

**COPOSESIA PARȚILOR COMUNE ÎN CONDOMINIU –
ATRIBUTUL DREPTULUI DE PROPRIETATE A
COPROPRIETARILOR**

*Svetlana Dogotaru, master în drept, conferențiar universitar UTM,
expert judiciar în construcții*
Alla Climova, doctor în drept, conferențiar universitar UTM, avocat

Abstract: *Proprietatea comună în clădirile cu mai multe apartamente așa și 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 locuințe în acest sens a fost folosită sintagma de “copesesiune” în privința părților comune ale clădirii în loc de “coproprietate”, cea ce a condus la multiple erori și în alte reglementări privind înregistrarea de stat a imobilelor, precum și la stagnarea procesului de organizare a administrării fondului locativ de către proprietari.*

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

Prezenta lucrare propune o analiză a situației în favoarea înregistrării a blocurilor locative în calitate de proprietate pe cote-părți în folosul proprietarilor spațiilor din clădiri. În concluzie, autorii insistă asupra faptului că noțiunea de copesesiune nu este un impediment în vederea înregistrării dreptului de proprietate ținând cont și de faptul, că noțiunea de posesie este un atribut al dreptului de proprietate și, în acest sens, nu exclude dreptul de proprietate, poziția respectivă fiind întărită și de prevederile legii condominiului în fondul locativ.

Totodată constatăm că organele autorităților publice locale nejustificat tergiversează procesul de transmitere a clădirilor către proprietari și a organizării procesului de administrare a clădirilor în

conformitate cu legislația. Situația respectivă necesită a fi redresată de urgență, clădirile necesită să fie întreținute și reparate pentru a evita degradarea construcțiilor, care încep să prezinte risc sporit.

Cuvinte cheie: *bloc locativ, condominiu, asociație de proprietari, proprietate comună, posesie, locuință, domeniu locativ, cote-părți, proprietar, clădire cu mai multe apartamente.*

Necesitatea de a elucida unele aspecte privind drepturile proprietarilor de spații în clădirile cu mai multe apartamente vine din situația creată în administrarea blocurilor locative, când proprietarii sunt excluși artificial de la procesul de administrare. Asistăm la o multitudine de situații, în cazul în care se încearcă dezvoltarea imobilului prin anexe, mansardare, cu atragerea în acest proces a unor organizații nepotrivite, care încearcă să tragă foloase din averea care nu le aparține. Și aceste situații se întetesc pe zi ce trece, oamenii fiind pasivi în acțiuni, din diferite motive – nu-și cunosc drepturile, nu dispun de resurse ca să-și poată angaja apărători calificați, autoritățile publice sunt incapabile să rezolve problemele și sunt primii care admit încălcările legislației.

Procesul de privatizare a fondului locativ în Republica Moldova este primul pas esențial în reorganizarea acestui domeniu, efectuând trecerea din proprietatea statului a apartamentelor în proprietatea privată a locatarilor. Concomitent cu procesul de privatizare s-au schimbat și competențele autorităților publice, toate problemele privind domeniul locativ-comunal fiind transferate în seama autorităților 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 locuințe¹ este prevăzut capitolul III, dedicat procesului de întreținere și reparație a locuințelor privatizate. Astfel legiuitorul s-a asigurat, că odată cu transmiterea proprietății statului către persoanele private, nu va fi întrerupt

¹ **Legea privatizării fondului de locuințe** nr.1324-XII din 10.03.1993. nr.5 din 13.01.2000

procesul de întreținere și reparație a clădirilor în care vor fi privatizate apartamentele. În acest sens, legea prevede obligații atât pentru proprietarii apartamentelor, cât și pentru autoritățile publice. Proprietarii apartamentelor s-au ales cu obligația de finanțare a acestor lucrări, iar autoritățile publice locale trebuie să asigure organizarea și monitorizarea procesului. (Art. 20-27, legea privatizării fondului de locuințe)

Acum să clarificăm, cine sunt proprietarii blocului locativ (concretizăm din start, că prin „bloc” înțelegem o clădire în care există mai multe apartamente, inclusiv și spații pentru alte destinații, cu toate rețelele și utilajele care sunt parte integrantă a acestei clădiri, fără de care clădirea nu are funcționalitate).

Pentru o mai bună înțelegere a problemei abordate, trebuie să clarificăm modalitățile dreptului de proprietate, regăsite în cadrul unui bloc locativ cu mai mulți proprietari – 1) proprietatea exclusivă asupra apartamentului/odăii, spațiului cu altă destinație, care se înregistrează în registrul bunurilor imobile cu denumirea de încăpere izolată², în proprietatea persoanei fizice sau juridice și 2) proprietate comună pe cote-părți asupra părților comune din clădire a tuturor proprietarilor care dețin drept de proprietate asupra încăperilor izolate din clădire.

1) În cea ce privește dreptul de proprietate asupra apartamentului/odăii, spațiului cu altă destinație, toate procedurile privind apariția dreptului se finalizează, conform legislației, prin intabularea dreptului respectiv în registrul bunurilor imobile.

2) Dreptul de proprietate comună pe cote-părți asupra părților comune din clădire (structura clădirii, fundațiile, acoperișul, casa scării, spațiile comune, utilajele, rețelele edilitare, s.a., ceea ce numim generic - bloc locativ) nu se înregistrează în folosul proprietarilor apartamentelor în registrul bunurilor imobile. Blocurile locative rămân a fi înregistrate ca fiind proprietate a Republicii Moldova sau a unităților administrativ-teritoriale. Nici în cazul clădirilor noi, construite din investiții private, clădirile nu ajung să fie înregistrate în

² **Legea cadastrului bunurilor imobile** nr. 1543 din 25.02.1999, nr.44-46 din 25.05.1998.

proprietatea celor care procură apartamentele și spațiile cu alte destinații din aceste clădiri, decât cu mici excepții.

Totodată, în acest sens menționăm, că dreptul de proprietate asupra cotelor-părți este valabil și fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile. Astfel, art. 37¹ alin (1) din legea cadastrului bunurilor imobile³ prevede că dreptul dobândit prin efectul unui act normativ este valabil și fără a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Acest articol rezolvă și situațiile, când proprietarul nu este motivat, să efectueze acțiunile de înregistrare a imobilului.

În așa fel, proprietarii de locuințe, prin efectul legii condominiului în fondul locativ, art. 6 (3), sunt proprietarii de drept a bunurilor comune. Conform legii menționate, proprietatea comună include toate părțile clădirii aflate în folosință comună, (teren, ziduri, acoperiș, terase, coșuri de fum, casele scărilor, holuri, subsoluri, pivnițe și etajele tehnice, tubaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele ingineresti din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deserveșc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului).

Aceleași norme le regăsim și în Codul Civil, art. 355 alin (1)⁴ care prevede, că în cazul în care în clădire există mai multe spații locative sau cu altă destinație, avînd proprietari diferiți, fiecare din aceștea dețin drept de proprietate pe cote-părți, forțată și perpetuă asupra părților din clădire, destinate folosinței spațiilor și nu pot fi folosite decât în comun.

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

Astfel, putem constata, că asistăm la o situație confuză, contradictorie cu prevederile legale sus-menționate, când bunurile

³ **Legea cadastrului bunurilor imobile** nr. 1543din25,02,199, nr.44-46 din 25.05.1998

⁴ **Cod Civil al Republicii Moldova** nr. 1107din 06.06. 2002, nr. 82-86 din 22.06.2002

comune ale proprietarilor de încăperi izolate (persoane fizice și juridice private, statul) sunt înscrise în registrul bunurilor imobile în proprietatea statului. Această situație a îndreptat către întreprinderile municipale toată responsabilitatea de administrare a fondului locativ, motivul fiind deținerea la balanța autorităților locale a clădirilor, care, de fapt și de jure, nu ar trebui să aparțină statului (municipalității). De ce se întâmplă acest lucru? De ce autoritățile publice nu transmit proprietarilor de drept imobilele și continuă să le mențină ca active ale statului, să le gestioneze, folosind resurse considerabile atât financiare, cât și administrative, în loc să se preocupe doar de partea de spații, care nu au fost privatizate.

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

Asociațiile, într-adevăr, nu au reușit să fie create din diferite motive (dar și aici trebuie să menționăm lipsa de eficiență a autorităților publice locale), doar proprietarii de drept a bunurilor comune există – proprietarii spațiilor privatizate, iar în clădirile noi - proprietarii care au finanțat/achiziționat spațiile. Acest fapt este recunoscut prin legea condominiului în fondul locativ (art.6 (3)) și codul civil (art. 355). Totodată, autoritățile încearcă să argumenteze inacțiunea proprie cu referire la art. 8 (1) din legea privatizării fondului de locuințe, care expune, că „proprietarii de locuință privatizată sînt **coposesorii** instalațiilor și comunicațiilor ingineresti, ai locurilor de uz comun ale imobilului și ai terenurilor de pe lângă el”. Deci, în viziunea lor, aceștea nu sunt proprietari ai clădirii, ci doar coposessori, deci clădirile nu trebuie să fie înregistrate în folosul proprietarilor de spații din aceste clădiri. Prin această contradicție cu legea condominiului se explică de ce pînă în prezent orașele, în special, Chișinău, se sufocă în problema de întreținere a fondului locativ, dar nu finalizează procesul de transmitere a clădirilor către proprietari. Și aici se speculează cu adevărul spus pe jumătate.

Într-adevăr, legea privatizării fondului de locuințe recunoaște dreptul de **posesie** a proprietarilor de locuință asupra bunurilor comune și nu spune nimic despre dreptul de **coproprietate** asupra acestor bunuri. Dar nici nu există vre-o careva dispoziție a legii, care să indice expres, că proprietatea asupra bunurilor comune rămîne să fie a statutului. Și dacă ținem cont de existența normelor sus-menționate și totodată apelăm și la doctrină, trebuie să concretizăm, că posesia este o stare de fapt, proprietatea fiind o stare de drept. Atunci, cînd posesorul este însuși 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 stăpînește bunul are dubla calitate de **posesor și proprietar**, posesia neinteresînd ca instituție separată⁵. Așadar, 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, dispoziția articolului 8 (1) din legea privatizării fondului de locuințe nu exclude, că posesorul bunurilor comune este și proprietar al bunurilor comune. De cele mai multe ori, posesia, ca stare de fapt, este exercitată de însuși titularul dreptului de proprietate. În situația, în care legea privatizării în fondul locativ nu acoperă pe deplin statutul bunurilor comune ca proprietatea proprietarilor spațiilor, apelăm la prevederile codului civil și ale legii condominiului în fondul locativ.

Trebuie să luăm în considerație, că legea privatizării fondului de locuințe este cea, care stabilește regulile pentru procesul de privatizare a fondului de locuințe, principiile și condițiile de privatizare, și nu substituie toate normele legislației civile, prin care se reglementează raporturile civile între proprietari. Mai mult ca atît,

⁵ **Considerații asupra reglementării posesiei și detenției precare în noul cod civil român**, profesor universitar doctor Iosif R. URS Universitatea Titu Maiorescu din București, Editura Universității Titu Maiorescu, 2009 București, România, „Drept, serie noua, 2008, <http://analedrept.utm.ro/Numere/Anale%202008%20final.pdf>

codul civil, legea condominiului în fondul locativ⁶ sunt legi organice, deci în acest sens au aceeași putere juridică ca și legea privatizării fondului de locuințe, însă, ținând cont de momentul adoptării, au superioritate asupra acesteia.

Mai sus s-a punctat foarte clar, că proprietarii spațiilor sunt proprietari pe cote-părți și asupra părților comune din blocurile locative, prin efectul celor două acte normative. Prin urmare, coposesorii părților comune, vizați în legea privatizării fondului de locuințe, sunt coproprietarii acestor părți comune, cu toate drepturile și obligațiile ce rezultă din acest drept. Dreptul lor însă, este limitat prin acțiunile autorităților publice locale, care nu le transmit bunurile, mai mult ca atât, continuă să folosească aceste bunuri fără acordul proprietarilor. Drept exemplu, în acest sens sunt autorizările construcțiilor de anexe, mansarde, supraetajări, privatizarea ilicită a părților comune din blocuri, amplasarea de reclame pe fațadele clădirilor. Toate aceste acțiuni pot fi aprobate doar de către proprietari și în nici un caz de către autoritățile, care și-au asumat, fraudulos, rolul de proprietari ai averii străine.

Urmînd logica celor descrise, pentru a-și exercita dreptul de proprietate asupra blocului locativ și pentru asigurarea administrării proprietății comune, nu este obligatorie intabularea dreptului proprietarilor de spații asupra cotelor-părți ce le dețin în această proprietate. Dar lucrurile nu sunt chiar atât de simple, trebuie să se înțeleagă faptul, că proprietarii spațiilor sunt foarte inerți în cea ce privește îndeplinirea obligațiilor în vederea efectuării lucrărilor de întreținere, care sunt strict necesare pentru a menține siguranța și confortul blocului locativ. Și în aceste condiții, autoritățile publice trebuie să le transmită blocul și să gasească mecanismul, prin care să-i convingă pe proprietari să-și primească „cadoul”. În acest sens ar putea exista două căi:

1) se crează asociațiile, după care autoritățile transmit blocul către asociație în gestiune (administrare), luînd în considerație, că proprietatea asupra blocului o dețin proprietarii spațiilor din acest

⁶ **Legea condominiului în fondul locativ**, nr. 913 din 30.03.2000. M.O.nr.130-132 din 19.10.2000

bloc, valabilă în baza actelor normative. În acest caz, asociațiile, folosind instrumentele și acționînd din numele proprietarilor, calculează mărimile cotelor-părți le aprobă și organizează înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

2) Autoritățile organizează tot procesul de calculare a cotelor-părți și transmit proprietarilor blocurile, urmînd ca cotele să fie înregistrate în conformitate cu legislația în registrul bunurilor imobile. După aceasta, proprietarii decid asupra fondării asociației și a modului de administrare a bunurilor pe care le au în proprietate comună.

Ambele căi prevăd implicarea substanțială a autorităților publice, cu efectuarea unor acțiuni, ce necesită resurse considerabile. Dar necesită a fi conștientizat faptul, că nu se mai poate tărăgăna și fără acțiunile consistente ale autorităților nu va fi posibilă organizarea întreținerii 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 spații în aceste clădiri.

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

Tergiversarea în continuare a acestor lucrări va agrava situația și așa critică din domeniul locativ, proprietarii fiind excluși complet de la procesul de administrare a activelor ce le aparțin. Faptul, că nu au fost create asociațiile de proprietari nu poate constitui un motiv pentru a nu înregistra clădirile în proprietatea celor care dețin drept de proprietate asupra spațiilor din clădire. Clădirea, elementele comune ale acesteia, aparțin proprietarilor de spații, în calitate de proprietate comună pe cote-părți, dar nu asociației de proprietari. Proprietarii pot delega dreptul de administrare a asociației create, care va întreprinde activități de întreținere a clădirii, din numele proprietarilor și în conformitate cu deciziile acestor proprietari.

Desigur, pentru aceste acțiuni sunt necesare resurse financiare substanțiale, cu atît mai mult, nu se poate conta pe faptul, că

proprietarii vor finanța procesul. Autoritățile publice trebuie să identifice resursele necesare în bugetele publice, deoarece în acest proces nu se poate conta pe suportul proprietarilor, aceștea fiind foarte reticienți față de orice plăți suplimentare, cu atât mai mult, că și responsabilitatea proprietarilor va crește concomitent cu înregistrarea proprietății pe cote-părți.

Autorii subliniază că înregistrarea drepturilor de proprietate asupra bunurilor comune nu trebuie văzut ca un scop în sine. Recunoașterea valabilității dreptului de proprietate fiecărui proprietar de spații asupra elementelor comune ale clădirii este necesar pentru a impune și obligațiile privind întreținerea acestor blocuri. Pentru a pune la punct aceste activități este necesar de elaborat și mecanismele tehnice, care să detalize condițiile și procedurile pentru persoanele care vor îndeplini lucrările respective. Aceste mecanisme pot și trebuie să fie elaborate de către autoritățile competente, cu identificarea și aprobarea resurselor bugetare necesare, atât din bugetul statului, cât și din bugetele locale.

După autoritățile publice rămân funcțiile de control al stării tehnice a fondului de locuințe privatizat, a folosirii fondului conform destinației și a efectuării lucrărilor necesare întreținerii în termenii stabiliți de normative – o responsabilitate foarte mare, dar aceasta nu trebuie să fie substituită cu gestionarea directă a clădirilor ce aparțin proprietarilor privați, cu atât mai mult - luarea deciziilor în locul acestor proprietari.

Referințe

- 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 asociațiile obștești nr. 837 din 17.05.1996. M.O. nr.6 din 23.01.,1997.***
- 3. Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324-XII din 10.03.1993. nr.5 din 13.01.2000.***
- 5. Legea cooperăției de consum nr. 1252 din 28.09.2000, nr.154-156 din 14.12.2000.***

7. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1999, nr.44-46 din 25.05.1998.

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

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

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

4. Ghid practic privind coproprietatea asupra clădirilor de locuit din țările în tranziție. ORGANIZAȚIA NAȚIUNILOR UNITE, COMISIA ECONOMICĂ PENTRU EUROPA, Geneva și New York, 2003