarul nu pot fi puși la contribuția și a altor sume decât cele stabilite și limitate pentru funcțiile prevăzute în statut (cum ar fi abonamente sau bilete la mijloace de transport în comun).

a) În clădirile de locuit. Repartizarea acestor sume se va face proporțional cu numărul persoanelor, în clădirile de locuit. La stabilirea numărului de persoane ce urmează a suporta aceste cheltuieli se vor avea în vedere prevederile pct. 13 din Norme lit. a-b.

b) În clădirile cu destinație mixtă, cheltuielile se defalcă proporțional cu suprafețele locative ocupate în exclusivitate de cele două categorii de deținători; după această defalcare sumele aferente locuințelor se repartizează proporțional cu numărul de persoane, iar sumele aferente spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se repartizează proporțional cu suprafața locativă deținută de fiecare unitate în parte.

Cheltuielile pentru plata fochiștilor

Potrivit prevederilor pct. 11 din Norme „cheltuielile pentru plata fochiștilor de la centralele termice aflate în exploatarea asociațiilor de locatari sau a locatarilor din clădirile unde nu sînt constituite asociații ale locatarilor se repartizează, de regulă, potrivit criteriilor prevăzute la pct. 5 din Norme, adică potrivit celor stabilite pentru cheltuielile aferente încălzirii centrale și anume:

— în clădirile cu destinație de locuință, proporțional cu suprafața locabilă stabilită potrivit legii, indiferent dacă este dotată sau nu cu sisteme proprii de încălzire, precum și cu suprafața dependințelor dotate — prin construcție sau amenajări ulterioare, cu respectarea normelor și normativelor tehnice de proiectare — cu sisteme proprii de încălzire (radiatoare din fontă sau oțel, convectori, convectorradiatoare, conducte și coloane neizolate etc.)”;

— în clădirile cu destinație mixtă, cheltuielile pentru plata fochiștilor se defalcă pe cele două categorii de deținători, „proporțional cu suprafața echivalentă termică a corpurilor de încălzire, determinată potrivit normelor legale, a radiatoarelor din fontă sau oțel, convectorradiatoarelor tip panou, convectorilor, corpurilor de încălzire alcătuite din țevi netede (coloane și conducte neizolate) etc., cu care sînt prevăzute suprafețele locative deținute în exclusivitate de către aceștia: după această defalcare, suma aferentă suprafețelor cu destinație de locuință se împarte pe deținătorii acestora pe baza criteriului prevăzut la pct. 5 lit. a și b, după caz, iar suma aferentă suprafețelor locative cu altă destinație decât aceea de locuință se repartizează proporțional cu suprafața echivalentă termică a corpurilor de încălzire (mp. echivalent), cu care sînt dotate încăperile deținute în exclusivitate de către fiecare deținător”.

În repartizarea cheltuielilor reprezentînd plata fochiștilor se vor lua în considerare și prevederile de la pct. 5 lit. d din Norme, dacă este cazul.

Cheltuielile administrativ-gospodărești

Potrivit prevederilor pct. 12 din Norme,

a) Cheltuielile administrativ-gospodărești strict necesare desfășurării activității asociațiilor de locatari se repartizează pe deținătorii de locuințe proporțional cu numărul de persoane din fiecare locuință.

Cheltuielile pentru umplerea extincătoarelor de incendiu și pentru deratizare, dezinfecție și dezinsecție se repartizează proporțional cu suprafața locativă ocupată în exclusivitate de fiecare deținător, indiferent de destinația a acesteia

Cheltuielile prevăzute la alineatul precedent vor fi reduse la minimum, cu respectarea riguroasă a normelor stabilite, și vor fi aprobate de adunarea generală a asociației locatarilor.

b) În cazul clădirilor cu destinație mixtă, cheltuielile administrativ-gospodărești se defalcă proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de fiecare din cele două categorii de deținători; după aceea, sumele rezultate se repartizează pe deținătorii de locuințe proporțional cu numărul de persoane, iar cele care revin deținătorilor de spații cu altă destinație decît aceea de locuință, proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de către fiecare.

Același criteriu se aplică și în cazul cînd din asociația locatarilor fac parte și persoane juridice care dețin suprafețe cu altă destinație decît aceea de locuință în clădiri distincte (școală, complex comercial etc.).

La stabilirea numărului de persoane ce urmează a contribui la aceste cheltuieli se vor avea în vedere prevederile pct. 13 a-b din Norme.

Practică arbitrală în litigiile cu unitățile cooperăției agricole

● COMUNICAREA CU ÎNTÎRZIERE A ACTELOR DE DOVEDIRE A IMPREJURĂRILOR DE FORȚĂ MAJORĂ ÎN APĂRARE. CONSECINȚE.

Potrivit prevederilor art. 13 al. 1 din Regulile procedurii arbitrale aprobate prin H.C.M. nr. 1397/1954 și a prevederilor art. 46 din Legea contractelor economice, unitatea socialistă a cărei obligație contractuală nu poate fi executată din cauză de forță majoră, constatată potrivit legii, este apărută de răspundere cu obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți imposibilitatea de executare survenită, în termen de 5 zile de la data apariției acestei cauze și să-i comunice actele doveditoare în termen de cel mult 15 zile de la aceeași dată.

În speță, reclamanta, Întreprinderea pentru industrializarea cărnii Brăila, solicită arbitrajului obligarea pîrteii, Asociația economică intercooperatistă pentru îngrășarea taurinelor, Gemenele — Brăila, pentru penalități de nelivrare a cantității de 706,1 t taurine în anul 1981.

Pîrita AEI în apărare, arată, prin memoriul justificativ, bine întocmit, avizat de organele competente, că din cauza secetei excesive din prima jumătate a anului 1981 s-au produs importante pierderi la culturile furajere destinate hranei animalelor. Astfel, numai prin calamitatea principalelor culturi furajere s-au înregistrat pierderi ce au totalizat 3 356 000 unități nutritive, la care s-au adăugat furaje combinate nelivrate de fabrica de nutrețuri, în echivalent de 1 352 000 unități nutritive, în total aproape 5 milioane unități nutritive de care au fost lipsite animalele în hrana lor. Prin calculele prezentate de pîrită s-a demonstrat că neadministrarea hranei conform rețetarului dat, a dus atît la stagnarea creșterii în greutate, cît și la însemnate mortalități de animale.

Arbitrajul a apreciat că nerealizările datorate acestor cauze justifică integral neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către pîrită. Avînd în vedere că ele sînt de natura forței majore, pîrita AEI a fost exonerată de plata penalităților.

Deoarece, însă, pîrita nu a depus toate actele în do-direa împrejurărilor de forță majoră și a consecințelor acestora decît în cursul soluționării litigiului, a fost obligată să suporte cheltuielile de arbitrare, în sumă de 9 320 (Hotărîrea nr. 3034/1982 a Arbitrajului Central de Stat).

Într-un alt caz similar, reclamanta, Întreprinderea de industrializare a cărnii Timiș a solicitat obligarea pîrteii, Asociația economică intercooperatistă de îngrășare a porcilor Bacova — Timiș, la plata sumei de 773 500 lei, drept pen-litaj pentru nelivrarea a 375,7 tone porcine, pe tri-l/1982.

Pîrita a arătat, documentat, că urmare a apariției un-epizootii ca bronhopneumonia și salmoneloza s-a provo-pierderea a 6 412 capete, iar pe de altă parte, calamitatea-1 345 ha a condus la pierderea a 3 235 tone cereale, echiv-lente cu 3 515 990 unități nutritive, care, raportate la cant-tatea necesară de 5,5 U.N. pentru un kg spor carne, just-fică integral nerealizarea producției de carne, respectiv n-executarea obligației contractuale.

A prezentat ca acte doveditoare: borderoul cu mortal-tățile la animale, survenite, însoțit de buletinele de analiz-bacteriologică și buletinele sanitar-veterinare ale cadavrelc-precum și procesele-verbale de constatare comună și stab-lire a pierderilor la culturile destinate obținerii de furaj-datorită unor calamități naturale, vizate de către organe-în drept.

Arbitrajul, apreciînd faptul că dacă n-ar fi existat cau-zele asimilate forței majore, care să influențeze negati-productia de cereale, unitatea pîrită și-ar fi realizat obi-ectivele planificate, în sensul că furajele recoltate ar fi-fost suficiente pentru a se obține efectivele de animal-propuse a fi îngrășate și livrate în cadrul contractului d-valorificare cu I.I. Cărnii Timiș, a respins acțiunea în-pretenții a acestei unități.

Întrucît însă unitatea pîrită a prezentat actele justifica-tive abia în cursul soluționării litigiului, aceasta a fost obli-gată să suporte cheltuielile de arbitrare, în sumă de 11 600-lei. (Hotărîrea nr. 4016/1982 a Arbitrajului Central de Stat)

Deoarece cheltuielile de arbitrare au fost puse prin hotă-rire arbitrală, în sarcina asociațiilor economice intercoope-ratiste, sumele respective urmează a fi imputate persoanelor din conducerea acestor unități, vinovate de a nu fi-produs și comunicat la timp actele doveditoare ale cazur-ilor de forță majoră survenite.

● PREȚUL LEGAL. APLICABILITATE INDIFERENT DE CONVENȚIA PĂRȚILOR

Prin STAS-ul nr. 4071/1970, elaborat de Ministerul In-dustriei Metalurgice, prețul piulițelor folosite în montajul-mașinilor agricole este de 83 lei/1 000 buc.

Prin convenția părților, beneficiara B.J.A.T.M. Craiova a-fost de acord să plătească furnizoarei, C.A.P. Poienari Ulmi-— Dolj, 995 lei/1 000 buc.

Ulterior, reclamanta beneficiară a introdus acțiune impo-triva pîrteii furnizoare, C.A.P. Poienari Ulmi, pentru a-solicita diferența de preț greșit plătită în sumă de 163 152 lei.

Arbitrajul a reținut faptul că în raporturile dintre uni-tățile socialiste, prețul nu constituie obiect de tranzacție și-ca atare, nu putea fi aplicat prețul convenit de părți cu-argumentul că este mai avantajos pentru unitatea pîrteii

mînd a se aplica prețul legal, considerent potrivit căruia s-a dat câștig de cauză reclamantei B.J.A.T.M. Craiova (Hotărîrea nr. 4736/23.XI.1982, a Arbitrajului Central de Stat).

● NEASIGURAREA NECESARULUI DE FURAJE SAU PSA ADĂPOSTURILOR PENTRU ANIMALE NU SE SIMILEAZĂ, ÎN MOD AUTOMAT, CAUZELOR DE FORȚĂ MAJORĂ EXONERATOARE DE RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ

Pe baza art. 46 din Legea nr. 3/1979, pentru modificarea și completarea Legii contractelor economice nr. 71/1969, în vigoare, legea socialistă a cărei obligație contractuală nu poate fi executată din cauză de forță majoră, constatată potrivit art. 46, este apărută de răspundere contractuală, cu condiția ca să se face legătura causală dintre survenirea unor elemente imprevizibile și de neînlăturat ce țin de forța majoră și neputința îndeplinirii sarcinii contractuale asumate. În speță, reclamanta, Întreprinderea de Industrializare a Cărnii Reșița a acționat la arbitraj pîrita, Asociația economică intercooperatistă pentru creșterea porcilor Broșteni — Craș-Severin, solicitînd acordarea de penalități în sumă de 750 400 lei, pentru nelivrarea a 670 tone porcine, în anul 1981.

Pîrita AEI s-a apărut, arătînd că nu și-a putut aduce la îndeplinire în totalitate obligațiile contractuale pentru motive ca :

- a) nu i s-au dat în folosință de către constructor, la termenul prevăzut, două adăposturi în care să fie cazate animalele ;
- b) nu a fost aprovizionată ritmic de către întreprinderea de furaje combinate cu nutrețurile comandate ;
- c) i s-au anulat de către D.G.A.I.A. Craș-Severin reparatiile pentru cumpărarea a 5 000 capete grăsunii și a 500 capete scrofițe.

Arbitrajul a reținut că împrejurările arătate nu constituie cazuri de forță majoră, deoarece, atît în situația nerîndirii în funcțiune a adăposturilor, cit și în cazul nelivrării ritmice a furajelor combinate, asociația pîrită avea la dispoziție calea acțiunii în pretenții împotriva constructorului, respectiv a întreprinderii de producere a furajelor combinate. În ceea ce privește anularea de către D.G.A.I.A. Craș-Severin a repartițiilor pentru cumpărarea de porci, asociația pîrită nu a făcut dovada unor atare repartiții și nici a anularii lor ulterioare, situație care a dus la admiterea integrală a pretențiilor întreprinderii reclamante (Hotărîrea nr. 4236/26.X.1982 a Arbitrajului Central de Stat). Deoarece din hotărîrea arbitrală cheltuielile de arbitraj au fost trecute pe seama asociației și întrucît prin aceasta a fost provocat o pagubă acestei unități, urmează ca aceste cheltuieli să fie suportate de persoanele din conducerea asociațiilor și juristul ce-i acordă asistență, pentru incompetență în instrumentarea probațiunii în apărarea intereselor unității.

Într-un alt caz asemănător, reclamanta, Întreprinderea de Industrializare a Cărnii Brăila a solicitat obligarea pîrită. Asociația economică intercooperatistă pentru creșterea porcinelor, Dudeștii — Brăila, la plata sumei de 1 147 784 lei, drept penalități pentru nelivrarea a 1304,3 tone la sfîrșitul anului 1981.

În faza de conciliere prearbitrală, asociația pîrită nu a

contestat situația de fapt, dar a susținut că nu și-a putut îndeplini integral sarcinile de livrare, întrucît nu a avut furaje suficiente pentru a realiza sporul de creștere în greutate, la care s-a adăugat un mare procent de mortalitate la animale.

Arbitrajul a preclat că simpla prezentare a împrejurărilor ce au condus la nerealizarea obligației contractuale nu este suficientă pentru pîrită de a o exonera de răspunderea ce-i revine. S-au reținut că pîrita nu a prezentat actele doveditoare, din care să rezulte legătura causală dintre lipsa de furaje și survenirea mortalității la animale, precum și a lipsei de creștere în greutate la cele care au rezistat îmbolnăvirii.

Potrivit prevederilor art. 46 din Legea contractelor economice, simpla nelivrare, nejustificată prin împrejurări de forță majoră, nu poate duce la exonerarea unității de plata penalizărilor și cheltuielilor de arbitraj și ca atare a admis acțiunea I.I.C. (Hotărîrea nr. 3429/19.XI.1982 a Arbitrajului Central de Stat).

● REPROGRAMAREA INVESTIȚIEI CA URMARE A NEREALIZĂRII EI ÎN CADRUL TERMENULUI ÎNȚIAL NU EXONEREAZĂ PE CONSTRUCTOR DE RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ FAȚĂ DE BENEFICIARUL SAU

Reclamanta C.A.P. Gîrlciu — Constanța, a solicitat obligarea pîritei, Trustul de construcții și îmbunătățiri funciare Constanța la plata sumei de 511 300 lei, cu titlu de penalități pentru nepredarea în termen, la 31 decembrie 1980, a lucrărilor de amenajări interioare pentru irigații.

Pîrita s-a apărut, arătînd că a obținut prin două decrete prezidențiale reprogramarea investiției, pe anii 1981 și apoi 1982.

Arbitrajul, analizînd motivele invocate de pîrită — T.C.I.F., a reținut faptul că reprogramările operate nu o exonerează pe aceasta de răspundere pentru nerealizarea în termen a contractului și, ca urmare, a obligat pîrita la plata penalităților de întîrziere, la care s-au adăugat cheltuielile de arbitraj. (Hotărîrea nr. 4387/1.XI.1982 a Arbitrajului Central de Stat).

● PRINCIPIUL NERETROACTIVITĂȚII PREȚURILOR. MODIFICĂRILE DE PREȚURI INTERVENITE SE APLICĂ DE LA DATA EMITERII ACTULUI NORMATIV PRIN CARE SE MODIFICĂ RESPECTIVELE PREȚURI

În temeiul prevederilor art. 125 din Legea nr. 19/1971, prețul aplicabil livrărilor de produse este prețul în vigoare la data operațiunii de livrare, iar modificările de prețuri intervenite se aplică de la data menționată în actele normative modificatoare, ori în lipsa unei alte date fixate, de la data emiterii actului prin care se modifică prețul.

În speță, reclamanta I.A.S. Conțești — Vrancea, a solicitat obligarea pîritei C.A.P. Timboești — Vrancea, la plata sumei de 640 458 lei, reprezentînd diferență de preț ra port-altoi, butașii facturîndu-se inițial la prețul de 0,25 lei/buc., iar ulterior apariției Ordinului M.A.I.A. nr. 39 din 4 iunie 1981, la 0,64 lei/buc.

Arbitrajul a reținut că față de dispozițiile Legii prețurilor nr. 19/1971, care reafirmă principiul neretroactivității prețurilor, Ordinul M.A.I.A. din 4 iunie 1981 nu poate fi aplicat retroactiv livrărilor făcute anterior apariției sale.

ci în lipsa oricăror date cu privire la intrarea sa în vigoare, se aplică de la data când a fost emis, adică începând cu 4 iunie 1981. De altfel, chiar art. 2 al respectivului Ordin prevede că prețurile de producție, de contractare și livrare sînt valabile începînd cu recolta anului 1981. Or, butașii portaltol, chiar dacă au fost recoltați și livrați în anul 1981, fac parte din producția anului anterior, situație care a dus la respingerea pretențiilor reclamantei (Hotărîrea Arbitrajului Central de Stat nr. 3669/28.IX.1982).

● INTERZICEREA ADĂUGĂRII UNOR SUME PROVENITE DIN OPERAȚII ANTERIOARE ÎN DOCUMENTE DE PLATĂ. CONSECINȚE

Potrivit art. 16 din Normele metodologice nr. 2/1980 ale Băncii Naționale a R.S.R., este interzis ca în dispozițiile de plată (incasare) și în facturile atașate la acestea, să se adauge sau să se scadă sume provenite din operații anterioare, indiferent dacă acestea se referă la livrări de mărfuri sau la altfel de obligații de plată. Pentru decontarea unor astfel de operații se vor întocmi documente de plată separate.

În speță, reclamanta C.A.P. Scinteia — Ialomița, a solicitat obligarea pîrîtei, Fabrica de zahăr Tîndărei, la plata sumei de 434 860 lei, reprezentînd taxă transport la sfeclă de zahăr.

În cursul anului 1981, reclamanta a transportat la fabrica de zahăr 4 251 tone sfeclă, din contravaloarea căreia, pîrîta a reținut 434 860 lei, fără a emite un alt document de incasare, sub motiv că reclamanta îi datorează suma drept taxă de staționare.

Analizînd pretenția reclamantei (C.A.P.), arbitrajul i-a dat cîștig de cauză, motivîndu-și soluția pe prevederile art. 16 din Normele metodologice nr. 2/1980 ale Băncii Naționale a R.S.R., care interzic compensarea ca formă de decontare între unități, prin adăugarea sau scăderea în documentele de plată a unor sume provenite din operațiuni anterioare. (Hotărîrea nr. 3843/5.X.1982 a Arbitrajului Central de Stat).

● DAUNE CAUZATE DE ANIMALELE SĂLBATICE CULTURILOR AGRICOLE. ÎMPĂRTȘIREA RĂSPUNDE- RILOR

Reclamanta, C.A.P. Gherghița — Prahova, a solicitat obligarea pîrîtei, Inspectoratul silvic Prahova, la plata sumei de 663 760 lei, c/v a 531 t porumb nerealizat pe o suprafață de 120 ha, din cauza distrugerii acestuia de către animalele sălbatice aflate în pădurile învecinate, din administrarea organelor silvice.

Pîrîta s-a apărat, dovedind că a redus cu 15 exemplare efectivul de mistreți aflați în pădurile învecinate, precum și cu faptul că a asigurat în pădure hrana animalelor sălbatice, așa cum prevede art. 8 din Legea nr. 26/1976, precum și Ordinul MAIA și MEFMC nr. 35/1979.

La rîndul său, unitatea agricolă care deține culturi agricole, are obligația, potrivit Decretului nr. 231/1974, a art. 6 din Legea nr. 26/1976 și a Ordinului 35/1979, de a lua măsuri eficiente pentru protejarea acestora, în vederea preîntîmpinării pagubelor provocate.

În cazul pierderilor pe care animalele sălbatice le produc culturilor agricole, răspunderea unităților socialiste care au în administrare sau folosință fonduri de vînațoare

poate fi angajată în temeiul art. 998 și 999 C.civ. pe fapta culpabilă proprie.

Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute de Legea nr. 1976 și Decretul nr. 231/1974 atrage răspunderea civilă lictuală pentru prejudiciul cauzat de animalele sălbatice atît în sarcina unității socialiste care administrează are în folosință fondul de vînațoare, cît și în sarcina cooperativelor agricole ce dețin culturi agricole. La cererea întînderii răspunderii unităților în cauză se arată că, în vederea modului în care acestea au îndeplinit îndatoririle legale menționate, ambele unități fiind mobilizate în vederea de a lua măsurile necesare pentru prevenirea pagubelor ce se provoacă culturilor agricole.

În acest sens, apreciind partea de răspundere a pîrîtei în litigiu, Arbitrajul a reținut că întrucît reclamanta nu face dovada că a luat toate măsurile impuse de lege, urmează ca paguba să se localizeze în procent de 20 la sută la reclamantă, C.A.P. Gherghița, iar în proporție de 80 la sută la pîrîta. Ca urmare, pretențiile emise de reclamanta C.A.P. Gherghița s-au admis în parte, și anume în procent de 20 la sută, adică 120 160 lei, sumă la care reclamanta a fost obligat Inspectoratul silvic Prahova. (Hotărîrea nr. 4910/13.XI.1982, a Arbitrajului Central de Stat).

● UNITATEA SOCIALISTĂ SUCCESOARE PREIAȚII UNITĂȚII ANTECESOARE CE S-A DESFIINȚAT. CONSECINȚE

Reclamanta, C.A.P. Luica-Călărași, a solicitat obligarea pîrîtei, Cooperativa meșteșugărească „Constructorul” — Călărași, la plata sumei de 135 329 lei, contravaloarea lucrărilor angajate prin contractul nr. 2020/1980, privind modernizarea la ferma zootehnică, dar încasate de către Cooperativa meșteșugărească „Viitorul” din fostul județ Ilfov. Succesoarea pîrîtei.

Pîrîta se apără, arătînd că în procesul-verbal din data 12.11.1981 de predare-primire, încheiat între cooperativa meșteșugărească desființată și Cooperativa meșteșugărească „Constructorul”-Călărași — pîrîta din speță — care a luat activul și pasivul fostei cooperative, nu apare în conținutul acestuia și contractul de lucrări încheiat cu C.A.P. Luica.

Arbitrajul a reținut că, în baza Deciziei nr. 5/27.II.1981 a U.C.E.C.O.M., unitatea cooperatistă meșteșugărească „Viitorul”, care a încheiat contractul de efectuare a lucrărilor la ferma zootehnică cu C.A.P. Luica, a trecut în urma ocazia reorganizării administrative din luna ianuarie 1981 cu tot activul și pasivul, la Cooperativa meșteșugărească „Constructorul”-Călărași.

Ca urmare, în ceea ce privește contractul de litigiu, dovedită calitatea de succesoare a Cooperativei „Constructorul” și, în consecință, potrivit prevederilor art. 47 din Decretul nr. 31/1954, este obligată să răspundă față de C.A.P. Luica, fiind neconcludentă împrejurarea că, în procesul-verbal de predare-primire, redactat la desființarea unității, s-a omis menționarea contractului nr. 2020/1980 încheiat cu C.A.P. Luica.

Arbitrajul a admis cererea reclamantei C.A.P. Luica pentru restituirea sumei de 135 329 lei, cu penalitate de 74 295 lei și cheltuieli de arbitraj. (Hotărîrea nr. 3648/27 septembrie 1982 a Arbitrajului de Stat Central).

NEDEPUNEREA ÎNTÎMPINĂRII NU CONSTITUIE IMPEDIMENT ÎN SOLUȚIONAREA LITIGIULUI ARBITRAL

Prin aplicarea prevederilor art. 19 din Regulile procedurii arbitrale, aprobate prin H.C.M. nr. 1397/1954, republicate în D. nr. 39/1959, nedepunerea de către pîrîtă a întîmpinării nu împiedică soluționarea litigiului de către organul arbitral.

În speță, întreprinderea de industrializare a cărnii Ploiești a introdus acțiune în pretenții împotriva Asociației economice intercooperatiste Albești-Prahova, pentru plata sumei de 353 668 lei, penalități pentru neexecutarea obligației de livrare a animalelor la sfîrșitul anului 1981.

Asociația pîrîtă nu a răspuns la încercarea de conciliere arbitrală a reclamantei, iar în cursul soluționării litigiului nu s-a apărut în nici un fel, deși i s-au dat mai multe termene în acest scop.

În această situație, organul arbitral a admis acțiunea reclamantei, cum a fost formulată, în sensul obligării asociației pîrîtă la plata penalităților, în sumă de 353 669 lei, potrivit prevederilor art. 47, pct. 1, lit. a și pct. 3 din Legea conciliierii economice, la care s-au adăugat, în sarcina pîrîtă, cheltuielile de arbitraj, în sumă de 5 300 lei, admise potrivit art. 274 din Codul de procedură civilă. (Hotărîrea nr. 3153/26 august 1982 a Arbitrajului Central de Stat).

Prin această hotărîre arbitrară s-a stabilit ca cheltuielile de arbitraj să fie suportate de către asociație, urînd ca suma respectivă să fie imputată persoanelor din componența asociației care au dovedit pasivitate în apărarea intereselor unității.

PREȚURI NOI. APLICAREA PREȚURILOR NOI ÎN RAPORTURILE CU UNITĂȚI DETERMINATE PRIN LEGE SE FACE CHIAR ÎN SITUAȚIA ÎN CARE UNI- TĂȚEA, ÎN RAPORTURILE CU ALTE UNITĂȚI, NU ESTE OBLIGATĂ SĂ LE PRACTICE

Reclamanta, Fabrica de nutrețuri combinate Sînnicolaul de Timiș, a solicitat obligarea pîrîtă, Asociația economică pentru creșterea porcilor Periam-Timiș, la plata sumei de 1 109 000 lei, diferență de preț pentru nutrețurile livrate în perioada 1.I. — 9.II.1982, 404 785 lei penalități de întârziere și cheltuielile de arbitraj aferente ambelor capete de cerere.

Pîrîtă nu contestă diferența de preț solicitată de reclamantă, dar susține că urmare a majorărilor prețurilor făcute în aplicarea Decretului nr. 48/1982, înșă, fiind faptul că nu a beneficiat în mod corespunzător de aceeași majorare de prețuri în relațiile cu beneficiarii, a refuzat plata.

Organul arbitral, analizînd motivele invocate de pîrîtă, a ajuns la concluzia că pîrîtă este obligată să respecte noile prețuri în vigoare la data livrării nutrețurilor combinate, potrivit Decretului nr. 48/1982, neputînd condiționa aplicarea acestor prețuri de cele pe care le primește ea în relațiile cu beneficiarii săi (I.V.C.), chiar dacă în cauză află aceleași produse, atîta timp cît prețurile practicate în relațiile dintre C.A.P. și I.V.C. nu au fost majorate. Prin urmare, a obligat pîrîtă la plata către reclamantă a diferenței de preț, a penalităților de întârziere și a cheltui-

elilor de arbitraj. (Hotărîrea nr. 5193/21.XII.1982 a Arbitrajului Central de Stat).

● PREȚURI ILEGALE PRACTICATE LA PRODUSUL STRUGURI ÎN RELAȚIA DINTRE C.A.P. ȘI ASOCIAȚII ECONOMICE INTERCOOPERATISTE DE VALORIFICARE

Reclamanta C.A.P. Comarna — județul Iași a solicitat să fie obligată pîrîtă, Agrocoop, Piatra Neamț la plata sumei de 15 008 lei, sumă ce reprezintă diferența de preț, refuzată la plată, după primirea cantității de 8 915 kg struguri de masă calitate extra.

Prețul legal la struguri la 1 oct. 1981 fiind 5,70 lei/kg, stabilit prin decizia Consiliului popular județean Iași, pîrîtă a înțeles să achite reclamantei c/valoarea cantității de struguri la prețul de numai 4,00 lei/kg, invocînd ca temei legal Legea nr. 28/1976, care de fapt nu reglementează relațiile dintre unitățile cooperatiste.

Din instrucțiunile U.N.C.A.P. nr. 8381 din 11 iulie 1980, rezultă că A.E.I. de valorificare a produselor practice, de regulă, prețurile cu amănuntul ale comerțului de stat, temei care izvorăște și din Legea nr. 19/1971 republicată în anul 1977 și care consacră principiul obligativității prețurilor legale, stabilite de organele competente în condițiile legii.

În speță, s-a reținut de organul arbitral că prețul legal este prețul de 5,70 lei/kg, stabilit prin decizia Consiliului popular Iași și constatînd că refuzul la plată este neîntemeiat, a obligat pe pîrîtă Agrocoop, Piatra Neamț, la plata sumei de 15 008 lei și taxa de timbru aferentă. (Hot. Arbitraj U.N.C.A.P. nr. 70/17 septembrie 1982).

● CHEMAREA ÎN GARANȚIE A UNEI ÎNTREPRIN- DERI DE STAT. DECLINAREA COMPETENȚEI ÎN FA- VOAREA ARBITRAJULUI INTERJUDEȚEAN

Reclamanta Agrocoop-Buzău prin acțiunea formulată la 26 oct. 1981 a solicitat obligarea Agrocoop-Giurgiu la plata sumei de 10 944 lei, sumă ce reprezintă c/valoarea a 695 kg brînză telemea de vacă achitată și nelivrată, motivînd că prin delegatul său a preluat de la pîrîtă cantitatea de 3 040 kg brînză de vacă, însă la destinație, cu ocazia recîntării produselor s-a constatat o diferență în minus de 695 kg brînză.

Pîrîtă, Agrocoop-Giurgiu a recunoscut că în mod eronat a trecut în avizul de expediție o cantitate mai mare de brînză telemea decît cea livrată în realitate și că această situație de fapt a fost determinată de împrejurarea că furnizorul — Centrul I.I.L. Vedea i-a livrat mai puțin cu 695 kg brînză, solicitînd chemarea în garanție a I.I.L. Giurgiu care prin adresa nr. 336 din 21 apr. 1981 a confirmat că Centrul I.I.L. Vedea a livrat cu mai puțin 695 kg brînză telemea.

Organul arbitral a obligat pe pîrîtă Agrocoop-Giurgiu la plata sumei de 10 944 lei reprezentînd c/valoarea cantității de 695 kg brînză telemea și potrivit art. 10 și 11 din Legea nr. 5/1954 privind organizarea și funcționarea arbitrajului de stat, s-a declinat competența în favoarea Arbitrajului interjudețean pentru a soluționa cererea de chemare în garanție, formulată de Agrocoop-Giurgiu împotriva întreprinderii industrializării laptelui-Giurgiu. (Hot. Arb. U.N.C.A.P nr. 5/16.I.1982).

● **EXONERAREA DE PLATĂ A DESPĂGUBIRILOR DE 8% PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI ECONOMIC**

Reclamanta A.E.I. de creșterea și îngrășarea taurinelor Căciulași cu sediul în comuna Moara Vlășiei — Sectorul agricol Ilfov, a solicitat obligarea pîritei C.A.P. Dridu, județul Ialomița, la plata sumei de 10214 lei cu titlu de penalități pentru nelivrarea unor cantități de pîne în valoare de 127 680 lei.

Pîrita a solicitat respingerea acțiunii pe motiv că în urma reorganizării administrative a trecut la județul Ialomița și a fost obligată de D.G.A.I.A. Ialomița să livreze pînele în litigiu la Complexul de ovine Moldoveni, în vederea realizării sarcinilor de plan la nivelul județului.

Apărarea pîritei fiind întemeiată, pîrita a fost exonerată de plata penalităților pentru neexecutarea contractului economic, fiind obligată numai la plata taxei de timbru, deoarece nu a comunicat reclamantei împrejurările datorită cărora nu și-a putut îndeplini obligația asumată prin contractul încheiat. (Hot. Arb. U.N.C.A.P. nr. 78/27 sep. 1982).

● **INTRODUCEREA LA ORGANUL ARBITRAL A UNEI ACȚIUNI FĂRĂ OBIECT**

Reclamanta C.A.P. Ditrău — județul Harghita, prin acțiunea introdusă la organul arbitral la data de 22 mai 1982, a solicitat obligarea pîritei C.A.P. Gelu — județul Timiș la plata sumei de 32 460 lei reprezentînd c/valoarea materialului lemnos livrat.

Pîrita, a făcut dovada cu dispoziția de plată și extrasul de cont din 26 ianuarie 1982 că a achitat reclamantei suma de 32 460 lei. Organul arbitral a respins acțiunea reclamantei ca fiind fără obiect, cu recomandarea ca taxa de timbru în sumă de 487 lei să se impute persoanei vinovate de promovarea acțiunii. (Hot. Arb. U.N.C.A.P. nr. 74/27 sep. 1982).

● **PRESCRIPTIA. PENALITĂȚI REFERITOARE LA NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI DUPĂ 6 LUNI DE LA EXPIRAREA TERMENULUI DE EXECUTARE**

Reclamanta C.A.P. Ștefan Cel Mare — județul Călărași, prin acțiunea din 9 iulie 1981 a solicitat obligarea pîritei A.E.I. cu profil industrial, Păltiniș — județul Ialomița la plata sumei de 13 875 lei cu titlu de penalități începînd cu data de 31 oct. 1980 pentru neexecutarea unor lucrări de construcții-montaj la bucătăria furajeră, specificate în contractul nr. 94/1980.

Pîrita a solicitat respingerea acțiunii pe motiv că în contract s-a prevăzut a fi executate lucrări în valoare de 280 000 lei, iar în realitate a executat lucrări în valoare de 363 000 lei, depășind astfel valoarea contractului cu 83 000 lei.

Apărarea pîritei a fost reținută și s-a stabilit că reclamanta nu era în drept de a pretinde penalități pentru neexecutarea contractului. De altfel, acțiunea reclamantei este și prescrisă, deoarece a fost introdusă la arbitraj la data de 9 iulie 1981, după împlinirea termenului de 6 luni care curge de la data de 31 oct. 1980, dată cînd trebuiau preluate lucrările de investiții.

Pentru a nu se fi prescris dreptul la acțiune, reclamanta trebuia să introducă acțiunea la arbitraj cel tîrziu la 1 apr 1981. Acțiunea reclamantei fiind prescrisă, iar pe fond neîntemeiată a fost respinsă de organul arbitral (Hot. Arb. U.N.C.A.P. nr. 3/18 ian. 1982).

● **DECLINARE DE COMPETENȚĂ**

Reclamanta A.E.I. pentru creșterea și îngrășarea porciilor Sadova — județul Dolj, prin acțiunea introdusă la Arbitrajul de stat interjudețean Dolj, a solicitat obligarea pîritei C.A.P. Virtop — județul Dolj la plata sumei de 52 000 lei ce reprezenta sumă neachitată pentru lucrări de construcții-montaj efectuate.

Arbitrajul de stat interjudețean Craiova a declinat competența în favoarea Arbitrajului U.N.C.A.P. București.

În temeiul art. 7 din Regulamentul privind arbitrajul litigiilor dintre unitățile agricole cooperatiste, modificat prin Hotărîrea Biroului Permanent al Consiliului U.N.C.A.P. din 4.III.1978, organ competent a soluționa litigiul fiind Arbitrajul U.N.C.A.P. Dolj, s-a declinat competența în favoarea acestuia de către Arbitrajul U.N.C.A.P. (Hot. Arb. U.N.C.A.P. nr 10/18.I.1982).

● **PRESCRIPTIA. ACT NOU. CERERE DE REEXAMINARE NEINTRODUSĂ LA ORGANUL ARBITRAL ÎN TERMENUL PREVĂZUT DE art. 103 din COD. PR. CIVILĂ**

Prin hotărîre, pîrita C.A.P. Periș — Sectorul agricol Ilfov a fost obligată la plata sumei de 10 560 lei către reclamanta C.A.P. Valea Călugărească — jud. Prahova sumă ce reprezenta c/valoarea a 600 buc. ciocănele pentru moară. Ulterior, pîrita a stabilit că un număr de 450 buc. ciocănele primite în stare necorespunzătoare au fost reținute prin intermediul delegatului reclamantei, motiv pentru care a fost sesizat organul de urmărire penală ca după efectuarea cercetărilor, la data de 8 iulie 1981, a comunicat pîritei că în urma cercetărilor s-a stabilit că delegatul reclamantei anume Stoica Ion a primit — returnat de la pîrita C.A.P. Periș, la data de 16 iulie 1980 un număr de 450 buc. ciocănele necorespunzătoare și că această cantitate a fost depozitată într-o remorcă, fără ca, conștient de ducerea reclamantei, C.A.P. Valea Călugărească să aibă cunoștință.

În baza comunicării, după 4 luni și 15 zile, pîrita C.A.P. Periș, a introdus cererea de reexaminare la organul arbitral, adică la data de 23 nov. 1981, deși avea obligația legală de a formula această cerere în termen de 15 zile de la data obținerii actului nou, act în baza căruia solicitată desființarea parțială a hotărîrii, adică pentru suma de 8 020 lei ce reprezenta c/valoarea celor 450 buc. ciocănele primite de reclamantă.

Potrivit art. 71 din Regulile procedurii arbitrale, raportat la art. 103 din Codul de pr. civilă, cererea de reexaminare a fost respinsă de organul arbitral, pe motiv că nu a fost introdusă în termenul legal de 15 zile, socotit cînd la data cînd pîrita a cunoscut rezultatul cercetărilor efectuate de organul de urmărire penală. (Hot. U.N.C.A.P. nr 1/18.I.1982).

LEANDRU CIHOVSCHI

jurisdicții

VALUAREA PREJUDICIULUI ÎN CAZURILE DE ASPUNDERE PATRIMONIALĂ A UNITĂȚII FAȚA DE PERSOANELE ÎNCADRATE ÎN MUNCA

Potrivit prevederilor art. 111 din C.m., unitatea este obligată, în condițiile legii, să despăgubească persoana încadrată în muncă, în situația în care aceasta a suferit, din culpa unității, un prejudiciu în timpul îndatoririlor de muncă sau în legătură cu serviciul. Unitatea care a plătit despăgubirile este obligată să recupereze sumele plătite de la persoanele vinovate de producerea pagubei, în condițiile art. 102 ș.u. din C.m. Cuantumul prejudiciului — respectiv despăgubirilor datorate — se stabilește după legea civilă, răspunderea fiind integrală, la prejudiciu adăugându-se și foloasele nerealizate de cel păgubit. Cele mai frecvente împrejurări în care unitatea poate fi obligată să răspundă

pentru prejudiciile aduse din vina sa persoanelor încadrate în muncă sînt, cu titlu de exemplu — în cazul unei boli profesionale, a unui accident de muncă sau chiar în cazul unei boli obișnuite; — în cazul dispariției sau degradării unor bunuri mobile (haine, ceasuri, vehicule etc.) lăsate în incinta unității, din vina unității; — în cazul anulării desfacerii contractului de muncă; — în cazul nepredării carnetului de muncă din care cauză persoana lezată nu se poate încadra la altă unitate; — în cazul cînd unitatea nu remite la timp și complet dosarul de pensionare, din care cauză persoana a fost păgubită prin neprimirea pensiei sau în cuantumul ce i s-ar fi cuvenit; — în situația în care s-a constatat nevinovăția persoanei suspendate din funcție, iar unitatea este obligată la plata unei despăgubiri egală cu partea de retribuție de care aceasta a fost lipsită; — în situația în care unitatea a modificat unilateral contractul de muncă dispunînd schimbarea funcției unei persoane pentru care este prevăzută o retribuție inferioară, iar cel în cauză are drept la diferența de retribuție tarifară dacă se constată nelegalitatea măsurii luate etc.

Nicolae TRIFAN

Practica arbitrală comentată

● COMANDA — TRĂSĂTURI

Potrivit art. 24 alin. 3 din Legea nr. 1/1969, raporturile contractuale se pot stabili printr-o comandă, care trebuie să cuprindă toate elementele necesare unui contract (termen de livrare, calitatea produselor, recepția etc.), urmată de îndată de executare. Dacă printr-un telex unitatea beneficiară a erut o anumită cantitate de geamuri, fără a preciza alte elemente necesare contractului, livrările executate succesiv nu pot fi considerate contractuale. Astfel, chiar prima livrare — la câteva zile după cererea unității beneficiare, nefiind realizată pe baza unor precizări — nu are caracter contractual. În situația menționată, produsele au fost preluate potrivit precizărilor formulate în același moment de către delegații unității beneficiare. Drept urmare, în lipsa unui contract încheiat într-o formă prevăzută de lege, unitatea beneficiară nu poate fi obligată la penalități de întârziere în plata prețului (Decizia P.A.S. nr. 3929/1983).

● DOVADA EXISTENȚEI PRODUSELOR CONTRACTATE

Spre a fi exonerată de răspundere pentru neexecutare, unitatea furnizoare a dovedit că, potrivit fișelor de magazie, la sfîrșitul anului de plan avea produsele contractate. De aceea, unitatea furnizoare a considerat că neexecutarea în natură a contractului a fost determinată de neîndeplinirea obligației de preluare ce revenea unității beneficiare. Situația din fișele de magazie nu constituie însă o dovadă concludentă. În aceste fișe se trec și produsele refuzate la recepție de alți beneficiari, necorespunzătoare calita-

tiv, trecute în custodie ș.a. Or, spre a fi scutită de răspundere, unitatea furnizoare trebuia să dovedească existența produselor pregătite pentru livrare către unitatea beneficiară reclamantă și să justifice de ce nu le-a livrat prin autorecepție sau nu le-a trecut în custodie (Decizia P.A.S. nr. 208/1984).

● SANȚIONAREA UNITĂȚII BENE- FICIARE PENTRU NEEEXECUTARE ÎN NATURA

Prin art. 45 alin. 2 din Legea nr. 71/1969 se prevede răspunderea unității beneficiare pentru neîndeplinirea obligațiilor de care depinde executarea contractului. Astfel, s-a constatat că, unitatea beneficiară nu a defalcat pe luni și decade produsele contractate, nu a depus tabelul cu unitățile sale cărora urma să li se livreze direct, deși prin contract își asumase obligații corespunzătoare. Prin neîndeplinirea acestor obligații, unitatea beneficiară a determinat neexecutarea în natură a contractului. În consecință, unitatea beneficiară a fost obligată la plata penalităților de 8% pentru neexecutarea contractului (Decizia P.A.S. nr. 3927/1983).

Notă: Prin decizia menționată se dă o interpretare extensivă prevederilor art. 47 alin. 3 din Legea nr. 71/1969. Necesitatea acestei interpretări decurge din art. 45 alin. 2 din Legea contractelor economice prin care s-a prevăzut, în principiu, răspunderea unității beneficiare pentru neexecutarea contractului. De obicei, se consideră că neîndeplinirea obligațiilor asumate de unitatea beneficiară are drept consecință numai exonerarea de răspundere a unității furnizoare pentru neexecutare. Totuși, se impune și o

răspundere distinctă, generînd sancțiuni corespunzătoare și pentru neexecutarea în natură a contractelor prin neîndeplinirea obligațiilor unității beneficiare. În genere, prin diferitele categorii de penalități prevăzute de art. 47 din Legea nr. 71/1969 se sancționează simetric atât unitățile furnizoare, cit și unitățile beneficiare pentru neexecutarea ori executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin contracte. Legea sancționează, de pildă, prin aceleași penalități întârzierea unității furnizoare în predarea produselor, cit și întârzierea unității beneficiare în preluarea produselor (pct. 1 lit. a). Prin pct. 3 se sancționează în mod expres cu penalități de 8% neexecutarea în natură a obligației de livrare a unității furnizoare. Pentru identitate de rațiune, în contextul simetriei penalităților prevăzute de art. 47, se justifică și sancționarea unității beneficiare cu penalități de 8% dacă contractul a rămas neexecutat în natură prin sfîrșitul anului de plan, exclusiv prin neîndeplinirea obligațiilor asumate de acestea.

● VERIFICAREA MIJLOACELOR DE TRANSPORT

Potrivit art. 18 din Regulamentul aprobat prin H.C.M. nr. 941/1959 expeditorul este obligat să verifice mijlocul de transport pus la dispoziție înainte de încărcare. Expeditorul nu răspunde însă pentru pierderile produse pe parcurs datorită unor defecțiuni ascunse ale vagonului. În acest sens, s-a constatat că produsul lichid s-a scurs printr-o fisură apărută la vagonul-cazan în dreptul suportului de susținere, defecțiune care nu putea fi identificată de furnizorul-expeditor. Drept urmare, răspunderea pentru cantitatea scursă în timpul transportului revine în exclusivitate căraușului (Decizia P.A.S. nr. 349/1984).

Mihai PASCU

Intrebări și răspunsuri

● **INTREPRINDEREA INTEGRATA DE IN, Pașcani** — Așa cum se precizează la art. 9 din Decretul nr. 325/1983 alocațiile de stat pentru copil, cît și compensațiile prevăzute de decretul nr. 46/1982 și 240/1982, stabilite pînă la aplicarea majorării retribuțiilor în unitatea respectivă se acordă în continuare. În situația cînd aceste drepturi se stabilesc după data de 1 februarie 1984, cînd în unitatea dv. s-a aplicat majorarea retribuțiilor, alocațiile și compensațiile, se acordă în raport de retribuțiile majorate.

● **DUMITRU ALEXANDRESCU, Rimnicu Vilcea** — Toate persoanele încadrate cu contract de muncă pe durată nedeterminată, — inclusiv pensionarii — contribuie cu 2% din retribuția tarifară lunară la fondul pentru pensia suplimentară (art. 64 din Legea nr. 3/1977). Această contribuție se poate restitui în cazul cînd persoana în cauză — pînă la pensionare — a contribuit mai puțin de patru ani și nu are dreptul la pensia suplimentară. Se mai restituie și cînd, din eroare, s-a reținut contribuția de la o persoană care nu era încadrată cu contract de muncă.

● **VASILE LUPU, București** — Potrivit dispozițiilor art. 2 din Decretul nr. 92/1976 o persoană poate avea un singur carnet de muncă. În cazul cînd unei persoane i s-au întocmit două carnete de muncă, unul din acestea se anulează — de regulă — cel întocmit de ultima unitate. Aceasta este obligată să-l predea la oficiul forței de muncă din sectorul în care se găsește unitatea.

● **ERICA ANDRIAS, Tirgu Mureș** — În conformitate cu dispozițiile art. 18 din Hotărîrea Consiliului de Miniștri și C.C. U.G.S.R. nr. 880/1965, la decesul persoanei încadrate în muncă se acordă membrilor de familie sau persoanelor din afara familiei care au suportat cheltuielile de deces, un ajutor în cuantum de 800 lei. Ajutorul se acordă pe baza copie de pe actul de deces certificat de administrația unității. În cazul acordării ajutorului unor persoane străine de familie se cere de la acestea și o declarație vizată de administrația unității, prin care să se confirme suportarea cheltuielilor respective. Potrivit art. 198 din Legea nr. 57/1974 sporul pentru vechimea neîntreruptă în aceeași unitate se cuprinde în calculul indemnizației acordate din C.A.S. în caz de incapacitate temporară de muncă (boală, accident, sarcină și leziune):

● **LAUREAN MĂRGINEAN, Sovata** — Potrivit prevederilor Decretului nr. 45/1982 și Ordinului M.C.I. nr. 12000, prin lista nr. 12 (a) s-a stabilit defalcarea cotelor de rabat comercial între întreprinderile cu ridicata și unitățile comerciale din sistemul M.C.I., cooperative și alți beneficiari. Cotele de rabat stabilite pentru cooperative și alți beneficiari se cedează în condiția livrării produselor din depozitele cu ridicata, urmînd ca întreprinderea beneficiară să suporte cheltuielile de transport de la depozit pînă la sediul său, din cota de rabat cedată. În cazul în care unitatea beneficiară solicită să l se transporte produsele la sediul unității, de către întreprinderea cu ridicata, aceasta este obligată să-i achite cheltuielile de transport.

Cu referire la suportarea cheltuielilor de transport, pentru produsele de panificație, potrivit listei nr. 3 anexă la Ordinul M.C.I. nr. 12000, pentru aceste produse, respectiv pîine neagră, semialbă, albă, produse de franzelărie simple și cu adaos, specialități de panificație simple și cu adaos, cozonaci, blaturi, rulade, chec, briși, condiția de livrare este „franco unitatea de desfacere”, exclusiv ambalajul de transport. Această condiție de livrare se aplică și pentru desfacerile către centre muncitorești, stațiuni balneare și localități urbane, în care rețeaua cu amănuntul aparține cooperativei de producție, achiziții și desfacere a mărfurilor.

● **CONSTANTIN VIDICAN, Reșița** — 1) În conformitate cu Normele metodologice nr. 2/1980 ale Băncii Naționale, Băncii pentru Agricultură și Industrie Alimentară, Băncii de Investiții și Băncii Române de Comerț Exterior, penalitățile calculate în conformitate cu Legea contractelor economice nr. 71/1969 (completată cu Legea nr. 3/1979) se pot încasa prin dispoziții de încasare, introduse în bancă. 2) Dispozițiile de încasare respective se supun avizării plătitorului, cu excepția celor pentru care plătitorul și-a dat consimțămîntul în prealabil (menționat expres pe textul dispoziției de încasare sau într-un document anexat) sau a celor însoțite de o hotărîre arbitrală, investită cu formula legală de executare prin bancă, care se decontează fără avizare.

3) Banca ține cont de refuzul prezentat de plătitor, cu condiția de a fi prezentat în cadrul termenului de acceptare și să fie exprimat în condițiile prevăzute de norme. Așa cum s-a apreciat în Normele metodologice nr. 2/1980, refuzul de plată trebuie formulat în mod clar și să cuprindă explicații cu privire la motivul refuzului,

în scrisoarea respectivă arătîndu-se detaliat toate elementele din care sînt rezultate de ce nu este datorată suma. În măsura în care refuzul de plată prezentat băncii pentru plata de penalități nu este motivat în conformitate cu normele legale sau atunci cînd organele bancare au cunoștința de comiterea unor abuzuri, în exercitarea dreptului de refuz, ele sînt în măsură a nu lua în considerare refuzurile respective.

4) Referitor la articolul de lege care trebuie invocat de plătitor cu ocazia formulării unui refuz, acesta este art. 158 din Legea finanțelor, iar cauzele de refuz diferă, în funcție de situația concretă, indicîndu-se, după caz, litera a sau f a articolului de mai sus. De asemenea, atunci cînd există o eroare în ce privește calculul penalităților, se poate formula refuz parțial de plată, în baza art. 158 lit. c din lege.

5) Din cele expuse mai sus se desprinde concluzia că nu poate fi vorba de plată fără avizare a unor penalități, decît în situațiile în care, fie că decontarea s-a executat în baza unui titlu executoriu, fie pe baza acceptului prealabil dat de plătitor. În cazul în care decontarea s-a executat în baza unui titlu executoriu, decontarea fiind definitivă, nu poate fi vorba de exercitarea dreptului de refuz. În ceea ce privește penalitățile plătite, în condițiile în care banca nu a luat în considerare refuzurile respective, normele băncii nu interzic reintroducerea unor documente de încasare de către plătitori. Dat fiind dezaecordul dintre părți, cu privire la plata penalităților, un asemenea procedeu este inefficient, deoarece va conduce la noi refuzuri, astfel că în aceste situații este indicată sesizarea organelor arbitrale.

● **ALDEA ALIOR, Bistrița** — Vă comunicăm scrisoarea Ministerului Comerțului Interior către Direcția comercială a județului Bistrița Năsăud la semnalizarea dv.: „Am fost sesizați că I.C.S.M.I. Bistrița și Coop. meșteșugărească din aceeași localitate poartă cumpărătorii de frigider de import pe drumuri, pe motiv că agregatele defecte de la aceste produse nu se schimbă în termen de garanție deoarece I.C.R.M. București nu le decontează. Vă rugăm a dispune cercetarea și analizarea acestei situații și, în cazul că întîmpinați greutăți din partea I.C.R.M. București, să ne informați la telefon 13.48.58/209 sau 104”.

● **SECȚIA PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, Rimnicu Vilcea** — În Decretul nr. 240/1982, cap. III art. 27 se menționează că reducerea cu 20% a compensațiilor prevăzute la art. 24, 25 și 26 se aplică numai persoanelor care utilizează sobe pentru încălzirea locuinței.

