**ASOCIEREA PROPRIETARILOR ÎN CLĂDIRILE CU MAI MULTE APARTAMENTE – O NECESITATE, O OBLIGAŢIE SAU O FORMĂ CONVENABILĂ A ADMINISTRĂRII PROPRIETĂŢII COMUNE**

**Autori: Svetlana DOGOTARU, expert judiciar în construcţii, master în drept, conf. univ.**

**Alla CLIMOVA, conf. univ. dr.**

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract:*** *Asocierea proprietarilor apartamentelor privatizate este o problemă foarte discutată din punctul de vedere al obligativităţii acesteia. Încercarea de democratizare excesivă a deciziei de asociere a condus la o situaţie de degradare continuă a stării fondului locativ, proprietarii fiind foarte puţin implicaţi în procesul de întreţinere a părţilor comune din clădiri. Prezenta lucrare propune o analiză a factorilor ce influenţează modul în care se administrează în prezent clădirile cu mai multe apartamente, la fel cauzele care conduc la neîndeplinirea de către proprietari a obligaţiilor privind întreţinerea imobilelor pe care le deţin în proprietate. În viziunea autorilor, proprietatea comună, forţată şi perpetuă în cadrul imobilelor impune totodată şi un statut de asociat în vederea administrării acestei proprietăţi. În acest sens necesită a fi modificată şi legislaţia Republicii Moldova.*

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

Administrarea clădirilor cu multe etaje (sau cu mai multe apartamente) ridică mai multe probleme, de soluţionarea corectă a cărora depinde soarta proprietăţilor tuturor celor care deţin apartamente în aceste clădiri. Nu încape nici o îndoială, că pentru imobilele pe care le deţin, fiecare proprietar este responsabil şi pentru întreţinerea acestor imobile, deci într-o clădire cu mai multe apartamente, toți proprietarii sunt responsabili şi de administrarea blocului în întregime.

Ce prevede legislaţia Republicii Moldova în acest sens?

Astfel, Codul Civil, prin articolul 355 (1), stabileşte următoarele: „Dacă într-o clădire există spaţii cu destinaţie de locuinţă sau cu o altă destinaţie având proprietari diferiţi, fiecare dintre aceştia deţine drept de proprietate comună pe cote-părţi, forţată şi perpetuă, asupra părţilor din clădire care fiind destinate folosinţei spaţiilor nu pot fi folosite decât în comun” [1, art. 355 (1)].

La fel, legislaţia evidenţiază două principii care caracterizează regimul juridic al coproprietăţii:

1. nici unul din coproprietari nu au drepturi exclusive asupra unei părţilor determinate din bunurile comune, cea ce determină regula unanimităţii, reieşind din care orice act înfăptuit referitor la bun este admis doar cu consimţămîntul unanim al proprietarilor;

2. fiecare coproprietar deţine dreptul exclusiv asupra cotei-părţi ideale, abstracte din dreptul asupra bunurilor comune şi poate dispune liber de această cotă.[8, pag. 50]

Coproprietatea, în cauzul clădirilor cu mai multe apartamente este forţată şi perpetuă, caracterizată prin faptul că există indiferent de voinţa proprietarilor, părţile comune fiind bunuri accesorii în raport cu bunul principal - apartamentul sau alte spaţii. Soarta juridică a bunului accesoriu este indispensabil legată de bunul principal, pentru care este destinat. Caracterul indivizibil al bunului accesoriu relaţionat la mai multe bunuri principale ce aparţin diferitor proprietari, permanenţa destinaţiei acestor bunuri accesorii indică pe perpetuarea coproprietăţii asupra elementelor comune ale clădirii.

Cu alte cuvinte, coproprietarii au obligaţia de a întreţine bunul comun prin cheltuieli proporţionale cotelor-părţi şi se pot elibera de această obligaţie doar prin înstrăinarea bunului principal ce îl deţin în proprietate exclusivă (a apartamentului sau a altui spaţiu).

În concluzie, coproprietarii sunt puşi în situaţia de asociere în scopul luării deciziilor de administrare a bunurilor comune, indiferent dacă este sau nu această asociaţie formalizată, prin înregistrare cu statut aprobat. Faptul că deciziile privind bunurile comune trebuiesc aprobate de către toți proprietarii, ne conduc către necesitatea aprobării unor mecanisme fiabile de realizare a drepturilor coproprietarilor în clădirile cu multe aprtamente. Aceste mecanisme trebuie să fie clare, să asigure respectarea intereselor tuturor proprietarilor şi să asigure integritatea şi inofensivitatea bunurilor pe toată durata de existenţă a bunului imobil.

În ceea ce priveşte Legea condominiului în fondul locativ [2], aceasta stabileşte modul de administrare a proprietăţii în clădirile cu mai multe aprtamente, procedurile de formare a asociaţiilor de coproprietari şi a raporturilor de proprietate în condominiu. Totodată legea nu prevede asocierea obligatorie a coproprietarilor, decât în cazurile construcţiilor noi date în exploatare după aprobarea legii. Astfel pentru majoritatea clădirilor coproprietarii decid de sine stătător dacă vor folosi acestă formă pentru administrarea părţilor comune sau nu.

În proiectul noii legi cu privire la condominiu, care se elaborează în prezent, se păstrează aceleaşi prevederi referitor la obligaţia de a fonda asociaţii – în mod obligatoriu pentru clădirile noi şi opţional – pentru clădirile existente (proiectul legii necesită o concretizare în ceea ce priveşte conţinutul noţiunilor clădiri existente şi clădiri date în exploatare). Iniţiativa experţilor de a impune obligaţii privind crearea asociaţiilor de coproprietari urmând practica altor ţări, se stopează ţinând cont de prevederile Codului Civil (art. 181) şi a Legii cu privire la asociaţiile obşteşti (art. 3) [3], care prevede crearea şi desfăşurarea activităţii asociaţiilor pe principiile liberului consimţământ.

Pe de altă parte, impunerea creării asociaţiilor de coproprietari nu este un scop în sine, dar este o cale de asigurare a procesului de întreţinere a blocurilor locative, proces foarte important pentru a menţine atât confortul necesar pentru locuitorii acestor blocuri, dar şi pentru siguranţa în exploatare a acestor clădiri. Desigur, pot fi şi alte căi de soluţionare a problemei, spre exemplu - fără a fonda asociaţii obşteşti. Asta ar însemna că coproprietarii vor fi obligaţi să-şi exercite dreptul/obligaţia de a efectua lucrări/finanţări pentru mentenanţa clădiri şi a reparaţiilor capitale, cu consimţământul unanim al fiecărui proprietar. O procedură foarte greu de înfăptuit, luând în consideraţie că procesul de întreţinere a blocului locativ este unul complex, necesită luarea deciziilor pe diferite chestiuni, începând cu reparaţiile cosmetice, selectarea antreprenorilor de lucrări, cât şi deciziile de ordin financiar, care sunt cele mai complicate.

Altfel este în cazul administrării clădirii prin intermediul asociaţiei - având un acord de asociere (prin care toţi coproprietarii consemnează la crearea asociaţiei), un statut aprobat în care se stabilesc modalităţile de luare a deciziilor, organele de conducere, de control, cotele de votare – lucrurile devin organizate, activitatea trece să fie efectuată într-un regim “automatizat”. În acest regim, care se pliază pe Statutul aprobat de către coproprietari la adunarea generală de constituire, are loc transmiterea de competenţe organelor de conducere, care vor îndeplini din numele proprietarilor toate acţiunile privind întreţinerea blocului locativ. Această formulă evident că este mai potrivită pentru procesul de administrare, deoarece se exclud adunările interminabile pe subiecte standardizate, rezervând pentru exprimarea consimțământului unanim al coproprietarilor doar acele subiecte, care reflectă dreptul de dispoziţie a acestora asupra bunului comun.

Tot efortul pentru a propune modul de administrare – prin asociere sau prin administrare directă de către toți proprietarii, rezultă din obligaţia proprietarului de a îngriji şi a întreţine bunul ce-i aparţine [1, art. 315, alin. (6)]. Prin urmare, nu este lăsată la discreţia proprietarilor, în cazul dat - a coproprietarilor - să întreţină sau nu în stare tehnică adecvată imobilul pe care îl au în proprietate. Acum se pune în discuţie doar mecanismul prin care se vor organiza coproprietarii să exercite aceste obligaţiuni. Cu alte cuvinte, chiar dacă se vehiculează că se limitează cumva dreptul de proprietate, statul are dreptul să instituie limitări prin lege, limitări care să inducă la impunerea coproprietarilor din bloc să coopereze (benevol sau forţat) pentru îndeplinirea obligaţiilor ce rezultă din statutul de proprietar al imobilului.

Paradoxul situaţiei constă în faptul că proprietarii de apartamente (sau a altor spaţii), prin încăpăţînarea de a nu se asocia şi a nu efectua lucrări de întreţinere a blocului, aduc la deteriorarea elementelor comune ale clădirii - a pereţilor, acoperişului, fundaţiilor, degradarea aducând atingere şi proprietăţii individuale a fiecăruia. Degradarea care va atrage reducerea preţului activului până la distrugerea totală a acestuia, dar şi cu riscul iminent să se producă accidente, care pun în pericol viaţa şi sănătatea oamenilor. Anume acest moment impune implicarea statului pentru a stabili reglementări coproprietarilor prin prevederi cu caracter obligatoriu de asociere în scopul de administrare şi gestionare a bunului comun. Jumătatea de măsură la care s-a oprit procesul de formare a condominiilor în fondul locativ a făcut posibilă degradarea în masă a clădirilor locative şi acest lucru se datorează anume faptului că lipseşte obligaţia de a fonda asociaţii ale coproprietarilor în condominiu. În opinia autorilor asocierea obligatorie este unicul instrument posibil să soluţioneze calitativ problemele de administrare a proprietăţii comune, susţinut cu reglementări clare a raporturilor dintre coproprietari, inclusiv a atribuţiilor, a mecanismelor de îndeplinire a sarcinilor ce revin fiecărui participant la raport.

Desigur, nu se pot prevedea dispoziţii legale care să vină în contradicţie cu alte legi - în cazul dat cu Codul Civil și Legea cu privire la asociaţiile obşteşti. Aceste două legi ne impun principiul asocierii benevole, dar aceste legi pot fi modificate prin prevederi ce reflectă cazul specific al condominiului, pentru care asociarea va fi una obligatorie, avînd la bază proprietatea forţată a bunului comun. În acest sens, se impune modificarea art. 181 din Codul Civil și art. 3 din Legea cu privire la asociaţiile obşteşti. În rezultatul acestor modificări, susţinute cu legea condominiului, lucrurile se vor mişca în direcţia corectă, înlăturând falsul motiv de încălcare a dreptului cetăţeanului la libera asociere. În acest caz, nu este vorba despre îngrădirea dreptului la asociere, dar este situaţia asocierii obligatorii doar în cazurile cînd cetăţenii sund deja de facto asociaţi prin deţinerea dreptului de proprietate comună, forţat şi perpetuu.

În acest sens sunt binevenite şi recomandările practicii europene[9]. Astfel, în ţările cu economie dezvotată proprietatea asupra unei unităţi individuale este indisolubil legată de apartenenţa la asociaţia de coproprietari, care se organizează în calitate de organizaţie cu caracter privat şi non-profit. Recomandările experţilor pentru administrarea clădirilor de locuit în ţările de tranziţie se rezumă la obligativitatea apartenenţei tuturor proprietarilor de apartamente din condominiu la asociaţia de proprietari. Aceste asociaţii trebuie să activeze pe prpincipii democratice, având tot instrumentariul necesar reprezentării intereselor proprietarilor. În acest context este nevoie să concretizăm, că democraţia este aplicabilă procesului de administrare a bunului comun, a formării organelor de conducere, a organelor de control, a aprobării bugetelor, a cotelor de contribuţie la fondul de reparaţie – deci în tot procesul de luare a deciziilor ce vizează exercitarea obligaţiilor de coproprietari. Nu putem să punem în discuţie, însă, principiul democratic la luarea deciziei de fondare a asociaţiei de coproprietari, aceasta fiind deja existentă din momentul când clădirea a devenit condominium (întruneşte toate calităţile condominiului – există mai mult decât un proprietar într-o cladire, care deţin unităţi de proprietate individuală sub formă de spaţii locative şi cote-părţi de proprietate asupra parţilor comune). Desigur, funcţionarea organizată prin asociaţie va avea costuri suplimentare, dar rezolvarea problemelor va fi mult mai uşoară, decât dacă proprietarii vor fi nevoiţi să gestioneze ad-hoc fiecare problemă apărută. Plus, că personalitatea juridică, obţinută de o asociaţie înregistrată în modul cuvenit va da posibilitate proprietarilor să dispună de tot instrumentariul specific.

Specularea privind faptul încălcării drepturilor constituţionale în cazul instituirii obligativităţii de fondare a asociaţiilor de coproprietari în condominiu nu este altceva decât o încercare de a tergiversa procesul de reformă în domeniul locativ. Diferite sunt motivele care se invocă în acest sens, dar adevărul este în frica asumării angajamentelor atât din partea autorităţilor, cât şi din partea proprietarilor.

În prezent, după finalizarea procesului de privatizare în domeniul locativ s-au insituit trei forme de asociere în scopul întreţinerii blocurilor locative: asociaţii a proprietarilor de locuinţe privatizate (APLP), asociaţiile de coproprietari în condominiu (ACC) şi cooperative de construcţie a locuinţelor (CCL).

APLP se crează în baza legii privatizării fondului de locuinţe [4], cu forma organizatorico-juridică - cooperativă de consum. Acestea sunt asociaţii autonome şi independente ale persoanelor fizice, create pe principiile liberului consimţământ şi pot desfăşura activităţi economice în folosul membrilor cooperatori. Conform Legii cooperaţiei de consum [5] (art. 18, alin (2)) organizaţiile cooperatiste se asimilează subiecţilor micului business. După cum vedem – în asociaţiile cooperatiste pot să fie membri doar persoane fizice şi în asemenea situaţie sunt excluse din procesul de administrare spaţiile ce aparţin persoanelor juridice (spaţii comerciale, locuinţele proprietate municipală, etc.). În afară de aceasta, blocul locativ pe care-l va gestiona APLP va fi transmis în gestiune dar nu va fi înregistrat în calitate de proprietate comună pe cote-părţi a fiecărui coproprietar din clădirea respectivă. Aceasta intră în contradicţie cu prevederile codului civil şi dat fiind faptul că participarea în asociaţie este benevolă, rămân în afara procesului şi proprietarii care nu şi-au dat acordul să facă parte din asociaţie. În legislație nu este reglementată clar modalitatea de impunere a executării deciziilor asociaţiei de către proprietarii spaţiilor care nu sunt membri. Cu toate că legea privatizării fondului de locouinţe (art. 24) impune proprietarilor încăperilor cu altă destinaţie şi arendaşilor încăperilor din bloc să încheie contracte cu asociaţia şi să participe la cheltuieli – aceste prevederi sunt foarte greu de îndeplinit. Întreţinerea şi reparaţia sunt lucrări costisitoare şi necesită implicare financiară consistentă din partea proprietarilor.

ACC se organizează în baza Legii condominiului în fondul locativ [2], regulile de organizare şi activitate fiind specificate în această lege. Logica aprobării legii condominiului a constat în uniformizarea activităţii ce ţine de administrarea clădirilor cu multe apartamente, urmând ca din momentul aprobării atât APLP, cât şi CCL să fie transformate în ACC, deci să îmbrace forma firească ce corespunde specificului relaţiilor de proprietate în clădirile deţinute de mai mulţi proprietari. Aici sunt stabilite drepturile şi obligaţiile proprietarilor, precum şi modalităţile de administrare a proprietăţii comune, care sunt doar două – nemijlocit de către proprietari (când condominiul include cel mult 4 proprietari) şi de către asociaţie (care mai poate delega funcţiile şi unui administrator specializat). De fapt, exceptând cazul cu 4 proprietari, este o singură modalitate – administrarea de către asociaţie. De aici putem deduce, că fondarea asociaţiei este obligatorie. Unele momente, însă, ne fac să înţelegem că asociaţiile se constituie pe principii benevole şi asta din motiv că prin modificările survenite la legea condominiului în anul 2008 [7] s-a introdus asocierea obligatorie în condominiu, pentru clădirile date în exploatare. Astfel, putem deduce, că pentru clădirile existente asocierea în condominiu nu este obligatorie. Totodată şi procedurile descrise în lege pentru fondarea asociaţiilor prevăd un număr anumit de voturi pentru validarea fondării asociaţiei. La fel ca şi în cazurile cu APLP nu este clar care sunt mecanismele de impunere a îndeplinirii obligaţiilor cu întreţinerea blocului a proprietarilor, care nu au consemnat la acordul de asociere.

CCL – un alt mod de administrare existent până în prezent, care apare la fel sub forma de forma cooperativei de consum, doar că în toate cazurile aceste cooperative au fost constituite în scopul investirii în construcţia de apartamente, ca după finisarea lucrărilor să rămână în aceiaşi formă şi pentru perioada de exploatare a clădirilor. Legea privatizării în fondul locativ indică foarte clar, că în clădirile unde cel puţin unul din membri a achitat cota de asociat, CCL necesită a fi reorganizate în ACC.

Trebuie să constatăm că legea condominiului în fondul locativ nu și-a atins scopul. Au fost create doar cîteva condominii, clădirile, în marea lor parte aşa şi au rămas să fie gestionate de întreprinderile municipale de gestionare a fondului locativ (IMGFL). Dar şi în clădirile unde s-au înregistrat asociaţiile de coproprietari în condominiu recunoașterea şi înregistrarea imobilului integral în calitate de condominiu nu a avut loc. Sunt înregistrate doar drepturile de proprietate individuale asupra spaţiilor ce aparţin în exclusivitate proprietarilor, însă cotele-părţi în proprietatea comună nu sunt înregistrate. Cu toate că şi Codul Civil (art. 355), şi Legea condominiului (art. 6 (3), art. 17 (3)) prevăd ca fiecare locuinţă să fie înregistrată împreună cu cota-parte a fiecărui proprietar, această cerinţă rămâne să fie una neândeplinită. Mai mult – în Legea cadastrului bunurilor imobile [6] – înregistrarea cotelor-părţi în proprietatea comună a devenit o opţiune, deci nu este obligatorie.

Astfel, începînd cu anul 2000 – deja de 14 ani – o perioadă semnificativă de timp, nu s-a reuşit să se instituie un mecanism viabil privind exercitarea obligaţiilor proprietarilor ce deţin spaţii în clădiri locative referitor la mentenanţa calitativă a părţilor comune în clădiri, fapt ce generează pericole pentru viitorul acestor clădiri, a vieţii şi sănătăţii oamenilor ce le utilizează. Este clar, că din cauza unor erori, pe unde - tehnice, pe unde - din lipsă de experienţă, reorganizarea procesului de administrare a fondului locativ se stopează, iar aceste erori necesită corectare în regim de urgență.

Care ar fi recomandările privind redresarea situaţiei? Cine ar trebui să corecteze erorile?

Evident că autorităţile publice, adică acei care au comis aceste erori – tot aceştea sunt responsabili şi de acţiunile de corectare. Statul, prin faptul că s-au comis discrepanţe în diferite acte legislative, pe de o parte, şi autorităţile publice locale, din motiv, că nu au intreprins efortul necesar pentru organizarea transmiterii activelor către proprietarii de drept şi nu au asigurat organizarea asociaţiilor conform prevederilor legale. Trebuie să recunoaştem că nu este un proces simplu. Va fi nevoie de implicare masivă atât la nivel de resurse umane, cât şi resurse financiare. Dar o altă soluţie nu există.

Pentru intrarea în normalitate a procesului este necesar ca să se întreprindă acțiuni sistemice, cu modificări în actele legislative şi cu desfăşurarea unor programe finanţate din bugetele publice, având ca repere următoarele:

1. Dreptul de proprietate asupra clădirilor ce întrunesc calităţile unui condominiu să fie înregistrate pe numele proprietarilor, luând în consideraţie atît bunul individual cît şi şi cotele – părţi din proprietatea comună.

2. Coproprietarii în aceste clădiri se consideră asociaţi prin lege în mod obligatoriu.

Orice modificări ale legislaţiei programe sau acţiuni care vor ignora aceste două condiţii determinante - vor fi sterile şi nu vor îmbunătăţi situaţia.

**Referinţe**

1. Codul Civil al Republicii Moldova nr.1125-XV din 13.06.2002
2. Legea condominiului în fondul locativ, nr. 913 din 30.03.2000. M.O.nr.130-132 din 19.10.2000.
3. Lege cu privire la asociaţiile obşteşti nr. 837 din 17.05.1996. M.O. nr.6 din 23.01.,1997.
4. 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.
6. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543din25,02,199, nr.44-46 din 25.05.1998.
7. Lege pentru mod. şi completarea unor acte legislative nr.163 din 09.07.08. nr.140-142 din 01.08.2008.
8. 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>