**COPOSESIA PARŢILOR COMUNE ÎN CONDOMINIU – ATRIBUTUL DREPTULUI DE PROPRIETATE A COPROPRIETARILOR BLOCULUI LOCATIV**

***Svetlana Dogotaru, master în drept, conferenţiar universitar UTM, expert judiciar în construcţii***

***Alla Climova, doctor în drept, conferenţiar universitar UTM, avocat***

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract:*** *Proprietatea comună în clădirile cu mai multe apartamente aşa şi nu a ajuns să fie înregistrată în registrul bunurilor imobile în folosul proprietarilor apartamentelor private. Aceasta, probabil, se explică prin faptul, că în legea privatizării fondului de locuinţe în acest sens a fost folosită sintagma de “coposesiune” în privinţa părţilor comune ale clădirii în loc de “coproprietate”, cea ce a condus la multiple erori şi în alte reglementări privind înregistrarea de stat a imobilelor, precum şi la stagnarea procesului de organizare a administrării fondului locativ de către proprietari.*

*Concomitent, legea condominiului în fondul locativ prevede dreptul de proprietate pe cote-părţi asupra elementelor proprietăţii comune pentru proprietarii apartamentelor.*

*Prezenta lucrare propune o analiză a situaţiei în favoarea înregistrării a blocurilor locative în calitate de proprietate pe cote-părţi în folosul proprietarilor spaţiilor din clădiri. În concluzie, autorii insistă asupra faptului că noţiunea de coposesiune nu este un impediment în vederea înregistrării dreptului de proprietate ţinînd cont şi de faptul, că noţiunea de posesie este un atribut al dreptului de proprietate şi, în acest sens, nu exclude dreptul de proprietate, poziţia respectivă fiind întărită şi de prevederile legii condominiului în fondul locativ.*

*Totodată constatăm că organele autorităţilor publice locale nejustificat tergiversează procesul de transmitere a clădirilor către proprietari şi a organizării procesului de administrare a clădirilor în conformitate cu legislaţia. Situaţia respectivă necesită a fi redresată de urgenţă, clădirile necesită să fie întreţinute şi reparate pentru a evita degradarea construcţiilor, care încep să prezinte risc sporit.*

***Cuvinte cheie:*** *bloc locativ, condominiu, asociaţie de proprietari, proprietate comună, posesie, locuinţă , domeniu locativ, cote-părţi, proprietar, clădire cu mai multe apartamente.*

Necesitatea de a elucida unele aspecte privind drepturile proprietarilor de spaţii în clădirile cu mai multe apartamente vine din situaţia creată în administrarea blocurilor locative, cînd proprietarii sunt excluşi artificial de la procesul de administrare. Asistăm la o multitudine de situaţii, în cazul în care se încearcă dezvoltarea imobilului prin anexe, mansardare, cu atragerea în acest proces a unor organizaţii nepotrivite, care încearcă să tragă foloase din averea care nu le aparţine. Şi aceste situaţii se înteţesc pe zi ce trece, oamenii fiind pasivi în acţiuni, din diferite motive – nu-şi cunosc drepturile, nu dispun de resurse ca să-şi poată angaja apărători calificaţi, autorităţile publice sunt incapabile să rezolve problemele şi sunt primii care admit încălcările legislaţiei.

Procesul de privatizare a fondului locativ în Republica Moldova este primul pas esenţial în reorganizrea acestui domeniu, efectuînd trecerea din proprietatea statului a apartamentelor în proprietatea privată a locatarilor. Concomitent cu procesul de privatizare s-au schimbat şi competenţele autorităţilor publice, toate problemele privind domeniul locativ–comunal fiind transferate în seama autorităţilor publice locale. Schimbarea proprietarilor, evident că a generat o nouă modalitate de administrare a clădirilor locative. Dar să analizăm cum au derulat aceste schimbări.

În legea privatizării fondului de locuinţe[[1]](#footnote-2) este prevăzut capitolul III, dedicat procesului de întreţinere şi reparaţie a locuinţelor privatizate. Astfel legiuitorul s-a asigurat, că odată cu transmiterea proprietăţii statului către persoanele private, nu va fi întrerupt procesul de întreţinere şi reparaţie a clădirilor în care vor fi privatizare apartamentele. În acest sens, legea prevede obligaţii atît pentru proprietarii apartamentelor, cît şi pentru autorităţile publice. Proprietarii apartamentelor s-au ales cu obligaţia de finanţare a acestor lucrări, iar autorităţile publice locale trebuie să asigure organizarea şi monitorizarea procesului. (Art. 20-27, legea privatizării fondului de locuinţe)

Acum să clarificăm, cine sunt proprietarii blocului locativ (concretizăm din start, că prin „bloc” înţelegem o clădire în care există mai multe aprtamente, inclusiv şi spaţii pentru alte destinaţii, cu toate reţelele şi utilajele care sunt parte integrantă a acestei clădiri, fără de care clădirea nu are funcţionalitate).

Pentru o mai bună înţelegere a problemei abordate, trebuie să clarificăm modalităţile dreptului de proprietate, regăsite în cadrul unui bloc locativ cu mai mulţi proprietari – 1) proprietatea exclusivă asupra apartamentului/odăii, spaţiului cu altă destinaţie, care se înregistrează în registrul bunurilor imobile cu denumirea de încăpere izolată[[2]](#footnote-3), în proprietatea persoanei fizice sau juridice şi 2) proprietate comună pe cote-părţi asupra părţilor comune din clădire a tuturor proprietarilor care deţin drept de proprietate asupra încăperilor izolate din clădire.

1) În cea ce priveşte dreptul de proprietate asupra apartamentului/odăii, spaţiului cu altă destinaţie, toate procedurile privind apariţia dreptului se finalizează, conform legislaţiei, prin intabularea dreptului respectiv în registrul bunurilor imobile.

2) Dreptul de proprietate comună pe cote-părţi asupra părţilor comune din clădire (structura clădirii, fundaţiile, acoperişul, casa scării, spaţiile comune, utilajele, reţelele edilitare, s.a., ceea ce numim generic - bloc locativ) nu se înregistrează în folosul proprietarilor apartamentelor în registrul bunurilor imobile. Blocurile locative rămîn a fi înregistrate ca fiind proprietate a Republicii Moldova sau a unităţilor administrativ-teritoriale. Nici în cazul clădirilor noi, construite din investiţii private, clădirile nu ajung să fie înregistrate în proprietatea celor care procură apartamentele şi spaţiile cu alte destinaţii din aceste clădiri, decît cu mici excepţii.

Totodată, în acest sens menţionăm, că dreptul de proprietate asupra cotelor-părţi este valabil şi fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile. Astfel, art. 371 alin (1) din legea cadastrului bunurilor imobile[[3]](#footnote-4) prevede că dreptul dobîndit prin efectul unui act normativ este valabil şi fără a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Acest articol rezolvă şi situaţiile, cînd proprietarul nu este motivat, să efectuieze acţiunile de înregistrare a imobilului.

În aşa fel, proprietarii de locuinţe, prin efectul legii condominiului în fondul locativ, art. 6 (3), sunt proprietarii de drept a bunurilor comune. Conform legii menţionate, proprietatea comună include toate părţile clădirii aflate în folosinţă comună, (teren, ziduri, acoperiş, terase, coşuri de fum, casele scărilor, holuri, subsoluri, pivniţe şi etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul şi sistemele inginereşti din interiorul sau exteriorul locuinţelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuinţe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietăţii imobiliare a condominiului).

Aceleaşi norme le regăsim şi în Codul Civil, art. 355 alin (1)[[4]](#footnote-5) care prevede, că în cazul în care în clădire există mai multe spaţii locative sau cu altă destinaţie, avînd proprietari diferiţi, fiecare din aceştea deţin drept de proprietate pe cote-părţi, forţată şi perpetuă asupra părţilor din clădire, destinate folosinţei spaţiilor şi nu pot fi folosite decît în comun.

Prin urmare, în aceste două acte normative există prevederi ce confirmă dreptul de proprietate pe cote-părţi asupra părţilor comune din blocul locativ, iar legea cadastrului bunurilor imobile determină acest drept şi fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

Astfel, putem constata, că asistăm la o situaţie confuză, contradictorie cu prevederile legale sus-menţionate, cînd bunurile comune ale proprietarilor de încăperi izolate (persoane fizice şi juridice private, statul) sunt înscrise în registrul bunurilor imobile în proprietatea statului. Această situaţie a îndreptat către întreprinderile municipale toată responsabilitatea de administrare a fondului locativ, motivul fiind deţinerea la balanţa autorităţilor locale a clădirilor, care, de fapt şi de jure, nu ar trebui să aparţină statului (municipalităţii). De ce se întîmplă acest lucru? De ce autorităţile publice nu transmit proprietarilor de drept imobilele şi continuă să le menţină ca active ale statului, să le gestioneze, folosind resurse considerabile atît financiare, cît şi administrative, în loc să se preocupe doar de partea de spaţii, care nu au fost privatizate.

Motivul principal, pe care îl invocă autorităţile publice locale este, că nu s-au creat asociaţiile condominiale şi că nu ar exista entitatea formalizată, îndreptăţită să primească aceste bunuri. Este, de fapt, un semi-adevăr. Art. 24 al legii privatizării fondului de locuinţe prevede transmiterea în gestiunea asociaţiilor a încăperilor libere şi nicidecum a elementelor comune ale clădirilor.

Asociaţiile, într-adevăr, nu au reuşit să fie create din diferite motive (dar şi aici trebuie să menţionam lipsa de eficienţă a autorităţilor publice locale), doar proprietarii de drept a bunurilor comune există – proprietarii spaţiilor privatizate, iar în clădirile noi - proprietarii care au finanţat/achiziţionat spaţiile. Acest fapt este recunoscut prin legea condominiului în fondul locativ (art.6 (3)) şi codul civil (art. 355). Totodată, autorităţile încearcă să argumenteze inacţiunea proprie cu referire la art. 8 (1) din legea privatizării fondului de locuinţe, care expune, că „proprietarii de locuinţă privatizată sînt **coposesorii** instalaţiilor şi comunicaţiilor inginereşti, ai locurilor de uz comun ale imobilului şi ai terenurilor de pe lîngă el”. Deci, în viziunea lor, aceştea nu sunt proprietari ai clădirii, ci doar coposesori, deci clădirile nu trebuie să fie înregistrate în folosul proprietarilor de spaţii din aceste clădiri. Prin această contradicţie cu legea condominiului se explică de ce pînă în prezent oraşele, în special, Chişinău, se sufocă în problema de întreţinere a fondului locativ, dar nu finalizează procesul de transmitere a clădirilor către proprietari. Şi aici se speculează cu adevărul spus pe jumătate.

Într-adevăr, legea privatizării fondului de locuinţe recunoaşte dreptul de **posesie** a proprietarilor de locuinţă asupra bunurilor comune şi nu spune nimic despre dreptul de **coproprietate** asupra acestor bunuri. Dar nici nu există vre-o careva dispoziţie a legii, care să indice expres, că proprietatea asupra bunurilor comune rămîne să fie a statutului. Şi dacă ţinem cont de existenţa normelor sus-menţionate şi totodată apelăm şi la doctrină, trebuie să concretizăm, că posesia este o stare de fapt, proprietatea fiind o stare de drept. Atunci, cînd posesorul este însuşi proprietarul lucrului, posesia este un atribut al dreptului de proprietate. În acest caz, exercitarea în fapt, se suprapune cu exercitarea în drept, iar persoana care stăpîneşte bunul are dubla calitate de **posesor şi proprietar**, posesia neinteresînd ca instituţie separată[[5]](#footnote-6). Aşadar, posesia, care presupune exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate de către posesor, în nici un caz nu poate să excludă calitatea de proprietar a posesorului.

Prin concluzie, dispoziţia articolului 8 (1) din legea privatizării fondului de locuinţe nu exclude, că posesorul bunurilor comune este şi proprietar al bunurilor comune. De cele mai multe ori, posesia, ca stare de fapt, este exercitată de însuşi titularul dreptului de proprietate. În situaţia, în care legea privatizării în fondul locativ nu acoperă pe deplin statutul bunurilor comune ca proprietatea proprietarilor spaţiilor, apelăm la prevederile codului civil şi ale legii condominiului în fondul locativ.

Trebuie să luăm în consideraţie, că legea privatizării fondului de locuinţe este cea, care stabileşte regulile pentru procesul de privatizare a fondului de locuinţe, principiile şi condiţiile de privatizare, şi nu substituie toate normele legislaţiei civile, prin care se reglementează raporturile civile între proprietari. Mai mult ca atît, codul civil, legea condominiului în fondul locativ[[6]](#footnote-7) sunt legi organice, deci în acest sens au aceiaşi putere juridică ca şi legea privatizării fondului de locuinţe, însă, ţinînd cont de momentul adoptării, au superioritate asupra acesteia.

Mai sus s-a punctat foarte clar, că proprietarii spaţiilor sunt proprietari pe cote-părţi şi asupra părţilor comune din blocurile locative, prin efectul celor două acte normative. Prin urmare, coposesorii părţilor comune, vizaţi în legea privatizării fondului de locuinţe, sunt coproprietarii acestor părţi comune, cu toate drepturile şi obligaţiile ce rezultă din acest drept. Dreptul lor însă, este limitat prin acţiunile autorităţilor publice locale, care nu le transmit bunurile, mai mult ca atît, continuă să folosească aceste bunuri fără acordul proprietarilor. Drept exemplu, în acest sens sunt autorizările construcţiilor de anexe, mansarde, supraetajări, privatizarea ilicită a părţilor comune din blocuri, amplasarea de reclame pe faţadele clădirilor. Toate aceste acţiuni pot fi aprobate doar de către proprietari şi în nici un caz de către autorităţile, care şi-au asumat, fraudulos, rolul de proprietari ai averii străine.

Urmînd logica celor descrise, pentru a-şi exercita dreptul de proprietate asupra blocului locativ şi pentru asigurarea administrării proprietăţii comune, nu este obligatorie intabularea dreptului proprietarilor de spaţii asupra cotelor-părţi ce le deţin în această proprietate. Dar lucrurile nu sunt chiar atît de simple, trebuie să se înţeleagă faptul, că proprietarii spaţiilor sunt foarte inerţi în cea ce priveşte îndeplinirea obligaţiilor în vederea efectuării lucrărilor de întreţinere, care sunt strict necesare pentru a menţine siguranţa şi confortul blocului locativ. Şi în aceste condiţii, autorităţile publice trebuie să le transmită blocul şi să gaseasca mecanismul, prin care să-i convingă pe proprietari să-şi primească „cadoul”. În acest sens ar putea exista două căi:

1) se crează asociaţiile, după care autorităţile transmit blocul către asociaţie în gestiune (administrare), luînd în consideraţie, că proprietatea asupra blocului o deţin proprietarii spaţiilor din acest bloc, valabilă în baza actelor normative. În acest caz, asociaţiile, folosind instrumentele şi acţionînd din numele proprietarilor, calculează mărimile cotelor-părţi le aprobă şi organizează înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

2) Autorităţile organizează tot procesul de calculare a cotelor-părţi şi transmit proprietarilor blocurile, urmănd ca cotele să fie înregistrate în conformitate cu legislaţia în registrul bunurilor imobile. După aceasta, proprietarii decid asupra fondării asociaţiei şi a modului de administrare a bunurilor pe care le au în proprietate comună.

Ambele căi prevăd implicarea substanţială a autorităţilor publice, cu efectuarea unor acţiuni, ce necesită resurse considerabile. Dar necesită a fi conştientizat faptul, că nu se mai poate tărăgăna şi fără acţiunile consistente ale autorităţilor nu va fi posibilă organizarea întreţinerii blocurilor locative la un nivel calitativ.

În concluzie, autorii sunt de părerea că nu există impedimente pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra elementelor comune ale clădirii în folosul proprietarilor de spaţii în aceste clădrii.

Mai mult ca atît, autorităţile publice trebuie să întreprindă măsuri pentru transmiterea clădirilor către proprietarii de drept, organizînd toate acţiunile necesare procesului – inventarierea, calcularea cotelor-părţi pentru fiecare proprietar, înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

Tergiversarea în continuare a acestor lucrări va agrava situaţia şi aşa critică din domeniul locativ, proprietarii fiind excluşi complet de la procesul de administrare a activelor ce le aparţin. Faptul, că nu au fost create asociaţile de proprietari nu poate constitui un motiv pentru a nu înregistra clădirile în proprietatea celor care deţin drept de proprietate asupra spaţiilor din clădire. Clădirea, elementele comune ale acesteia, aparţin proprietarilor de spaţii, în calitate de proprietate comună pe cote-părţi, dar nu asociaţiei de proprietari. Proprietarii pot delega dreptul de administrare a asociaţiei create, care va întreprinde activităţi de întreţinere a clădirii, din numele proprietarilor şi în conformitate cu deciziile acestor proprietari.

Desigur, pentru aceste acţiuni sunt necesare resurse financiare substanţiale, cu atît mai mult, nu se poate conta pe faptul, că proprietarii vor finanţa procesul. Autorităţile publice trebuie să identifice resursele necesare în bugetele publice, deoarece în acest proces nu se poate conta pe suportul proprietarilor, aceştea fiind foarte reticienţi faţă de orice plăţi suplimentare, cu atît mai mult, că şi responsabilitatea proprietarilor va creşte concomitent cu înregistrarea proprietăţii pe cote-părţi.

Autorii subliniază că înregistrarea drepturilor de proprietate asupra bunurilor comune nu trebuie văzut ca un scop în sine. Recunoaşterea valabilităţii dreptului de proprietate fiecărui proprietar de spaţii asupra elementelor comune ale clădirii este necesar pentru a impune şi obligaţiile privind întreţinerea acestor blocuri. Pentru a pune la punct aceste activităţi este necesar de elaborat şi mecanismele tehnice, care să detalize condiţiile şi procedurile pentru persoanele care vor îndeplini lucrările respective. Aceste mecanisme pot şi trebuie să fie elaborate de către autorităţile competente, cu identificarea şi aprobarea resurselor bugetare necesare, atît din bugetul statului, cît şi din bugetele locale.

După autorităţile publice rămîn funcţiile de control al stării tehnice a fondului de locuinţe privatizat, a folosirii fondului conform destinaţiei şi a efectuării lucrărilor necesare întreţinerii în termenii stabiliţi de normative – o responsabilitate foarte mare, dar aceasta nu trebuie să fie substituită cu gestionarea directă a clădirilor ce aparţin proprietarilor privaţi, cu atît mai mult - luarea deciziilor în locul acestor proprietari.

***Referinţe***

***1. Legea condominiului în fondul locativ****, nr. 913 din 30.03.2000. M.O.nr.130-132 din 19.10.2000.*

***2. Lege cu privire la asociaţiile obşteşti*** *nr. 837 din 17.05.1996. M.O. nr.6 din 23.01.,1997.*

***3. Legea privatizării fondului de locuinţe*** *nr.1324-XII din 10.03.1993. nr.5 din 13.01.2000.*

***5. Legea cooperaţiei de consum*** *nr. 1252 din 28.09.2000, nr.154-156 din 14.12.2000.*

***7. Legea cadastrului bunurilor imobile*** *nr. 1543din25,02,199, nr.44-46 din 25.05.1998.*

***8. Lege pentru modificarea şi completarea unor acte legislative*** *nr.163 din 09.07.08. nr.140-142 din 01.08.2008.*

***9. Consideraţii privind proprietatea comună în proiectul codului civil.*** *Conf. Univ. dr. Sevastian Cercel,* Lect. univ. dr. Anamaria Florea, Universitatea din Craiova, Revista de ştiinţe juridice.

<http://drept.ucv.ro/RSJ/images/articole/2006/RSJ2/0207Cercel.pdf>

***4. Ghid practic privind coproprietatea asupra clădirilor de locuit din ţările în tranziţie.*** *ORGANIZAŢIA NAŢIUNILOR UNITE, COMISIA ECONOMICĂ PENTRU EUROPA, Geneva şi New Zork, 2003*

1. ***Legii privatizării fondului de locuinţe*** *nr.1324-XII din 10.03.1993. nr.5 din 13.01.2000* [↑](#footnote-ref-2)
2. ***Legea cadastrului bunurilor imobile*** *nr. 1543din25,02,199, nr.44-46 din 25.05.1998.* [↑](#footnote-ref-3)
3. ***Legea cadastrului bunurilor imobile*** *nr. 1543din25,02,199, nr.44-46 din 25.05.1998* [↑](#footnote-ref-4)
4. ***Cod Civil al Republicii Moldova*** *nr. 1107din 06.06. 2002, nr. 82-86 din 22.06.2002* [↑](#footnote-ref-5)
5. ***Consideraţii asupra reglementării posesiei şi detenţiei precare în noul cod civil român,*** profesor universitar doctor Iosif R. URSUniversitatea Titu Maiorescu din Bucureşti, Editura Universităţii Titu Maiorescu, 2009 Bucureşti, România, „Drept, serie noua, 2008, <http://analedrept.utm.ro/Numere/Anale%202008%20final.pdf> [↑](#footnote-ref-6)
6. ***Legea condominiului în fondul locativ****, nr. 913 din 30.03.2000. M.O.nr.130-132 din 19.10.2000* [↑](#footnote-ref-7)