

Proprietatea forțată și perpetuă: trecut, prezent și viitor

Elena MOCANU,
doctor în drept, notar public

SUMMARY

The forced and perpetual property is a form of co-ownership that emerges independent of the will of co-owners and is reflected upon goods which, by their nature or destination, are used by co-owners of separate premises, and who, collaterally, in addition to that, hold the ideal and abstract share of the common ownership right. This type of real estate property is defined by the term „condominium” and the form of property, by the term „co-ownership.” The notion of forced and perpetual property was introduced in the Civil Code adopted on 06.06.2002. The concept of condominium ownership, in a revolutionary manner, emerged in 2000, with the adoption of the Real Estate Condominium Law (adopted on 30.03.2000). Although years have passed, this form of co-ownership remains still unknown. The adopted norms and regulations aiming at the protection of the forced co-ownership rights are not put into force or are applied incorrectly.

O vorbă neaoșă, de-a noastră, sintetizează un mare adevăr atunci, când postulează că „practica bate gramatica”. Încep cu acest postulat deoarece el reprezintă întocmai starea de lucruri în viața noastră de zi cu zi. Deseori ni se întâmplă să auzim zicându-se: „Aceasta este teorie, practica e cu totul alta”. Cu regret, în asemenea situații, textul de lege este tratat ca teorie și este cert că neglijarea legii reprezintă o abordare vicioasă. Legile adoptate și neaplicate reprezintă un efort risipit în zadar. Regulile înscrise în texte de legi și neglijate de societate creează incertitudine și neîncredere în calitatea guvernării. O lege proastă, dar respectată de toți va aduce mai multe beneficii decât o lege bună, dar neaplicată. Consecința acestei „neglijențe” este explicația haosului în care ne pomenim cu toții, cu voie și fără de voie. Este timpul să înțelegem că **practica nu bate și nu trebuie să bată gramatica, aceasta vine doar să o consolideze**.

După introducerea mea parafilozofică, țin să trec nemijlocit la esența intervenției mele prin care sper să contribui la buna aplicare practică a unor prevederi legale date uitării. Mă voi referi la un text de lege mai vechi pentru țările cu simțul proprietății dez-

voltat și valorificat astfel, încât cadrul legal să asigure, într-adevăr, respectarea drepturilor proprietarului, dar mai nou pentru noi, dacă termenul de 10 ani de la adoptarea Codului Civil poate fi considerat un termen scurt pentru sintetizarea esenței și aplicarea unei legi.

Art. 355 din Codul Civil prevede: „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”. Textul legii este clar, dar de la textul de lege până la implementarea acestuia în practică nu s-a făcut decât un singur pas.

Complexitatea problemei decurge din varietatea contextelor în care s-au transmis apartamentele în proprietate, iar în prezent, se construiesc blocuri de locuit și se înregistrează drepturile asupra apartamentelor. Nu pot fi neglijăți nici factorii de mediu, socio-economici cu impact direct asupra conștiinței proprietarilor, care nu-și valorifică dreptul de proprietate ce le revine conform legii și asupra cărora planează pericolul de a fi lipsiți de

dreptul asupra părților comune, de a fi prejudiciați, deoarece blocurile de locuit și terenul aferent rămân în proprietatea unor terți.

Pentru analiză divizăm situația creată în două stări de fapt:

A. Apartamente dobândite în proprietate în rezultatul privatizării, cu blocuri și terenuri aferente înregistrate în proprietatea statului.

B. Apartamente situate în blocuri noi de locuit (construite și date în folosință recent) dobândite în proprietate prin investirea capitalului în construcție sau prin cumpărare, cu blocuri și terenuri aferente înregistrate în proprietatea companiei de construcții, sau, după caz, terenul înregistrat în proprietatea statului.

A. Încă în anul 2003 Organizația Națiunilor Unite pentru Dezvoltare a publicat *Ghidul practic privind coproprietatea asupra clădirilor de locuit din țările în tranziție* în care se menționează că, în cursul perioadei de tranziție și al procesului de privatizare din țările Europei Centrale și de Est, locuința a devenit principalul bun material al majorității familiilor. Totuși, în majoritatea cazurilor, privatizarea s-a făcut în absența unui cadru legislativ și instituțional adecvat, a unor sisteme funcționale de administrare a terenurilor și de impozite și a unei piețe eficiente a locuințelor. Au lipsit și măsurile de creștere a conștiinței privind responsabilitățile legate de bunul dobândit prin privatizare și de coproprietate, mai ales în contextul clădirilor de locuit. Astfel, privatizarea locuințelor a avut drept consecință nu numai o situație complexă a proprietății în țările în tranziție, cu amestec de proprietate publică și privată, apartamente în proprietate și cu chirie în aceeași clădire, dar și lipsa, la nivelul autorităților centrale, locale și al noilor proprietari, de cadre cu experiență și pregătire în domeniul administrării, care să se ocupe, în noile condiții, de problema locuințelor. Fără înlăturarea acestor deficiențe și în absența unei abordări strategice a administrării clădirilor de locuit în coproprietate, procesul de reformă a sectorului locuințelor și, în consecință, stabilitatea socială sunt serios periclitate.¹

Constatările acestui studiu rămân actuale până în prezent. Starea de lucruri în teren

arată astfel: în Registrul bunurilor imobile terenul aferent blocului de locuit și blocul de locuit, ca bunuri distincte, sunt înregistrate în proprietatea administrației publice locale sau a statului, iar apartamentele în consecința privatizării sunt trecute în proprietatea cetățenilor. Art. 8, alin. (2) din Legea privatizării fondului de locuințe dispune că spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din blocurile de locuințe neincluse în costul și în suprafața echivalentă a apartamentelor supuse privatizării, *cu excepția spațiilor de folosință comună - scărilor, caselor scărilor, teraselor, subsolurilor, puțurilor de ascensoare, punctelor de distribuție a energiei termice, electrice și a apei*, rămân în proprietatea statului și se privatizează în modul prevăzut de lege. Norma citată mai sus prescrie că spațiile de uz comun din blocurile de locuit nu constituie proprietatea statului, ci revin proprietarilor de apartamente. De altfel, valoarea apartamentelor, înscrisă în Registrul bunurilor imobile, cuprinde și costul spațiilor de uz comun. Deci statul recunoaște că proprietarii de apartamente sunt și proprietari spațiilor comune.

În lipsa transparenței formale,² legată de apartenența dreptului de proprietate, apar situații confuze când proprietarul formal, în detrimentul proprietarului legal, permite ocupațiunea terenurilor de joacă din curtea blocului, construcția mansardelor cu încălcarea drepturilor proprietarilor de apartamente, privatizări de subsoluri din blocurile de locuit fără acordul tuturor proprietarilor. Confuzia apartenenței dreptului de proprietate asupra spațiilor comune contribuie și la proasta gestionare a blocurilor de locuit.

Pentru soluționarea acestei stări de fapt este necesară o abordare globală, deoarece sunt sute de blocuri de locuit în care apartamentele au fost privatizate, iar spațiile comune, care, prin destinația lor, aparțin proprietarilor de apartamente, sunt, *de facto*, înregistrate după stat. Lipsa cadrului legal, care ar asigura realizarea drepturilor proprietarilor de apartamente, poate avea consecințe grave pentru stat (vezi decizia C.E.D.O. în cazul *Seryavin and others versus Ukraine*). Plecând de la întrebarea, dacă omul are drepturi pentru că există legi, care i le recu-

nosc, sau dacă există legi doar pentru a apăra drepturile, însăși Convenția Europeană a Drepturilor Omului pare să consacre, cel puțin în materia drepturilor și a libertăților fundamentale, concepția preexistentei acestora în raport cu legea, enunțând în art. 1 că „înaltele părți contractante recunosc oricărei persoane aflate sub jurisdicția lor, drepturile și libertățile definite în Titlul 1 al prezentei convenții”.

Din alt punct de vedere, care ar fi interesul statului să dețină proprietăți care nu-i aparțin, să suporte riscurile pierderii sau deteriorării, să se lipească de impozite pentru terenurile care, de fapt, aparțin proprietarilor de apartamente?

B. A doua situație se referă la blocurile de locuit noi, construite prin investirea capitalului în construcție. După vânzarea apartamentelor companiile de construcții rămân în continuare proprietari ai blocurilor și terenurilor aferente.

După cum arată practica, pentru unele companii, situația în care s-au pomenit reprezintă o problemă. Clădirea și terenul rămân la balanța întreprinderii. Fiind tratate ca bunuri distincte, pentru ele urmează să se achite impozite, trebuie ținute în evidența contabilă, trebuie suportat riscul pentru pierderea sau deteriorarea bunurilor, clădirea și terenul pot fi urmărite de către creditorii întreprinderii etc. Pentru alte companii însă situația creată oferă un bun prilej de a estorca de la proprietarii de apartamente bani pentru utilizarea rețelelor ingineresti, pentru accesul la părțile de uz comun, pentru folosirea peretelui exterior ș. a. La fel, pot fi obținute mijloace din vânzarea ulterioară a încăperilor destinate a fi utilizare în folosul tuturor proprietarilor (de exemplu, încăperea cazangeriei, subsoluri etc.) Suplimentar, „*proprietarul*” terenului și al blocului este în drept să inițieze construcții noi pe teren, să construiască mansarde pe acoperișul blocului de locuit, deși apartamentele au fost vândute în totalitate. Cunoaștem că, în anumite situații, proprietatea comună stabilă și forțată poate înceta, cum ar fi, de exemplu, dispariția imobilului obiect al acestei coproprietăți și, dacă admitem (așa după cum se susține în practică) că terenul și construcția

(blocul) sunt proprietatea terțului (a statului, companiei de construcții, cooperativei de construcții), proprietarii de apartamente riscă să piardă orice drept de a construi pe acest teren.

Pentru rezolvarea acestei situații nu sunt necesare investiții, nici chiar nu sunt necesare modificări substanțiale în legislație. Este suficient să fie asigurată respectarea prevederilor art. 355 din Codul Civil la înregistrarea drepturilor în Registrul bunurilor imobile. Suntem în situația în care practica trebuie să contribuie la aplicarea normei legale, normă care garantează dreptul de proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, asupra spațiilor destinate pentru folosirea în comun de către proprietarii de apartamente.

Ce reprezintă coproprietatea forțată și perpetuă? Prin excepție de la regula potrivită căreia proprietatea comună pe cote-părți este temporară, există situații în care coproprietatea apare ca fiind *forțată și perpetuă, dincolo de voința coproprietarilor*. De regulă, ea are ca obiect bunuri care, prin natura sau prin destinația lor, pot fi folosite de mai mulți coproprietari.

De asemenea, întotdeauna bunurile, obiect al proprietății comune stabile și forțate, sunt *bunuri accesorii* pe lângă alte bunuri socotite ca *principale* și care sunt în *proprietate exclusivă*. Așa stând lucrurile, nu se poate vorbi despre proprietatea comună pe cote-părți stabilă și forțată, fără a avea în vedere proprietatea exclusivă asupra bunurilor, pe lângă care, cele aflate în coproprietate forțată, sunt accesorii.³ Reglementări, care ar sugera caracterul accesoriu al coproprietății, găsim în Legea cu privire la ipotecă nr.142 din 26.06.2008 (*art.10, alin. 4*), care dispune că cota-parte din spațiile destinate deservirii bunului imobil, deținute cu drept de proprietate comună (teren, acoperiș, scări, subsol etc.), aferentă unei încăperi izolate, este ipotecată, împreună cu încăperea respectivă, fără acordul celorlalți coproprietari ai spațiilor comune și în Legea condominiului în fondul locativ (*art.6, alin. 4*), care dispune că proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) din condominiu.

Coproprietatea comună din spațiile de uz comun are următoarele caracteristici:

Coproprietatea poartă un caracter forțat. Această coproprietate este forțată pentru că se impune peste voința proprietarilor lucrurilor principale. Împărțirea acestor bunuri comune le-ar face improprie folosinței pentru care sunt destinate, așa încât această formă a coproprietății este obligatorie. Cazurile, în care ea se întâlnește, fac imposibilă exercitarea dreptului de proprietate exclusivă în lipsa ei, deoarece obiectul coproprietății forțate îl constituie un bun ori o universalitate de bunuri care sunt accesorii indispensabile ale altor bunuri principale.⁴

Coproprietatea poartă un caracter perpetuu. Coproprietatea este și perpetuă, pentru că urmează soarta bunului principal pe durata existenței acestuia și nu poate lua sfârșit prin împărțire, scopul pentru care a luat naștere fiind unul permanent, ceea ce îi imprimă și ei acest caracter. Este vorba de acele bunuri care, prin natura lor, nu sunt susceptibile de a fi împărțite sau atribuite unuia dintre coproprietari în deplină proprietate. Practică judecătorească generalizată la acest subiect în țară nu avem. În practica judecătorească a României s-a decis, că, în mod excepțional, proprietatea forțată poate să înceteze când nu se impune cu necesitate de a fi menținută, iar natura și destinația funcțională a lucrului dă posibilitatea împărțirii lui. Astfel, încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî motivat cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor, încetarea destinației de folosință comună pentru aceste părți făcându-se prin hotărârea adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor. Imobilul, respectiv, partea din imobil care rezultă din încetarea destinației folosinței comune, se înscrie în mod corespunzător în cartea funciară pe baza documentației cadastrale întocmite în acest scop.⁵

Bunurile care alcătuiesc obiectul acestei forme de coproprietate sunt accesorii ale altor bunuri principale, a căror soartă juridică o urmează potrivit principiului „*accessorium*

sequitur principale.”⁶ Din aceste considerențe, proprietatea forțată nu poate constitui obiectul separat al unui contract și nu poate fi urmărită separat de dreptul asupra bunului principal.⁷

Având în vedere caracterul accesoriu al coproprietății forțate, dreptul asupra proprietății forțate din proprietatea comună aparține proprietarilor de apartamente în virtutea legii, indiferent de faptul dacă acest drept a fost sau nu înregistrat în Regsitrul bunurilor imobile. Această opinie este susținută și în practica judiciară a Federației Ruse, care a avansat mult la capitolul proprietății forțate. (*Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним*).⁸

Rezumând, putem spune că *proprietatea comuna pe cote-părți forțată și perpetuă este acea formă a coproprietății, care apare în mod independent de voința coproprietarilor și se răsfrânge asupra unor bunuri, de care, prin natura sau destinația lor, se folosesc coproprietarii încăperilor izolate ce dețin o cotă-parte ideală din dreptul comun de proprietate.*

Existența în sine a coproprietății forțate, faptul că bunul este folosit de mai mulți coproprietari impune anumite obligații în sarcina acestora. Având în vedere destinația bunului comun, coproprietarii unei construcții au drepturi egale de folosință asupra părților comune, precum și a căilor de acces la acestea. În același timp, bunul indivizibil poate fi folosit doar potrivit destinației sale. Prin exercitarea dreptului de folosință, coproprietarul este obligat să nu lezeze dreptul de aceeași natură al celorlalți coproprietari.

Exercitarea drepturilor asupra proprietății forțate este mai elastică decât în cazul coproprietății obișnuite, fiecare coproprietar putând efectua acte de folosință exclusivă asupra bunului comun, cu respectarea a trei condiții:

- să nu se aducă atingere drepturilor egale ale celorlalți coproprietari;

- folosința să fie exercitată potrivit destinației bunului comun;

- obligațiile (cheltuielile) comune revin fiecărui coproprietar în mod proporțional cu suprafața bunului aflat în proprietate exclusivă.

Prevederile legale privind preemțiunea nu sunt aplicabile în cazul transferului dreptului asupra coproprietății forțate.

În același timp, dreptul de coproprietate forțată nu se poate transmite, ipoteca sau valorifica într-un alt mod, decât împreună și nemijlocit cu dreptul de proprietate asupra bunului principal și deci nu poate fi urmărit decât pentru obligațiile proprietarului de bun principal.

Codul Civil distinge două categorii de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă:

a) coproprietatea stabilă asupra părților și dotărilor comune din clădirile cu mai multe apartamente de locuit sau cu o altă destinație având proprietari diferiți (*art. 355*);

b) coproprietatea stabilită asupra zidului, șanțului sau altei despărțituri între două terenuri care se află în intravilan (*art. 356*).

În ghidul elaborat de către O.N.U., citat de noi, se menționează că această formă legală de proprietate, cunoscută, în general, sub numele de „condominiu”, s-a bucurat vreme de mulți ani de un succes considerabil în Europa Occidentală și America de Nord. Legile naționale, care reglementează modul de înființare și funcționare a condominiului, reglementează, în general, și coproprietatea asupra clădirilor de locuit. În numeroase țări în tranziție există în prezent legi similare.⁹

Deci coproprietatea forțată și perpetuă mai este cunoscută în literatura de specialitate și în legislația altor țări cu denumirea de *proprietate în condominiu*, care semnifică deținerea concomitentă a proprietății de către două sau de mai multe persoane asupra spațiilor izolate și a coproprietății asupra spațiilor comune.

În practică, deseori se confundă proprietatea în condominiu și gestiunea proprietății în condominiu. Proprietatea în condominiu,¹⁰ aparținând mai multor persoane, acordă dreptul și dă naștere obligației de participare la gestionarea proprietății, inclusiv la determinarea modului în care proprietarii vor suporta cheltuielile comune. În țările eu-

ropene este unanim acceptat că asociațiile în condominiu reprezintă cel mai democratic și cel mai eficient model de gestionare. În același timp, aceste asociații nu dețin și nu trebuie să dețină în proprietate spațiile de uz comun. Adepții transmiterii spațiilor comune dintr-o clădire în proprietatea asociațiilor confundă dreptul de proprietate cu dreptul de gestiune, iar această confuzie poate avea efecte juridice grave pentru proprietarii de apartamente.

Care părți, fiind folosite în comun, sunt incluse în proprietatea comună pe cote-părți, forțată și perpetuă? Proprietatea comună pe cote-părți, forțată și perpetuă încubă părțile din clădire, care, fiind destinate folosinței spațiilor, nu pot fi folosite decât în comun de către proprietarii spațiilor separate amplasate într-o clădire. Acest tip de proprietate imobiliară este definit prin termenul „condominiu”, iar forma de proprietate, prin „coproprietate.”

„Coproprietatea” se aplică unui număr de forme fizice și funcționale de proprietate imobiliară:

- clădiri de locuit cu apartamente cu destinație exclusiv rezidențială (de trai - *nota autorului*);

- clădiri, care conțin atât locuințe, cât și spații cu alte destinații, de exemplu, comercială;

- tipuri de clădiri, cum ar fi casele cuplate sau înșiruite sau ansamblurile de clădiri cu destinație rezidențială, mixtă sau alte destinații decât cea rezidențială.¹¹

Într-un condominiu se includ și spațiile izolate, cu destinație locativă sau nelocativă, care aparțin, cu titlu de proprietate, unei persoane fizice sau juridice. Toate părțile clădirii, care nu sunt spații izolate, sunt denumite „părți comune”. Aceste părți comune sunt proprietate comună a proprietarilor de încăperi izolate.

Astfel, Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 prevede că proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună:

- terenul pe care este construit blocul (blocurile), în hotarele stabilite cu elemente de înverzire;

- zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi;

- ascensoarele, utilajul și sistemele ingineresti din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuințe (încăperi);

- alte obiecte, destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului.

Cum se calculează întinderea dreptului asupra proprietății în condominiu?

Fiecare proprietar de încăpere izolată deține o cotă din proprietatea comună. Mărimea cotelor-părți se stabilesc prin raportarea suprafeței utile a fiecărui spațiu izolat la totalul suprafeței utile a spațiilor izolate din clădire. Art. 7 din Legea condominiului fondului locativ dispune că cota-parte a fiecărui proprietar în bunurile imobiliare comune din condominiu este proporțională cotei, constituite din suprafața totală (în metri pătrați) a locuințelor (încăperilor) ce îi aparțin în condominiu, dacă decizia adunării generale a proprietarilor, adoptată în conformitate cu procedura prevăzută la art. 26 din legea menționată, nu stabilește altfel. Cota de proprietate este, de obicei, exprimată în procente și este indivizibilă. Astfel, dacă proprietari ai unui apartament sunt două sau mai multe persoane, cota nu se va diviza între acestea, dar va aparține proprietarilor cu titlu de proprietate comună în devălmășie.

Mărimea cotei din proprietatea comună are importanță practică pentru buna gestionare a proprietății în condominiu. Legea cu privire la condominiu prevede că cota ce îi revine fiecărui proprietar din proprietatea comună în diviziune reprezintă cota acestuia în totalul plăților obligatorii pentru întreținerea și reparația bunurilor comune, în alte cheltuieli comune, precum și cota voturilor la adunarea generală a membrilor asociației de coproprietari în condominiu.

Probleme practice privind dobândirea coproprietății forțate. Prevederile legale existente declară, dar nu stimulează la înregistrarea dreptului proprietarilor de apartamente asupra părților comune dintr-un bloc. Deși art. 355 din Codul Civil al Republicii Moldova prevede expres că fiecare

proprietar de apartament deține dreptul de proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă (care reprezintă și cota-parte în condominiu), asupra părților din clădire, totuși la înregistrarea dreptului asupra apartamentului în Registrul bunurilor imobile înregistrarea cotei-părți este opțională, adică doar la cererea proprietarului. În același timp, nu este clar, cine calculează cota-parte, cine o transmite, care este actul translativ de proprietate etc. Singurul mecanism, care asigură înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a cotei-părți, este cel de înregistrare a bunurilor viitoare, care, în opinia noastră, poate fi preluat pentru a fi dezvoltat la înregistrarea drepturilor asupra blocurilor noi construite.

Astăzi, o mare parte dintre companiile de construcții pentru a se „debarasa” de blocul și terenul rămas în proprietatea lor, după vânzarea apartamentelor, recurg la transmiterea spațiilor comune în proprietatea asociațiilor de proprietari. Apreciem această practică drept una care contravine legii, creând premise pentru viitoarele litigii.

În condițiile legii, asociația este persoană juridică cu propriul patrimoniu și răspunde, distinctă de cea a proprietarilor de apartamente. În condițiile interpretărilor actuale, asociația poate vinde bunurile imobiliare ce fac parte din condominiu. Sunt frecvente situațiile, în care se aplică sechestre asupra blocului și terenului aferent, acestea fiind incluse în masa debitoare a companiei de construcții, a asociației proprietarilor în condominiu sau a cooperativei de construcție a locuințelor. Dacă luăm în calcul că asociația de coproprietari în condominiu poate fi constituită la cererea a, cel puțin, doi proprietari, atunci există și riscul adoptării deciziilor fără a asculta opinia majorității proprietarilor de apartamente, de unde există și probabilitatea prejudicierii intereselor acestora.

Ținem să menționăm că *practicile defectuoase abia încep și, din aceste considerente, este necesară intervenția promptă a organelor de stat.*

În final, am dori doar să remarcăm că noțiunile de *coproprietate forțată, regimul juridic al acesteia* sunt bine cunoscute de mult timp. De exemplu, în România coproprieta-

tea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente a fost reglementată, pentru prima oară, prin Legea pentru încurajarea construirii de locuințe din 03 mai 1927. Nu ne rămâne decât să preluăm bunele practici și să le aplicăm în beneficiul cetățenilor.

*„Rolul rațiunii este de a desluși necesitățile pe care natura le impune; rolul autorității este de a asigura respectul voinței legiuitorului.”*¹² Suntem în perioada, în care necesitățile au fost identificate, voința legiuitorului a fost expusă în text de lege. Este timpul să se exprime respectul față de lege, să se intervină în apărarea drepturilor proprietarilor.

În opinia noastră, **la etapa actuală este necesară intervenția statului pentru a reglementa:**

- natura juridică a proprietății comune în condominiu, făcându-se clar că coproprietatea forțată trebuie să revină în exclu-

sivitate proprietarilor de încăperi izolate;

- termenele și organele competente să adopte decizii privind calcularea, atribuirea cotelor-părți în condominiu către proprietarii de apartamente privatizate, precum și înregistrarea acestor drepturi în Registrul bunurilor imobile;

- înregistrarea obligatorie a proprietății în condominiu pentru blocurile în proces de construcție și transmiterea forțată, odată cu vânzarea încăperilor, a cotelor-părți din proprietatea comună în accesoriu la dreptul de proprietate asupra apartamentului sau altei încăperi izolate;

- delimitarea la nivel de proiect a încăperilor ce fac parte din proprietatea comună în condominiu și stabilirea mecanismelor de schimbare a destinației astfel, încât acestea să nu poată fi înstrăinate, sechestrate sau gajate în detrimentul realizării dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate.

NOTE

¹ Ghidul practic privind coproprietatea asupra clădirilor de locuit din țările în tranziție. Organizația Națiunilor Unite pentru Dezvoltare, 2003.

² Dreptul de proprietate ce revine de jure proprietarilor de apartamente este ascuns după dreptul inexistent al statului asupra spațiilor de uz comun, dar înregistrat formal în Registrul bunurilor imobile. Prin această abordare, proprietarii de apartamente sunt împiedicați să perceapă că, *de facto*, ei sunt proprietarii scărilor, ascensoarelor, rețelelor ingineresti, a terenului aferent blocului de locuit etc.

³ Corneliu Bîrsan, *Drepturile reale principale*. București: Editura Hamangiu, 2008, pag. 178.

⁴ D. Lupulescu, *Drept civil. Drepturile reale principale*. București: Editura Lumina Lex, 1997, pag. 76.

⁵ Noul Cod Civil pe înțelesul tuturor. Proprietatea comună. <www.csm1909.ro>, pag. 2.

⁶ Ioan Apostu, *Elemente de drept civil*. Galați: Editura Universității „Dunărea de Jos”, pag. 89.

⁷ După cum am menționat, în practică, de regulă, dreptul de proprietate asupra apartamentelor este separat de cel asupra părților comune din teren și blocul de locuit. Această stare de fapt creează impresia că există trei bunuri distincte și pot fi urmărite separat. Din acest motiv instanțele de judecată și executorii judecătorești aplică sechestrare pe clădirile și blocurile înregistrate după companiile de construcții, cooperative, asociațiile de proprietari, care, în esență, nu sunt proprietari.

⁸ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 г. № 64, *О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания*.

⁹ Ghidul practic privind coproprietatea asupra clădirilor de locuit din țările în tranziție. Organizația Națiunilor Unite pentru Dezvoltare, 2003, pag. 5.

¹⁰ Cităm aici prevederile art. 1 din Legea condominiului în fondul locativ care dispune că *condominiul* este un complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație, decât aceea de locuință, se află

în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indivizibilă.

¹¹ *Ghidul practic privind coproprietatea asupra clădirilor de locuit din țările în tranziție. Ibidem, pag. 6.*

¹² Din expunerea de motive a Ministerului Justiției al României la proiectul Codului Cvil, 2004, <www.avocatnet.ro>

Prezentat: 13 noiembrie 2012.

E-mail: elenamocanu@mail.ru