

## INTREBARI FRECVENTE

### ARBITRAJUL NECESAR ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI RECUPERARE RAPIDA RESTANTE CHELTUIELI COMUNE

---

#### 1.

##### INTREBARE:

**Ce inseamna „arbitraj” și ce ce avantaje am avea, ca asociatie de proprietari, daca apelam la serviciile dumneavoastra. Dar ce costuri presupune acest arbitraj ?**

##### RASPUNS:

Arbitrajul inseamna o procedura efectiva de judecata a cererii formulate de asociatia dumneavoastra impotriva restantierului la cheltuielile comune, procedura stabilita prin lege și completata acolo unde este permis de arbitrii nostrii.

Rezultatul arbitrajului, va fi o hotarare ce o puteti pune în executare, asemenea unei hotarari judecatoresti. Aveti avantajul obtinerii unei hotarari judecatoresti prin care sa obligati la plata restantierul prin intermediul unui executor judecatoresc, fara nici un termen și fara nici un cost. Adica dupa ce expediati toate documente necesare, noi va expediem în aceeasi zi hotararea prin serviciile de curierat rapid.

Cheltuielile de arbitraj vor fi incluse în hotarare și vor fi suportate direct de persoana, care se va dovedi vinovata de intarzierea la plata, daca cererea dumneavoastra contine suficiente elemente pentru ca aceasta sa fie identificata.

## 2.

---

### INTREBARE:

Ca persoana responsabila pentru plata cheltuielilor catre asociatie , este necesar să cunosc în amănunt procedura arbitrajului organizat de dumneavoastră și dacă asociatia are nevoie de un avocat pentru reprezentare?

### RASPUNS:

Nu este necesara cunoasterea în amanunt a procedurii de arbitraj. Asociatia va fi informata punctual de procedura pe care trebuie urmata. Daca apreciati ca este necesara reprezentarea sau asistarea unui avocat, iar costurile nu sunt exagerate în raport cu valoarea restantelor, puteti desigur, angaja un avocat. Totusi, daca aceasta nu este bine documentat, trebuie sa va informam ca arbitrul nu ii va acorda lamuri suplimentare, înafara de cele necesare asociatiei dumneavoastra.

## 3.

---

### INTREBARE:

Cum putem apela la arbitrajul organizat de dumneavoastra ? Trebuie ca fiecare proprietar sa-si dea acordul in scris, sau trebuie urmata vreo alta procedura suplimentara ?

### RASPUNS:

Nu este necesar acordul proprietarilor si nici nu trebuie urmată vreo procedura suplimentara. Este suficienta luarea deciziei de catre comitetul executiv al asociatiei de proprietari. Modelul deciziei si

procedura de urmat pentru aceasta la gasiti in documentele atasate.

4.

---

**INTREBARE:**

Care este efectul inserării clauzei de arbitraj indicată de dumneavoastră în decizia comitetului executiv al asociației de proprietari?

**RASPUNS:**

În cazul în care unul din proprietari nu achita cheltuielile comune pe o perioada mai mare de 90 de zile, sesizați arbitrul desemnat, care va asigura rezolvarea irevocabilă și justă a cauzului dumneavoastră, pe cât posibil, în termenul de recomandare de 24 de ore de la receptionarea documentatiei complete, sau de la citarea pârâtului și primirea întâmpinării acestuia.

5.

---

**ÎNTREBARE:**

Având în vedere faptul că restanțierul nostru, încearcă sa sustragă de la o viitoare execuție bunurile sale, dumneavoastră puteți dispune măsuri asiguratorii asupra bunurilor acestuia, asemeni unei instanța judecătorești?

**RASPUNS:**

Aveam această posibilitate conform legii, măsurile asiguratorii, măsurile vremelnice precum și constatarea unor stări de fapt, pot fi încuviințate de către tribunalul arbitral. În caz de împotrivire, totuși, executarea acestor măsuri se dispune de către instanța judecătorească.

## 5.

---

### ÎNTREBARE:

Dacă comitetul executiv al asociației de proprietari ia decizia de a apela la arbitraj, mai putem apela la justiția publică?

### RASPUNS:

Dacă înaintați o cerere în justiție, iar partea pârâtul nu invocă excepția lipsei de calitate a instanței de judecată, pe motivul competenței tribunalului arbitral, instanța de judecată poate soluționa procesul. De asemenea instanța de judecată poate soluționa procesul dacă această clauză ar fi considerată nulă de un judecător nedocumentat.

## 6.

---

### ÎNTREBARE:

Hotărârea arbitrală pe care o primesc în urma finalizării procedurii în fața dumneavoastră o pot utiliza pentru a executa silit proprietarii rau platnici?

### RĂSPUNS:

Hotărârea arbitrală investită cu formulă executorie de instanța de judecată, are aceeași valoare ca o hotărâre judecătorească, deci o puteți utiliza pentru a executa silit proprietarii rau platnici.

7.

---

ÎNTREBARE:

Dacă un litigiu este deja în curs, mai pot apela la arbitrajul dumneavoastră?

RĂSPUNS:

Dacă proprietarul rău-platnic semnează un contract numit compromis, prin care este de acord ca litigiul să fie judecat pe calea arbitrajului organizat de noi, puteți apela la serviciile noastre. Este de preferat însă, comitetul executiv al asociației de proprietari să ia decizia în prealabil.

8.

---

ÎNTREBARE:

Asociația noastră de proprietari a pierdut mulți bani și timp în justiție. Dacă apelăm la arbitrajul dumneavoastră nu vom fi în aceeași situație?

RĂSPUNS:

Serviciile oferite publicului sunt pentru cei care, sau nu au cunoștințele necesare și din această cauză preferă un serviciu scump și de multe ori inefficient, sau prefera să tergiverseze judecarea unui proces. În arbitrajul organizat de noi nu plățiți decât o sumă nesemnificativă pentru actele de procedură, iar onorarul de arbitraj ca atare va fi suportat numai de către debitorul dumneavoastră în urma executării hotărârii arbitrale. Considerăm echitabil să plățiți numai atunci când a-ți beneficiat efectiv de serviciul nostru.

## 9.

---

### ÎNTREBARE:

Este legal ca întreaga procedură să fie făcută numai prin corespondență, fără a fi necesară prezența fizică a părților sau a reprezentanților legali?

### RĂSPUNS:

Legea permite ca întreaga procedură să fie făcută numai prin corespondență fără a fi necesară prezența fizică la dezbateri a persoanelor implicate, dacă așa hotărăște organizatorul arbitrajului. Totuși dacă se consideră necesară o dezbateri publică, acest lucru poate fi solicitat motivat către noi.

## 10.

---

### ÎNTREBARE:

Președintele asociației noastre consideră că, procesul este mult mai bine sau profitabil să fie desfășurat în fața unui judecător cu experiență într-o sală de judecată cu mai mulți participanți. Care este în această perspectivă, argumentul dumneavoastră pentru arbitraj?

### RĂSPUNS:

Persoanele responsabile în administrarea asociației dumneavoastră, au puține cunoștințe juridice, sau consultanții lor legali preferă un proces în care pot obține nejustificat venituri mai mari. Persoanele care sunt desemnate de noi arbitrii sunt profesioniști cu peste 10 de ani de experiență sau actuali or foști magistrați, deci au experiența și prestația necesară în orice situație.

**11.**

---

**ÎNTREBARE:**

Ce va face asociația noastră, cu hotărârea dumneavoastră investită cu formulă executorie?

**RĂSPUNS:**

Așa cum am mai arătat, hotărârea investită cu formulă executorie, o puteți puteți prezenta unui executor judecătoresc sau unei societăți specializate în recuperarea creanțelor, pentru a executa silit debitorii rău-platnici.

**12.**

---

**ÎNTREBARE:**

Cand apelăm la persoane specializate în execuție silită. avem de suportat și alte taxe?

**RĂSPUNS:**

Dacă apălați la persoane specializate în execuție silită aveți de suportat taxele percepute de aceștia, serviciul nostru nu garantează de asemenea solvabilitatea debitorului dumneavoastră.

### 13.

---

#### ÎNTREBARE:

Dacă dumneavoastra a-ti fi presedinte al unei asociatii de proprietari, a-ti apela la servicii de arbitraj, de timpul celor pe care le oferiti acum ?

#### RĂSPUNS:

Slabele cunostiinte ale partilor și consultantilor interogati de acestea, sunt singurele obstacole, pentru serviciile de arbitraj. Ar mai fi de asemenea, de ce sa nu recunoastem și lipsa de incredere fata de serviciile oferite public, în Romania. Serviciile de justitie privata sunt acodate în general, de mai multe institutii, dar unele dintre acestea sunt la fel de lente ca justitia publica și pot fi necesare la fel de multe formalitati. Daca cineva ar oferi asociatiei pe care o reprezint un astfel de serviciu, avizul meu ar fi cu siguranta favorabil. Iar daca nu sunt costuri, iar accesul la justitia publica poate fi permis, nu vad care ar fi motivul pentru care a-si refuza acest serviciu.