

ASOCIEREA PROPRIETARILOR ÎN CLĂDIRILE CU MAI MULTE APARTAMENTE – O NECESITATE, O OBLIGAȚIE SAU O FORMĂ CONVENABILĂ A ADMINISTRĂRII PROPRIETĂȚII COMUNE

**Autori: Svetlana DOGOTARU, expert judiciar în construcții, 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 obligativității acesteia. Încercarea de democratizare excesivă a deciziei de asociere a condus la o situație de degradare continuă a stării fondului locativ, proprietarii fiind foarte puțin implicați în procesul de întreținere a părților comune din clădiri. Prezenta lucrare propune o analiză a factorilor ce influențează modul în care se administrează în prezent clădirile cu mai multe apartamente, la fel cauzele care conduc la neîndeplinirea de către proprietari a obligațiilor privind întreținerea imobilelor pe care le dețin în proprietate. În viziunea autorilor, proprietatea comună, forțată și perpetuă în cadrul imobilelor impune totodată și un statut de asociat în vederea administrării acestei proprietăți. În acest sens necesită a fi modificată și legislația Republicii Moldova.*

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

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

Ce prevede legislația Republicii Moldova în acest sens?

Astfel, Codul Civil, prin articolul 355 (1), stabilește următoarele: „Dacă într-o clădire există spații cu destinație de locuință sau cu o altă destinație având proprietari diferiți, fiecare dintre aceștia deține drept de proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, asupra părților din clădire care fiind destinate folosinței spațiilor nu pot fi folosite decât în comun” [1, art. 355 (1)].

La fel, legislația evidențiază două principii care caracterizează regimul juridic al coproprietății:

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

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

Coproprietatea, în cazul clădirilor cu mai multe apartamente este forțată și perpetuă, caracterizată prin faptul că există indiferent de voința proprietarilor, părțile comune fiind bunuri accesorii în raport cu bunul principal - apartamentul sau alte spații. Soarta juridică a bunului accesoriu este indispensabil legată de bunul principal, pentru care este destinat. Caracterul indivizibil al bunului accesoriu relaționat la mai multe bunuri principale ce aparțin diferitor proprietari, permanența destinației acestor bunuri accesorii indică pe perpetuarea coproprietății asupra elementelor comune ale clădirii.

Cu alte cuvinte, coproprietarii au obligația de a întreține bunul comun prin cheltuieli proporționale cotelor-părți și se pot elibera de această obligație doar prin înstrăinarea bunului principal ce îl dețin în proprietate exclusivă (a apartamentului sau a altui spațiu).

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

În ceea ce privește Legea condominiului în fondul locativ [2], aceasta stabilește modul de administrare a proprietății în clădirile cu mai multe apartamente, procedurile de formare a asociațiilor de coproprietari și a raporturilor de proprietate în condominiu. Totodată legea nu prevede asocierea obligatorie a coproprietarilor, decât în cazurile construcțiilor noi date în exploatare după aprobarea legii. Astfel pentru majoritatea clădirilor coproprietarii decid de sine stătător dacă vor folosi această formă pentru administrarea părților comune sau nu.

În proiectul noii legi cu privire la condominiu, care se elaborează în prezent, se păstrează aceleași prevederi referitor la obligația de a fonda asociații – în mod obligatoriu pentru clădirile noi și opțional – pentru clădirile existente (proiectul legii necesită o concretizare în ceea ce privește conținutul noțiunilor clădiri existente și clădiri date în exploatare). Inițiativa experților de a impune obligații privind crearea asociațiilor de coproprietari urmând practica altor țări, se stopează ținând cont de prevederile Codului Civil (art. 181) și a Legii cu privire la asociațiile obștești (art. 3) [3], care prevede crearea și desfășurarea activității asociațiilor pe principiile liberului consimțământ.

Pe de altă parte, impunerea creării asociațiilor de coproprietari nu este un scop în sine, dar este o cale de asigurare a procesului de întreținere a blocurilor locative, proces foarte important pentru a menține atât confortul necesar pentru locuitorii acestor blocuri, dar și pentru siguranța în exploatare a acestor clădiri. Desigur, pot fi și alte căi de soluționare a problemei, spre exemplu - fără a fonda asociații obștești. Asta ar însemna că coproprietarii vor fi obligați să-și exercite dreptul/obligația de a efectua lucrări/finanțări pentru mentenanța clădiri și a reparațiilor capitale, cu consimțământul unanim al fiecărui proprietar. O procedură foarte greu de înfăptuit, luând în considerație că procesul de întreținere a blocului locativ este unul complex, necesită luarea deciziilor pe diferite chestiuni, începând cu reparațiile cosmetice, selectarea antreprenorilor de lucrări, cât și deciziile de ordin financiar, care sunt cele mai complicate.

Altfel este în cazul administrării clădirii prin intermediul asociației - având un acord de asociere (prin care toți coproprietarii consemnează la crearea asociației), un statut aprobat în care se stabilesc modalitățile 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 competențe organelor de conducere, care vor îndeplini din numele proprietarilor toate acțiunile privind întreținerea 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 dispoziție 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 obligația proprietarului de a îngriji și a întreține bunul ce-i aparține [1, art. 315, alin. (6)]. Prin urmare, nu este lăsată la discreția proprietarilor, în cazul dat - a coproprietarilor - să întrețină sau nu în stare tehnică adecvată imobilul pe care îl au în proprietate. Acum se pune în discuție doar mecanismul prin care se vor organiza coproprietarii să exercite aceste obligațiuni. 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 forțat) pentru îndeplinirea obligațiilor ce rezultă din statutul de proprietar al imobilului.

Paradoxul situației constă în faptul că proprietarii de apartamente (sau a altor spații), prin încăpăținarea de a nu se asocia și a nu efectua lucrări de întreținere a blocului, aduc la deteriorarea elementelor comune ale clădirii - a pereților, acoperișului, fundațiilor, degradarea aducând atingere și proprietății individuale a fiecăruia. Degradarea care va atrage reducerea prețului activului până la distrugerea totală a acestuia, dar și cu riscul iminent să se producă accidente, care pun în pericol viața și sănătatea oamenilor. Anume acest moment impune implicarea statului pentru a stabili reglementări coproprietarilor prin prevederi cu caracter obligatoriu de asociere în scopul de administrare și 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 și acest lucru se datorează anume faptului că lipsește obligația de a fonda asociații ale coproprietarilor în condominiu. În opinia autorilor asocierea obligatorie este unicul instrument posibil să soluționeze calitativ problemele de administrare a proprietății comune, susținut cu reglementări clare a raporturilor dintre coproprietari, inclusiv a atribuțiilor, a mecanismelor de îndeplinire a sarcinilor ce revin fiecărui participant la raport.

Desigur, nu se pot prevedea dispoziții legale care să vină în contradicție cu alte legi - în cazul dat cu Codul Civil și Legea cu privire la asociațiile obștești. Aceste două legi ne impun principiul asocierii benevole, dar aceste legi pot fi modificate prin prevederi ce reflectă cazul specific al condominiului, pentru care asocierea va fi una obligatorie, având la bază proprietatea forțată a bunului comun. În acest sens, se

impune modificarea art. 181 din Codul Civil și art. 3 din Legea cu privire la asociațiile obștești. În rezultatul acestor modificări, susținute cu legea condominiului, lucrurile se vor mișca în direcția corectă, înlăturând falsul motiv de încălcare a dreptului cetățeanului la libera asociere. În acest caz, nu este vorba despre îngrădirea dreptului la asociere, dar este situația asocierii obligatorii doar în cazurile când cetățenii sunt deja de facto asociați prin deținerea dreptului de proprietate comună, forțat și perpetuu.

În acest sens sunt binevenite și recomandările practicii europene[9]. Astfel, în țările cu economie dezvoltată proprietatea asupra unei unități individuale este indisolubil legată de apartenența la asociația de coproprietari, care se organizează în calitate de organizație cu caracter privat și non-profit. Recomandările experților pentru administrarea clădirilor de locuit în țările de tranziție se rezumă la obligativitatea apartenenței tuturor proprietarilor de apartamente din condominiu la asociația de proprietari. Aceste asociații trebuie să activeze pe principii democratice, având tot instrumentariul necesar reprezentării intereselor proprietarilor. În acest context este nevoie să concretizăm, că democrația este aplicabilă procesului de administrare a bunului comun, a formării organelor de conducere, a organelor de control, a aprobării bugetelor, a cotelor de contribuție la fondul de reparație – deci în tot procesul de luare a deciziilor ce vizează exercitarea obligațiilor de coproprietari. Nu putem să punem în discuție, însă, principiul democratic la luarea deciziei de fondare a asociației de coproprietari, aceasta fiind deja existentă din momentul când clădirea a devenit condominiu (întrunește toate calitățile condominiului – există mai mult decât un proprietar într-o clădire, care dețin unități de proprietate individuală sub formă de spații locative și cote-părți de proprietate asupra părților comune). Desigur, funcționarea organizată prin asociație va avea costuri suplimentare, dar rezolvarea problemelor va fi mult mai ușoară, decât dacă proprietarii vor fi nevoiți să gestioneze ad-hoc fiecare problemă apărută. Plus, că personalitatea juridică, obținută de o asociație înregistrată în modul convenit va da posibilitate proprietarilor să dispună de tot instrumentariul specific.

Specularea privind faptul încălcării drepturilor constituționale în cazul instituirii obligativității de fondare a asociațiilor 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 autorităților, cât și din partea proprietarilor.

În prezent, după finalizarea procesului de privatizare în domeniul locativ s-au insituit trei forme de asociere în scopul întreținerii blocurilor locative: asociații a proprietarilor de locuințe privatizate (APLP), asociațiile de coproprietari în condominiu (ACC) și cooperative de construcție a locuințelor (CCL).

APLP se crează în baza legii privatizării fondului de locuințe [4], cu forma organizatorico-juridică - cooperativă de consum. Acestea sunt asociații autonome și independente ale persoanelor fizice, create pe principiile liberului consimțământ și pot desfășura activități economice în folosul membrilor cooperatori. Conform Legii cooperăției de consum [5] (art. 18, alin (2)) organizațiile cooperatiste se asimilează subiecților micului business. După cum vedem – în asociațiile cooperatiste pot să fie membri doar persoane fizice și în asemenea situație sunt excluse din procesul de administrare spațiile ce aparțin persoanelor juridice (spații comerciale, locuințele 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-părți a fiecărui coproprietar din clădirea respectivă. Aceasta intră în contradicție cu prevederile codului civil și dat fiind faptul că participarea în asociație este benevolă, rămân în afara procesului și proprietarii care nu și-au dat acordul să facă parte din asociație. În legislație nu este reglementată clar modalitatea de impunere a executării deciziilor asociației de către proprietarii spațiilor care nu sunt membri. Cu toate că legea privatizării fondului de locuințe (art. 24) impune proprietarilor încăperilor cu altă destinație și arendașilor încăperilor din bloc să încheie contracte cu asociația și să participe la cheltuieli – aceste prevederi sunt foarte greu de îndeplinit. Întreținerea și reparația sunt lucrări costisitoare și necesită implicare financiară consistentă din partea proprietarilor.

ACC se organizează în baza Legii condominiului în fondul locativ [2], regulile de organizare și activitate fiind specificate în această lege. Logica aprobării legii condominiului a constat în uniformizarea activității ce ține de administrarea clădirilor cu multe apartamente, urmând ca din momentul aprobării atât APLP, cât și CCL să fie transformate în ACC, deci să îmbrace forma firească ce corespunde specificului relațiilor de proprietate în clădirile deținute de mai mulți proprietari. Aici sunt stabilite drepturile și obligațiile proprietarilor, precum și modalitățile de administrare a proprietății comune, care sunt doar două – nemijlocit de către proprietari (când condominiu include cel mult 4 proprietari) și de către asociație (care mai poate delega funcțiile și unui administrator specializat). De fapt, exceptând cazul cu 4 proprietari, este o singură modalitate – administrarea de către asociație. De aici putem deduce, că fondarea asociației este obligatorie. Unele momente, însă, ne fac să înțelegem că asociațiile se constituie pe principii benevole și 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 și procedurile descrise în lege pentru fondarea asociațiilor prevăd un număr anumit de voturi pentru validarea fondării asociației. La fel ca și în cazurile cu APLP nu este clar care sunt mecanismele de impunere a îndeplinirii obligațiilor cu întreținerea 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 construcția de apartamente, ca după finisarea lucrărilor să rămână în aceeași formă și pentru perioada de exploatare a clădirilor. Legea privatizării în fondul locativ indică foarte clar, că în clădirile unde cel puțin 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 câteva condominii, clădirile, în marea lor parte așa și au rămas să fie gestionate de întreprinderile municipale de gestionare a fondului locativ (IMGFL). Dar și în clădirile unde s-au înregistrat asociațiile de coproprietari în condominiu recunoașterea și înregistrarea imobilului integral în calitate de condominiu nu a avut loc. Sunt înregistrate doar drepturile de proprietate individuale asupra spațiilor ce aparțin în exclusivitate proprietarilor, însă cotele-părți în proprietatea comună nu sunt înregistrate. Cu toate că și Codul Civil (art. 355), și Legea condominiului (art. 6 (3), art. 17 (3)) prevăd ca fiecare locuință să fie înregistrată împreună cu cota-parte a fiecărui proprietar, această cerință rămâne să fie una neîndeplinită. Mai mult – în Legea cadastrului bunurilor imobile [6] – înregistrarea cotelor-părți în proprietatea comună a devenit o opțiune, deci nu este obligatorie.

Astfel, începînd cu anul 2000 – deja de 14 ani – o perioadă semnificativă de timp, nu s-a reușit să se instituie un mecanism viabil privind exercitarea obligațiilor proprietarilor ce dețin spații în clădiri locative referitor la mentenanța calitativă a părților comune în clădiri, fapt ce generează pericole pentru viitorul acestor clădiri, a vieții și sănătății oamenilor ce le utilizează. Este clar, că din cauza unor erori, pe unde - tehnice, pe unde - din lipsă de experiență, reorganizarea procesului de administrare a fondului locativ se stopează, iar aceste erori necesită corectare în regim de urgență.

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

Evident că autoritățile publice, adică acei care au comis aceste erori – tot aceștea sunt responsabili și de acțiunile de corectare. Statul, prin faptul că s-au comis discrepanțe în diferite acte legislative, pe de o parte, și autoritățile publice locale, din motiv, că nu au întreprins efortul necesar pentru organizarea transmiterii activelor către proprietarii de drept și nu au asigurat organizarea asociațiilor conform prevederilor legale. Trebuie să recunoaștem că nu este un proces simplu. Va fi nevoie de implicare masivă atât la nivel de resurse umane, cât și resurse financiare. Dar o altă soluție nu există.

Pentru intrarea în normalitate a procesului este necesar ca să se întreprindă acțiuni sistemice, cu modificări în actele legislative și cu desfășurarea unor programe finanțate din bugetele publice, având ca reperi următoarele:

1. Dreptul de proprietate asupra clădirilor ce întrunesc calitățile unui condominiu să fie înregistrate pe numele proprietarilor, luând în considerație atât bunul individual cât și și cotele – părți din proprietatea comună.

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

Orice modificări ale legislației programe sau acțiuni care vor ignora aceste două condiții determinante - vor fi sterile și nu vor îmbunătăți situația.

Referințe

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 asociațiile obștești nr. 837 din 17.05.1996. M.O. nr.6 din 23.01.,1997.
4. Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324-XII din 10.03.1993. nr.5 din 13.01.2000.
5. Legea cooperativei 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. și completarea unor acte legislative nr.163 din 09.07.08. nr.140-142 din 01.08.2008.
8. Considerații privind proprietatea comună în proiectul codului civil. Conf. Univ. dr. Sebastian Cercel, Lect. univ. dr. Anamaria Florea, Universitatea din Craiova, Revista de științe juridice. <http://drept.ucv.ro/RSJ/images/articole/2006/RSJ2/0207Cercel.pdf>