



**arbitru**  
**Ulici Claudiu-Octavian**

# **ARBITRAJ**

# **DOCUMENTAR ©**

CHELTUIELI COMUNE

Procedura de arbitraj privind conflictul asupra plăților reprezentând cota de contribuție la cheltuielile comune ale unei clădirii, este o alternativă privată la serviciile publice de justiție. Procedura utilizează formulare tipizate și urmărește simplificarea și accelerarea soluționării litigiilor de acest tip și reducerea semnificativă a costurilor.

**REGULAMENT**  
**ARBITRAJ DOCUMENTAR**  
**- CHELTUIELI COMUNE (RADCC) -**

**organizator / arbitru unic dr. Claudiu-Octavian Ulici**

<http://arbitraj.ulici.ro>

[arbitru@ulici.ro](mailto:arbitru@ulici.ro)

în vigoare din 01/01/2016

**AVERTISMENT:**

© Materialul constituie obiect al dreptului de autor, conform LEGII nr. 8 din 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, iar autorul are dreptul de a decide dacă, în ce mod și când va fi adus textul la cunoștința publică, dreptul de a pretinde respectarea integrității textului și de a se opune oricărei modificări, precum și oricărei atingeri aduse acestuia, solicitând despăgubiri, dacă este cazul.

*Înainte de a sesiza arbitrul nostru pentru demararea procedurilor, este recomandată consultarea unui avocat ce își desfășoară activitatea în conformitatea cu LEGEA pentru organizarea și exercitarea profesiei (nr. 51/1995). În procedura preferăm, de asemenea, asistarea / reprezentarea dumneavoastră de un avocat.*

## Termeni și Acronime:

*Clădire - bloc de locuințe și / sau spații cu altă destinație, condominiu* - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite ca apartamente și / sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și numai o parte din clădire-bloc de locuințe / condominiu;

*Proprietate individuală* - apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară.

*Proprietate comună* - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

*Proprietar al spațiului, respectiv al spațiului cu destinație de locuință* - persoana fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

*Administratorul* – persoana fizică sau juridică ce are atribuții de administrare a unei clădiri-bloc de locuințe / condominiu, iar printre acestea se numără și cele de colectare și plată ale cotei de contribuție la cheltuielile comune ale clădirii.

*Asociația de proprietari* - formă de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu;

*Acord de asociere* - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia;

*Statut* – orice fel de act, indiferent de denunirea ce o poartă, care consfințește obligațiile stabilite de proprietar pentru utilizatorii proprietăților individuale, referitor la cheltuielile comune ale clădirii;

*Cheltuielile comune ( asociația de proprietari / clădire)* - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației / administratorului care sunt legate de exploatarea, reparația ori întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietari;

*Cotă de contribuție la cheltuielile comune* - suma corespunzătoare din cheltuielile asociației / administratorului, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar, proporțional cu întinderea proprietății sale în condominiu.

RGU – Regulament general arbitraj ulici;

RADCC. REGULAMENT - Regulament de arbitraj documentar cheltuieli comune;

*Format electronic*, desemnează modalitatea de comunicare a documentelor prin înscrierea acestora pe un suport electronic, care se pretează comunicării fără costuri exagerate și oferă o certitudine rezonabilă asupra informațiilor din cuprinsul comunicării.

*Format fizic*, desemnează modalitatea de comunicare a documentelor prin înscrierea informațiilor pe un suport fizic, care se pretează comunicării fără costuri exagerate și oferă o certitudine rezonabilă asupra informațiilor din cuprinsul comunicării.

## CUPRINS:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Termeni și Acronime   | ..... pagina 3  |
| <b>CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI PROCEDURĂ</b>                          |                 |
| ARTICOL 1. OBIECTUL   | ..... pagina 6  |
| ARTICOL 2. SCOPUL   | ..... pagina 6  |
| ARTICOL 3. PRINCIPII  | ..... pagina 6  |
| ARTICOL 4. DOMENIUL DE APLICARE                                     | ..... pagina 6  |
| ARTICOL 5. STABILIREA COMPETENȚEI                                   | ..... pagina 7  |
| ARTICOL 6. HOTĂRÂREA PENTRU ARBITRAJ                                | ..... pagina 7  |
| ARTICOL 7. CLAUZA COMPROMISORIE,<br>COMPROMISUL, REGULAMENT CLĂDIRE | ..... pagina 8  |
| <b>CAPITOLUL II. PROCEDURA DE ARBITRAJ</b>                          |                 |
| ARTICOL 8. PROCEDURA PREALABILĂ                                     | ..... pagina 9  |
| ARTICOL 9. ALEGEREA MODALITĂȚII DE<br>COMUNICARE A ACTELOR          | ..... pagina 9  |
| ARTICOL 10. ÎNȚIETAREA PROCEDURII                                   | ..... pagina 10 |
| ARTICOL 11. COMUNICAREA   | ..... pagina 10 |
| ARTICOL 12. RĂSPUNSUL PĂRĂTULUI                                     | ..... pagina 10 |
| ARTICOL 13. RECEPȚIA DOCUMENTELOR DE<br>CĂTRE ARBITRU               | ..... pagina 11 |
| ARTICOL 14. RĂSPUNSUL PRELIMINAR.<br>ALTE INFORMAȚII                | ..... pagina 11 |
| ARTICOL 15. PROCEDURA   | ..... pagina 12 |
| ARTICOL 16. ÎNCHEIEREA PROCEDURII                                   | ..... pagina 13 |
| ARTICOL 17. DEZBATEREA ORALĂ  | ..... pagina 14 |
| ARTICOL 18. OBTINEREA PROBELOR                                      | ..... pagina 14 |
| ARTICOL 19. ASISTARE / REPREZENTARE                                 | ..... pagina 14 |
| ARTICOL 20. ROLUL TRIBUNALULUI                                      | ..... pagina 14 |
| ARTICOL 21. COMUNICAREA SAU<br>NOTIFICAREA ACTELOR                  | ..... pagina 15 |
| ARTICOL 22. TERMENE   | ..... pagina 15 |
| ARTICOL 23. FORȚA EXECUTORIE  | ..... pagina 15 |
| ARTICOL 24. CHELTUIELI DE ARBITRAJ                                  | ..... pagina 16 |
| ARTICOL 25. DREPTUL APLICABIL                                       | ..... pagina 16 |
| ARTICOL 26. ARBITRUL UNIC. ABȚINERE.                                | ..... pagina 16 |

## CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI PROCEDURĂ

### ARTICOL 1. OBIECTUL

Prezentul REGULAMENT stabilește o procedura de arbitraj, organizat de dr. Claudiu-Octavian Ulici <http://arbitraj.ulici.ro>, Cluj-Napoca, asupra cererilor privind conflictul asupra plăților reprezentând cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari / cheltuielile comune ale clădirii.

### ARTICOL 2. SCOPUL PROCEDURII

Procedura de arbitraj, este pusă la dispoziția asociațiilor de proprietari, orice alte asociații, sau persoane fizice ori juridice ce administrează o clădire bloc de locuințe / condominiu, ca o alternativă privată la procedurile publice de justiție, în vederea simplificării și accelerării soluționării litigiilor de acest tip și reducerii semnificative a costurilor.

### ARTICOL 3. PRINCIPII PROCEDURĂ

(1) Procedura de arbitraj cu privire la cererile privind restantele la plata cheltuielilor comune, prevede judecarea litigiului de către un arbitru unic și, dacă părțile nu au prevăzut altfel, în conformitate cu normele de drept aplicabile la sediul Tribunalului Arbitral.

(2) Pentru soluționarea definitivă a conflictului, nu vor fi percepute anticipat executării voluntare sau silită a hotărârii nici un fel de onorarii arbitrale.

### ARTICOL 4. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul REGULAMENT se aplica cererilor, introduse de asociațiile de proprietari, orice alt tip de asociație care se ocupă cu administrarea clădirilor de locuit, ori chiar persoane fizice sau juridice ce administrează clădiri de locuit și spații cu altă destinație, în baza unui contract, statut sau acord de asociere cu proprietarii, indiferent de forma sau denumirea acestuia, pentru stabilirea obligațiilor privind plata cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari / cheltuielile comune ale clădirii.

## ARTICOL 5. STABILIREA COMPETENȚEI ARBITRAJULUI

(1) În sensul prezentului REGULAMENT, o cauză poate fi soluționată prin arbitraj organizat de noi, dacă este luată o decizie, de către organele statutare de conducere ale asociației de proprietari / locatari și / sau administratorului clădirii, pentru soluționarea litigiilor conform prezentului REGULAMENT, sau în regulamentul de funcționare al clădirii ori contractul sau acordul de asociere al părților, este inclusă o asemenea clauză compromisorie, ori părțile încheie separat un compromis.

(2) Părțile pot apela la arbitrajul nostru, chiar fără să fie încheiată nici o convenție prealabilă, dar partea inițiatoare a procedurii va trebui să obțină prin intermediul arbitrului unic acordul celeilalte / celorlalte părți.

## ARTICOL 6. HOTĂRÂREA PENTRU ARBITRAJ

Hotărârea comitetului executiv al asociației de proprietari, sau în anumite cazuri a organelor statutare ori persoanei ce se ocupă de administrare, va avea următorul cuprins:

„ Orice litigiu decurgând din, sau în legătură cu stabilirea sau plata contribuției la cheltuielile comune, se va soluționa prin arbitraj organizat de Ulici Claudiu Octavian, în conformitate cu regulile de procedura arbitrală stabilite de acesta și afișate la <http://arbitraj.ulici.ro>. (numai pentru România și pentru asociațiile de proprietari : Prin prezenta, comitetul executiv al asociației de proprietari ia în numele proprietarilor decizia de a fi soluționate prin arbitraj litigiile privind plata cheltuielilor comune, potrivit ARTICOL 30 litera h din LEGEA 230/2007 privind înființarea organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.)

Pentru întreaga procedura de arbitraj, pârâtul își alege domiciliul / sediul în imobilul pentru care este datorată cheltuielile comune, prezenta având valoarea unei declarații de alegere a domiciliului / sediului procesual. Citarea și comunicarea oricăror documente se poate face prin afișare la ușa imobilului, dacă nu sunt alte posibilități rezonabile de comunicare.

Hotărârea arbitrală se pronunță în termen de 24 de ore de la data comunicării

*tuturor documentelor solicitate prin REGULAMENT, fiind definitivă și obligatorie.*

*Onorariul de arbitraj va fi de 10 % din suma restantă și se va imputa prin hotărârea arbitrală, celui/ celor care vor cădea din pretenții. Onorariul se va plăti de către petent în termen de 2 zile lucrătoare de la data încasării efective, proporțional în tot sau în parte cu plata sumei restante, sau de la data pronunțării hotărârii arbitrale. Orice întârziere la plata onorariului de arbitraj, se face sub sancțiunea unor penalități de 0,1 % pe zi de întârziere, penalități ce pot depăși cuantumul sumei datorate cu titlul de onorar.”*

(2) Comunicarea deciziei de arbitraj a asociației / organelor statutare or persoanei ce se ocupa de administrare, se va afișa la afișierul asociației unde sunt arătate și sumele datorate, sau după caz la intrarea în imobil, ori într-un loc în care poate fi ușor observată de către toți locatarii. Afișarea se va consemna într-un proces verbal semnat de președintele asociației / organele statutare, ori persoana ce se ocupă de administrare.

## ARTICOL 7. CLAUZA COMPROMISORIE, COMPROMISUL, REGULAMENT

### CLĂDIRE

O clauză compromisorie, compromisul încheiat separat, ori regulamentul de administrare al clădirii, este indicat a avea cel puțin următorul conținut:

*“Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu stabilirea sau plata cheltuielilor comune, se va soluționa prin arbitraj organizat de către Ulici Claudiu-Octavian, în conformitate cu regulile de procedura arbitrală stabilite de acesta și afișate la <http://arbitraj.ulici.ro>.*

*- Pentru întreaga procedura de arbitraj, mai sus arătată, pârâțul își alege domiciliul / sediul în imobilul pentru care este datorată cheltuielile comune, prezenta având valoare unei declarații de alegere a domiciliului / sediului procesual. Citarea și comunicarea oricăror documente, se poate face prin afișare la ușa imobilului, dacă nu sunt alte posibilități rezonabile de comunicare.*

*- Hotărârea arbitrală este definitivă și obligatorie.*

*- Onorariul de arbitraj va fi de 10 % din suma restantă și se va imputa prin hotărârea arbitrală, celui/ celor care vor cădea din pretenții și se vor plăti de către petent în termen de 2 zile lucrătoare de la data încasării efective în tot sau în parte a sumei restante, sau de la data pronunțării hotărârii arbitrale.*



*Întârzierea în tot sau în parte, la plata onorariului de arbitraj, se face sub sancțiunea unor penalități de 0,1 % pe zi de întârziere, penalități ce pot depăși cuantumul sumei datorate inițial cu titlul de onorar.”*

(2) Conținutul compromisului sau clauzei compromisorii poate fi adaptat relației specifice a părților, după consultarea organizatorului.

(3) Decizia de arbitraj inclusă în REGULAMENTUL de administrare al clădirii, va fi comunicată pe baza de semnătură.

## **CAPITOLUL II. PROCEDURA DE ARBITRAJ**

### **ARTICOL 8. PROCEDURA PREALABILĂ**

(1) Dacă este obligatorie o procedură prealabilă, părțile trebuie să o urmeze, anticipat sesizării arbitrului.

(2) Organele arbitrale pot informa părțile asupra posibilității și a avantajelor folosirii negocierii / medierii și le pot îndruma să recurgă la aceasta ca cale pentru soluționarea conflictului.

### **ARTICOL 9. ALEGEREA MODALITĂȚII DE COMUNICARE A ACTELOR**

(1) Părțile pot alege în ceea ce privește modalitatea de comunicare a actelor cu Tribunalul Arbitral, între o procedură în format fizic, sau o procedură în format electronic, conform REGULAMENTULUI GENERAL DE ARBITRAJ ULICI (RGU).

(2) Fiecare parte poate alege independent tipul de comunicare a actelor.

### **ARTICOL 10. INIȚIEREA PROCEDURII**

(1) Reclamantul inițiază procedura de arbitraj, cu privire la cererile privind restanțele la cheltuieli comune, prin completarea formularului de cerere (anexa - CERERE RADCC), și prin depunerea sau expedierea acesteia în mod direct la domiciliul / sediul pârâtului în format fizic.

(2) Cererea de arbitraj, va avea anexată în copie certificată sub semnătură și stampilă, a înscrisurile relevante, care o susțin. Cererea va fi însoțită, dacă este cazul, de o listă lunară de plată cheltuielilor

comune, din care rezulta suma datorată pe fiecare luna în parte, plus un document cumulativ al sumelor sub semnătură autorizată a unui membru din conducerea asociației / administratorului, sau de orice alte documente justificative relevante.

(3) La cererea de arbitraj se va anexa în alb și formularul de răspuns (Anexa - RĂSPUNS RADCC).

#### ARTICOL 11.COMUNICAREA

(1) Comunicarea oricăror documente, se face recomandat cu confirmare de primire la oficiile poștale, sau prin orice alt mijloc de comunicare acceptat în țara reclamantului, prin scrisoare de valoare, ce permite comunicarea documentului, atestarea conținutului expediției și identității expeditorului.

(2) Comunicarea oricăror documente, se poate face pe răspunderea reclamantului, prin afișare la ușa de acces a proprietății individuale, dacă nu sunt alte posibilități de comunicare. Pentru fiecare astfel de comunicare se va întocmi un proces verbal separat.

#### ARTICOL 12. RĂSPUNSUL PÂRÂTULUI

(1) Pârâtul poate răspunde la cererea de arbitraj prin completarea formularului de răspuns (Anexa RASPUNS RCC).

(2) La răspuns, se vor anexa în copie certificata sub semnătură și stampila dacă este cazul, probele care îl susțin.

(3) Răspunsul și comunicarea oricăror documente, se vor expedia în format fizic pe adresa indicată de reclamant ca fiind de corespondență, recomandat prin posta, sau prin orice alt mijloc de comunicare acceptat în țara de origine a pârâtului, prin scrisoare de valoare spre exemplu, ce permite comunicarea documentului original, conținutul expediției și poate garanta identitatea expeditorului.

### ARTICOL 13. RECEPȚIA DOCUMENTELOR DE CĂTRE ARBITRU

(1) Cererea și eventual formularul de răspuns completat sau nu, împreună cu documentele doveditoare și documentele în apărare depuse de pârât, se recepționează de către reclamant, iar ulterior recepției se expediază pe adresa comunicata de Tribunalul Arbitral, în termenul recomandat de 24 de ore, în modalitatea de comunicare aleasă de reclamant.

(2) Documentele se expediază în copie fizică sau copie electronică a documentului original cu toate rubricile completate, având nota olografa "conform cu originalul", stampila și semnătura, dacă este cazul, a persoanei autorizate.

### ARTICOL 14. RĂSPUNSUL PRELIMINAR. ALTE INFORMAȚII

(1) Atunci când cererea nu se circumscrie domeniului de aplicare a prezentului REGULAMENT, avem posibilitatea de a informa pe reclamant în acest sens, fără a avea nici o altă obligație.

(2) În cazul în care considerăm că, informațiile furnizate de reclamant nu sunt suficiente de clare sau sunt inadecvate, sau formularul de cerere ori răspuns nu a fost completat corect – cu excepția situațiilor în care cererea este vădit nefondată sau inadmisibilă – acordăm părților posibilitatea, completării sau rectificării formularelor, sau solicităm furnizarea de informații sau documente suplimentare.

(3) Organizatorul arbitrajului poate refuza, efectuarea oricărui act procedural fără a fi obligat să motiveze refuzul sau și fără a fi culpabil de orice prejudiciu s-ar cauza prin aceasta părților.

(4) Organizatorul arbitrajului nu oferă nici un fel de alte informații sau consultații, în afara de cele incluse în prezentul REGULAMENT.

### ARTICOL 15. PROCEDURA

(1) Procedura noastră cu privire la recuperarea sau clarificarea creanțelor privind restanțele la cheltuieli comune este preponderent

bazată pe comunicarea între părți, între acestea și arbitru a înscrisurilor relevante soluționării cauzei.

(2) Tribunalul arbitral dispune organizarea unei dezbateri orale, numai dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar, la solicitarea expresă a uneia dintre părți. Tribunalul arbitral poate să refuze o astfel de solicitare, în cazul în care consideră că, ținând cont de circumstanțele cauzei, nu este necesară o dezbatere orală pentru desfășurarea corectă a procesului. Acest refuz nu va fi motivat și nu poate fi contestat separat.

(3) În cazul în care, prin răspunsul sau, pârâtul susține ca cererea nu este în competența tribunalului arbitral, acest tribunal hotărăște, dacă cererea se circumscrie domeniului de aplicare al REGULAMENTULUI.

(4) Dacă informațiile și înscrisurile furnizate de reclamant sunt satisfăcătoare și chiar dacă pârâtul nu a completat formularul de răspuns, dar acest formular a fost expediat și este prezumată recepția documentelor de către pârât, tribunalul arbitral:

- În cazul în care cererea este fondată și nu prezintă nici un motiv de inadmisibilitate, o va admite;

- În cazul în care cererea este în mod vădit nefondată sau dacă aceasta este inadmisibilă, sau dacă reclamantul nu completează sau nu rectifică formularul de cerere în termenul stabilit o va respinge.

## ARTICOL 16. ÎNCHEIEREA PROCEDURII

(1) În termen de 24 de ore de la recepția tuturor documentelor inițiale sau acelor solicitări suplimentare, Tribunalul arbitral pronunță o hotărâre sau:

(a) solicită părților să furnizeze mai multe informații privind cererea într-un termen specificat;

(b) administrează probele; ori

(c) citează părțile să se prezinte la o dezbatere orală, care trebuie să aibă loc în termen de 5 zile de la citare.

(2) În cazul în care nu se primește nici un răspuns din partea părții în cauză în termenul stabilit, tribunalul arbitral se pronunță cu privire la cererea principală sau / și la cererea reconvențională.

(3) Tribunalul arbitral pronunță o hotărâre în termen de 24 de ore de la dezbaterile orale sau după caz de la data la care ce a primit toate informațiile necesare pentru pronunțarea unei hotărâri.

(4) Hotărârea se comunică părților, conform prezentului REGULAMENT. Dacă pârâtul își schimbă domiciliul / sediul sau refuza să mai primească comunicarea hotărârii, comunicarea se poate face, prin afișare la ușa imobilului, dacă nu sunt alte posibilități rezonabile de comunicare. În acest caz, reclamantul va întocmi un proces verbal ca dovadă a comunicării prin afișare.

(5) După comunicarea hotărârii, Tribunalul Arbitral poate transmite o invitație părții care a avut câștig de cauză, pentru a transmite o copie fizică a tuturor documentelor, în vederea depunerii dosarului de arbitraj la Tribunalul Competent. După primirea documentelor, dacă este cazul și a taxelor necesare, arbitrul comunică părții care solicită aceasta, hotărârea în format fizic, în vederea încuviințării executării silite.

#### ARTICOL 17. DEZBATEREA ORALĂ

(1) Tribunalul arbitral poate organiza o dezbateră orală, chiar prin videoconferință sau prin intermediul altor tehnici de comunicare, atunci când sunt disponibile mijloacele tehnice corespunzătoare.

(2) Tribunalul arbitral poate refuza o dezbateră orală, fără a fi obligat să motiveze refuzul.

#### ARTICOL 18. OBTINEREA PROBELOR

(1) Tribunalul arbitral stabilește mijloacele de obținere a probelor și probele necesare pentru pronunțarea hotărârii, în conformitate cu prevederile privind admisibilitatea probelor. Tribunalul arbitral poate

încuviința probele sub forma de depoziții scrise ale martorilor, ale experților sau ale părților. Tribunalul arbitral poate încuviința, de asemenea, obținerea de probe prin videoconferință sau prin intermediul altor tehnici de comunicare, atunci când sunt disponibile mijloacele tehnice corespunzătoare.

(2) Tribunalul arbitral poate încuviința expertiza sau proba cu martori doar în cazul în care acestea sunt necesare pentru pronunțarea hotărârii. În acest caz, tribunalul arbitral ține cont de costurile pe care le presupune acest lucru.

(3) Tribunalul arbitral trebuie să opteze pentru cele mai simple și mai puțin oneroase mijloace de obținere a probelor.

#### ARTICOL 19. ASISTARE / REPRESENTARE

Asistarea / reprezentarea de către un avocat, nu este obligatorie, dar este recomandată.

#### ARTICOL 20. ROLUL TRIBUNALULUI

(1) Tribunalul arbitral nu solicită părților să efectueze nici o calificare juridică a acțiunii.

(2) Tribunalul arbitral informează părțile cu privire la aspectele procedurale, dacă este necesar.

(3) Ori de câte ori consideră necesar, tribunalul arbitral încearcă să determine părțile să ajungă la o înțelegere.

#### ARTICOL 21. COMUNICAREA SAU NOTIFICAREA ACTELOR

(1) Documentele se comunică sau notifică prin intermediul serviciilor de curierat/poștă, prin scrisoare de valoare cu confirmare de primire din care reiese data primirii și conținutul expediției.

(2) În cazul în care nu este posibilă comunicarea sau notificarea în conformitate cu alineatul (1), toate modurile de notificare și comunicare prevăzute se vor caracteriza printr-un grad foarte ridicat de probabilitate ca actul notificat sau comunicat să ajungă la destinatarul său.

(3) Comunicarea oricărui act de procedură, inclusiv comunicarea

hotărârilor se poate face prin afișare la locul stabilit de administratorul clădirii pentru afișarea cheltuielilor comune, în cazul în care proprietarul nu a indicat expres un alt loc de comunicare, sau dacă la locul indicat nu poate fi desfășurată cu mijloace rezonabile procedura.

#### ARTICOL 22. TERMENE

- (1) În cazul în care tribunalul arbitral stabilește un termen, partea interesată este informată despre consecințele nerespectării acestui termen.
- (2) Tribunalul arbitral poate proroga termenele, dacă consideră ca acest lucru este necesar și numai cu garantarea drepturilor părților.
- (3) În cazul în care, în situații excepționale, tribunalul arbitral nu poate respecta termenele prevăzute, aceasta ia măsurile prescrise de aceste dispoziții cât mai curând posibil.

#### ARTICOL 23. FORȚA EXECUTORIE

- (1) Hotărârea arbitrală este definitivă și executorie, conform dispozițiilor normative aplicabile pe teritoriul României și / sau Uniunii Europene.
- (2) Hotărârea arbitrală poate fi pusă în executare în orice altă țară a aderat la Convenția pentru recunoașterea și executarea sentințelor arbitrale străine, adoptată la New-York, în 10 iunie 1958.

#### ARTICOL 24. CHELTUIELI DE ARBITRAJ

- (1) Partea care cade în pretenții suportă cheltuielile de arbitraj. (2) Onorariul arbitrului este de 10 % din valoarea pretențiilor și va fi acordat prin hotărârea arbitrală, urmând a se plăti de partea care câștigă arbitrajul, din sumele avansate / executate de la partea adversă.
- (3) Tribunalul arbitral nu acordă părții care a câștigat procesul alte cheltuielile, care nu au fost necesare, sau cele care au o valoare disproporționată în raport cu valoarea cererii.
- (4) Tribunalul arbitrar poate stabili ca reclamantul să fie obligat la avansarea cheltuielii de procedura sau cheltuieli cu administrarea probelor,

acestea urmând a fi stabilite în urma finalizării procedurii în sarcina părții care a pierdut arbitrajul.

#### ARTICOL 25. DREPTUL APLICABIL

(1) Fără a aduce atingere dispozițiilor prezentului REGULAMENT, procedura arbitrală cu privire la cererile privind restantele la cheltuieli comune este reglementată de normele procedurale stabilite de REGULAMENTUL GENERAL ULICI (RGU) și apoi de Tribunalul Arbitral.

(2) În cazul în care cele stabilite conform alineatului (1) nu sunt suficiente, procedura se va completa cu cele stabilite de părți și apoi de legea națională a locului de arbitraj.

(2) Litigiul va fi judecat, în lipsa unei alte înțelegeri exprese a părților cu încuviințarea arbitrului, conform normelor materiale în vigoare aplicabile.

#### ARTICOL 26. ARBITRUL UNIC. ABȚINERE.

(1) Arbitrul unic este organizatorul arbitrajului Ulici Claudiu-Octavian, <http://arbitraj.ulici.ro>, Cluj-Napoca.

(2) În cazul în care arbitrul unic, numit conform prezentului REGULAMENT, constată că există un caz de incompatibilitate în privința sa, formulează o declarație prin care se abține de la arbitrarea litigiului.

(3) Dacă este formulată declarația de abținere, părțile desemnează în termen de 24 de ore un nou arbitru unic aflat pe listele organizatorului arbitrajului, care nu se afla în incompatibilitate, are o bună reputație profesională ca avocat și acceptă această sarcină.

(4) Dacă părțile nu desemnează un nou arbitru, organizatorul arbitrajului numește prin tragere la sorți un nou arbitru unic aflat pe listele organizatorului arbitrajului.

(5) Noul arbitru desemnat, completează un formular de compatibilitate.



Prezentul REGULAMENT este adoptat de organizatorul arbitrajului / arbitru la Cluj-Napoca, în 01 ianuarie 2016, cu îmbunătățiri semnificative la 03 noiembrie 2016.

În procedură se vor utiliza numai anexele, cuprinzând formularul de cerere, răspuns și sesizare la RADCC.

© Materialul de mai sus constituie obiect al dreptului de autor, conform LEGII nr. 8 din 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, iar autorul are dreptul de a decide dacă, în ce mod și când va fi adus textul la cunoștința publică, dreptul de a pretinde respectarea integrității textului și de a se opune oricărei modificări, precum și oricărei atingeri aduse acestuia, solicitând despăgubiri, dacă este cazul.

