

## SPECIFICUL EXPERTIZEI TEHNICO – ECONOMICE A BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL PARTAJĂRII

*Alexandru PALADI,  
doctorand, Universitatea Tehnică a Moldovei,  
șef Secție implementarea programelor de stat  
în domeniul cadastrului, Departamentul cadastru, Agenția Servicii Publice*

### SUMMARY

*This article aims to study the procedure of sharing the real estate, to define its scope and to lay down the basic principles for the application of immovable property dividing. The common property sharing procedure is highlighted as a form of technical and economic expertise. Two main approaches of sharing are presented: by the procedure of real property formation and the establishment the use mode of common property. The difficulties of different approaches applying as well the suggestions of their solving are discussed.*

*The conclusions and proposals which would result logically from the investigations carried out in the paper are submitted. The results will contribute to the enrichment of the doctrine in the issues concerned and the improvement of the legislation in force. The content of this article can serve as a support for specialists in the field of technical and economic expertise of common immovable property and as a teaching material for students of any degree of economics and management of real estate, patrimonial law or for any other interested person.*

**Cuvinte-cheie:** *Expertiza tehnico-economică a bunurilor imobile, partajare, formarea bunurilor imobile, determinarea modului de folosire.*

Acest articol este orientat cercetării metodelor și tehnicilor de stabilire a părților din bunurile imobile proprietate comună în cadrul procedurii de partajare. Activitatea de stabilire a părților pentru proprietate imobiliară comună prezintă o parte componentă a domeniului de expertiză tehnico-economică a bunurilor imobile. Stabilirea părților a bunurilor imobile proprietate comună este o procedură de împărțire sau partajare a averii imobiliare utilizate în scopul determinării porțiunilor ce aparțin coproprietarilor din proprietate comună. Scopul lucrării date constă în elucidarea aspectelor teoretice privind apariția și dezvoltarea practicii de partajare a bunurilor imobile comune, analiza procedurilor aplicative, din punct de vedere al avantajelor și dezavantajelor acestora în prisma exploataării ulterioare a bunurilor partajate.

Cercetările sunt executate în baza metodologiei de studiu critic al bibliografiei, analiza și deducerea esenței a reglementărilor relațiilor sociale cu privire la împărțirea proprietății imobiliare cu dreptul de proprietate comun.

**Condițiile principale pentru partajare.** Procedurii de partajare pot fi supuse bunurile imobile proprietate comună cu drepturi reale. În conformitate cu Codul civil [1, art. 344, alin. (1)], proprietatea este comună, în cazul, în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titularii de drept. Drepturile coproprietarilor se expun în cotele-părți pentru fiecare parte sau în format procentual. Cotele-părți în devălmășie sau, altfel spus, cotele nelimitate, sunt utilizate în situațiile când proprietatea comună aparține la doi sau mai mulți coproprietari fără determinarea clară a părților acestora în mărimi cantitative sau calitative. În aceasta situație, procedura de partajare va fi aplicată după stabilirea cotelor între coproprietari. Etapa de stabilire a cotelor reprezintă o operațiune complexă și necesită a fi cercetată în mod mai apropiat. Astfel, articolul dat va atinge această etapă tangențial, fără detalierea condițiilor, specificului și clauzele acesteia.

Cum și a fost menționat mai sus, o condiție de bază pentru partajarea averii imobiliare servește existența drepturilor reale ale beneficiarilor de partajare. Deși solicitarea de valorificare a creanțelor exigibile de către debitor poate servi un temei pentru inițierea procesului de partajare, acestea precedă procedura de instituire a drepturilor reale în cadrul procedurilor stabilite prin dispoziția instanței sau altă cale legală.

Legea cu privire la formarea bunului imobil [2, art. 3], presupune inițierea procedurii de formare prin divizare și în baza cererii coproprietarilor. Din acest context derivă că lipsa acordului la toți coproprietarii poate deveni temei pentru neadmiterea partajării în mod amiabil. Totodată, drept de proprietate asupra unei cote-părți din proprietate comună asigură posibilitatea apelării la instanța de judecată cu scopul determinării părții în natură [1, art. 347, (3) și art. 357, 3)].

Procedura de partajare explicată în cadrul acestei lucrări nu ține de împărțirea suprafețelor comune anterioare încăperilor izolate din blocurile de locuit și cămine. Ariile ocupate de coridoare, bucătării comune, etaje tehnice și alte spații, utilizate pentru deservirea construcției, au statut de suprafață indiviză și nu pot fi împărțite între unitățile la care se atribuie [11, art. 355]. În aceeași ordine de idei, nu pot fi defalcate părțile ideale din teritoriu și părțile reale din cotele proprietății aflate în folosință comună a condominiului: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scările caselor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești 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 [3, art. 5]. Ca derogare pentru regula dată este prevăzut cazul, când există acordul tuturor coproprietarilor ori când bunurile în cauză nu mai sunt destinate folosirii în comun [1, art. 358,2].

Partajarea bunurilor imobile se execută pe două căi: formarea prin divizare și stabilirea modului de folosire. Deși în baza ambelor procese stau condițiile relativ egale, principiile de executare, precum și rezultatele acestora, diferă semnificativ.

**Partajare prin formarea bunurilor imobile.** Conform Legii privind formarea bunurilor imobile [2], formarea bunurilor imobile reprezintă un complex de lucrări executate în vederea apariției unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile [2, art. 2].

Formarea bunurilor imobile prin divizare este împărțirea (partajarea) bunurilor imobile independente prin formarea din bunul imobil existent a părților cu titlul de bunuri imobile noi. Bunul imobil inițial, precum și drepturile comune asupra acestuia, sunt stinse în temeiul deciziei de formare și contract de încetare a dreptului comun. Tot aceste documente servesc drept temei pentru înregistrarea bunurilor noi formate și drepturilor asupra lor.

Procedura de formare se inițiază în baza deciziei de formare și a cererii avizate de coproprietari. O altă cale de inițiere a procedurii este prin instanța de judecată care presupune stabilirea uneia din variante de partajare în numele legii.

La cercetarea formării bunurilor imobile prin divizare pot fi menționate momente nefavorabile și neajunsuri în funcția de condițiile tehnice de utilizare a bunurilor noi formate, costul procesului, timpul operativ al procesului.

Împărțirea clădirii în bunurile imobile defalcate presupune crearea condițiilor de utilizare a acestora în corespundere cu normele stabilite. Fragmentarea bunurilor imobile prin divizare conduce la micșorarea mărimilor acestora și, respectiv, schimbă proprietățile tehnico-economice ale bunurilor, precum și valoarea lor de piață.

Datorită condițiilor normative, uneori partajarea bunurilor imobile prin formare devine nerealizabilă. Lipsa de acces, micșorarea mărimilor laterale sau oblice, scăderea nivelului de iluminare datorită modificărilor structurale, micșorarea numărului de ieșiri din clădire, dependența de spații comune în utilizare și alți factori importanți servesc temei pentru renunțarea de partajarea bunurilor imobile prin procedura de formare. Condițiile de protecție, precum și clauzele de utilizare a bunurilor imobile cu diferită destinație servesc argumentarea necesităților în studiul profund a proiectului de formare în vederea corespunderii cerințelor stabilite. Îndeosebi, acest fenomen se observă la divizarea bunurilor la nivel de clădiri și încăperi izolate. Împărțirea construcțiilor în părți necesită restructurarea acestora, despărțirea spațiilor, construirea altor pereți despărțitori. Elementele constructive comune pentru existența și exploatarea clădirii partajate creează dependențele între bunurile noi formate. Astfel, acoperișul, fundația, pereții despărțitori între părțile, rețelele inginerești, aparțin diferitor bunuri imobile cu diferiți proprietari și drepturi. Inițial, rețelele inginerești ale clădirilor nu sunt instalate în concordanță cu proiectul de formare. Țevile și conductele de apă, canalizare, fibrele de comunicare și energie electrică sunt extinse în interiorul părților divizate și servesc cauza

obiectelor în vederea intitulării bunurilor imobile noi formate ca „obiecte autonome și independente”.

Condițiile de utilizare a clădirilor presupun existența unor spații necesare pentru exploatarea acestui obiect în deplină măsură. Un element important în procesul de utilizare a construcțiilor prezintă existența spațiilor auxiliare, diferite de destinația specială a bunului. Ca exemplu, conform Legii cu privire la locuințe [6], în calitate de locuințe se recunosc construcțiile și încăperile izolate care satisfac cerințelor de trai pentru una sau mai multe persoane (familii) și corespund exigențelor minime pentru locuințe, stabilite în actele normative. Sunt determinate exigențe minimale pentru locuințe: acces liber individual în spațiul locuibil, fără tulburarea dreptului de posesie și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie, spațiul pentru odihnă, spațiul pentru prepararea hranei, grupul sanitar, acces la energia electrică și apa potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, precum și menținerea temperaturii în locuințe conform normelor sanitare. În urma formării bunurilor imobile prin divizare, bunurile formate urmează să corespundă destinației inițiale, [2, art. 7, alin. 1, p. a)]. Din practică, o mare parte de cazuri nu permit respectarea exigențelor stabilite fără reconstruirea capitală a clădirii/încăperii izolate. Mai mult, o bună parte de reconstrucții este imposibilă datorită specificului constructiv al bunului inițial. Holuri și coridoare comune pentru accesarea în camere de odihnă, blocurile sanitare, bucătăriile de mărimi mici și alte spații pentru utilizarea locuințelor nu pot fi divizate fără cauzarea prejudiciului bunurilor și, respectiv utilizatorilor.

În conformitate cu legislația normativă în construcție, lucrările de reconstrucție urmează a fi autorizate de către autoritățile abilitate de ramură [5, art. 14]. Deseori aceasta presupune întocmirea unei expertize tehnice, elaborarea proiectului de reconstrucție, autorizarea acestui proiect, executarea și recepția lucrărilor în exploatare. Toate etapele menționate durează în timp și costă bani. Cheltuielile suportate de către beneficiarii procedurii de formare prin divizare, diminuează atractivitatea acestei măsuri.

Un efort în optimizarea condițiilor de formare a bunurilor imobile este observat prin introducerea procedurii de divizare/separare a construcțiilor în încăperi izolate [4]. La aplicarea acestei proceduri pentru partajare, clădirea rămâne cu statut de proprietate comună, în timp când spațiile interioare a acesteia se repartizează în încăperi izolate în proprietatea coproprietarilor. Procedura de divizare/separare a construcțiilor în încăperi izolate nu soluționează toate aspectele dezavantajoase a partajării prin divizare, însă pot fi observate careva avantaje. Beneficiul procedurii constă în admiterea spațiilor comune între încăperile izolate (coridoare, scări, încăperile tehnice, debarale, blocuri sanitare, etc.) în proprietate comună, conform cotelor, în clădirea de bază. O altă opțiune pozitivă constă în păstrarea integrității clădirii, din punct de vedere arhitectural și juridic.

În cazul formării la nivel de teren, la fel, sunt stabilite cerințele speciale. Pentru terenurile agricole se solicită respectarea cerințelor agrozootehnice. Divizarea unor parcele poate crea impedimente la utilizarea/prelucrarea terenului și va conduce la distrugerea ciclului de producere. Existența plantațiilor multianuale pe terenuri prezintă un factor de impediment pentru partajare adecvată și obiectivă.

Un alt dezavantaj la procesul de formare prin divizare prezintă utilizarea suprafeței la determinarea în natură a părților echivalente cotelor deținute. Aceasta tehnică conține un șir de coliziuni care denotă despre eficiența scăzută a metodologiei date.

Stabilirea în natură a cotelor deținute pentru alte bunuri imobile decât parcele de teren liber, este însoțită de situațiile de impact, când uneia dintre părți se transmite suprafața utilă a construcțiilor capitale, în timp ce altei părți îi revine spațiul auxiliar, nefavorabil pentru utilizare. La fel, la partajarea gospodăriei comune, se compară construcțiile și edificiile cu diferită destinație, stare și nivel de rezistență. Nu prezintă o derogare de la impactul dat și partajarea loturilor de pământ cu diferită destinație. Distanțele diferite de la sursele de aprovizionare cu apă, canalizare, electricitate, gaz, condițiile de acces la bunurile noi formate, diferența fertilității, panta precum și alți parametri, creează conflicte de interese în proces de partajare. La rândul său, complexitatea și modul subiectiv al expertului formează aspecte pozitive pentru corupere și escrocherii în domeniul dat.

Nu pot fi lăsate uitării aspectele segmentului de ipotecare a bunului imobil. În condițiile sechestrării obiectelor imobile, formarea acestora prin divizare va edita condițiile de rambursare a creditului și extragerea acestuia în cazul nerambursării creditului. Datorită efectului sinergic, părțile partajate nu

vor prezenta valorile exact corespunzătoare cotelor de partajare. Suma acestor părți nu va fi egală cu valoarea întregului bun gajat.

O soluție pentru evitarea impactului cauzat utilizării unităților de măsură va servi estimarea părților partajate conform metodologiei unice. Astfel, părțile vor fi cuantificate unități financiare și pot fi ușor comparabile. Tot această soluție ar permite stabilirea sultei pentru una sau mai multe părți cu condițiile dezavantajoase în conformitate cu prevederile legale [1, art. 361, (3)].

**Partajarea prin stabilirea modului de folosire.** În scopul evitării neajunsurilor procedurii de formare ce țin de complexitatea, timpul și costul procesului, la nivel de executanți a lucrărilor cadastrale este primită procedura de stabilire a modului de folosință a bunurilor imobile proprietate comună, [7]. Stabilirea modului de folosință sau a ordinii de folosire a bunului imobil proprietate comună, reprezintă o procedură de determinare a modalității de exercitare a dreptului de folosință a coproprietarilor asupra bunului imobil aflat în proprietate comună [7, p. 5].

Instrucțiunea primită prin ordinul Întreprinderii de stat „Cadastru” care la moment este restructurizată prin fuziune (absorbție) și prezintă o parte componentă a Agenției servicii publice la nivel de departament, [8]. Datorită nivelului instituțional de aprobare a normei date, acest act nu are forța reglementatoare asupra ramurii integre și stabilește condițiile de executare a lucrărilor date la nivel de instituție, deși principiile și conceptele permise de acesta, în mod general, prezintă un interes pentru domeniul de partajare a bunurilor imobile.

Conform Instrucțiunii [7], stabilirea modului de folosință a bunurilor imobile proprietate comună poate fi aplicată la solicitare sau în condițiile imposibilității de formare a bunului imobil cu apel benevol a coproprietarilor și/sau prin instanța de judecată la inițierea unora dintre coproprietari. Condițiile principale pentru aplicare la aceasta procedură sunt: legalitatea bunurilor partajate, cotele părți a coproprietarilor determinate și asigurarea cu condițiile de utilizare a părților partajate (acces, condițiile stipulate de norme sanitare, urbane și de cele agrozootehnice, după caz).

Procedura se petrece cu ieșirea specialistului la fața locului, cu studierea condițiilor de partajare. În urma procedurii se întocmește proiect de partajare. Proiectul poate fi exprimat în câteva variante, dintre care coproprietarii urmează să aleagă versiunea optimă, în mod amiabil, sau prin încheierea instanței. Cotele părți pe bunurile imobile se păstrează și între coproprietari se încheie acordul de stabilire a modului de folosire a bunului imobil sau acesta este stabilit în închiderea instanței de judecată. Contractele de stabilire a modului de folosință, precum și încheierile instanței de judecată, cu stabilirea modului de folosință a bunului imobil, se înregistrează în Registrul cadastral, la solicitarea părților în mod facultativ (neobligatoriu), la nivel de grevare.

Marele avantaj al aplicării procedurii de stabilire a modului de folosință a bunurilor imobile, în raport cu procedura de formare a imobilului, constă în păstrarea integrității bunului imobil. Îndeosebi, acest beneficiu se observă la împărțirea construcțiilor. Nu sunt necesare lucrările de reconstrucție a clădirilor cu intervenții în structura capitală sau secundară a edificiilor. Ca derogare de la acest principiu pot fi cazuri de solicitare de la una sau mai multe părți asigurarea construcției cu elemente suplimentare (ex. de îngrădire a părților). În același fel, se păstrează deplinătatea loturilor de teren cu diferită destinație, cea ce, la rândul său, asigură eficacitatea utilizării solului și suprafeței, fără cauzarea prejudiciilor ciclului de producere.

Stabilirea modului de folosire al bunului imobil permite delimitarea din spațiul partajat al suprafețelor comune. Acest fapt este imposibil la formarea imobilului prin divizare, când toate spațiile se împart între părți fără posibilități de utilizare comună. O soluție de folosire a suprafețelor, ce aparțin unui obiect, de către altul este servitutea, deși stabilirea acestei grevări reprezintă un complex incomod și emfatic.

În condițiile de sechestrare a bunului sau prezența a altor grevări asupra acestuia, stabilirea modului de folosire a bunului imobil nu afectează drepturile titularilor de drept. Astfel, determinarea modului de folosire poate fi executată fără avizul terților deținători de creanțe.

**Rezultatele obținute.** În urma cercetărilor efectuate aferent domeniului din articolul dat, și ținând cont de opiniile cercetătorilor din domeniu, referitoare la procedura de partajare, pot fi definite următoarele concepte:

1. Poate fi menționat un avantaj semnificativ în utilizarea procedurii de stabilire a modului de folosință (a ordinei de utilizare) a bunului imobil. Însă, datorită factorilor subiectivi, acest domeniu

nu este dezvoltat și normele reglementatoare se află în stare slab evaluată și nu sunt aduse la nivel de cadrul legal național.

2. Utilizarea strictă la procedura de partajare a bunurilor imobile a unităților tehnice (metrii pătrați, metrii cubi, unități liniare, număr cantitativ, etc.) rezidă în apariția rezultatelor subiective prin negarea valorilor reale ale părților partajate. Introducerea etapei de evaluare în partajare va înlătura impactul menționat.

#### BIBLIOGRAFIE

1. Codul civil nr. 1107 din 06.06.2002. Cartea a doua - Drepturile reale (art. 284-511). Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 82-86/661, 22.06.2002.

2. Lege cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004 Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 233-236/999, 17.12.2004.

3. Lege condominiului în fondul locativ, nr. 913 din 30.03.2000, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 130-132/915, 19.10.2000.

4. Ordin nr. 71 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile. Agenția Relații Funciare și Cadastru, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 371-382/1911, 27.10.2017.

5. Lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, nr. 163 din 09.07.2010. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 155-158/549, 03.09.2010.

6. Lege cu privire la locuințe nr. 75 din 30.04.2015, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 131-138/249, 29.05.2015.

7. Ordin nr. 222 din 23.10.2013 al IS Cadastru, de aprobare Instrucțiunii privind executarea lucrărilor pentru stabilirea modului de folosință a bunurilor imobile.

8. Hotărâre de Guvern privind constituirea Agenției Servicii Publice nr. 314 din 22.05.2017, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 162-170/396, 26.05.2017.