

UNELE ASPECTE A EXPERTIZEI TEHNICO-ECONOMICE A BUNURILOR IMOBILE PROPRIETATE COMUNĂ

A. PALADI

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract. This article relates to the technical and economic expertise of the real estate. The investigation touches on the way in which the real estate expertise contributes in order to determine the quota regime or to recalculate the shares allocated to the common property, depending on the different factors in different situations.

The article draws attention to the current social impact caused by the lack of appropriate rules for dealing with cases and litigations between right holders of common estate. In the same order, the article focuses on the collisions in real estate market reports through the assurance of the parties involved in the development of real estate.

Key words: Common property shares; calculation / recalculation of share in real estate; real estate expertise; area of common use in condominium.

INTRODUCERE

Problema de stabilire și recalculare a cotelor pe bunurile imobile proprietate comună în diferite scopuri, prezintă un impact social semnificativ în condițiile dezvoltării intensive a relațiilor sociale. Raporturile de corelare a cetățenilor, stipulate de prevederile cadrului legal actual, presupun apariția unor conexiuni de interese referitoare la bunurile imobile comune. Acest fenomen nu poate fi neglijat în prisma valorii semnificative a obiectelor imobile din punct de vedere a costului și importanței vitale acestora pentru existența și activitatea umană.

Drept temei pentru apariția noțiunii de cotă – parte prezintă existența dreptului a mai multor persoane pe un bun proprietate comună. Proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titulari de drept [1, art. 344, alin. (1)]. Deși tematica prezentului articol se referă la analiza relațiilor de coproprietate pentru bunuri imobile caracterizate cu cotele delimitate a părților, sau prin noțiunea prevăzută de legislația actuală – cotele părți ideale, [1, art.356, alin.(1)], tangențial, se atinge și statutul cotelor în devălmășie. Cotele părți în devălmășie, sau prin alte cuvinte 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 mare parte acest tip de drept apare la bunurile imobile ce aparțin familiilor în urma procurării în timpul căsătoriei [2,art.20] sau privatizării locurilor de locuit [3, art.10], sau în alte cazuri în temeiul legii sau a unui act juridic. Ulterior, la efectuarea unor tranzacții sau altor operațiuni cu bunurile imobile ce aparțin coproprietarilor în devălmășie, la inițiativa coproprietarilor sau altor părți cointeresate, se stabilesc cotele părți delimitate sau ideale. Astfel, poate fi rezumat că cotele părți în devălmășie prezintă o etapa preliminară și provizorie în procesul de determinare a cotelor delimitate pe proprietate comună.

În linii generale, regulile care reglementează procedura de determinare a cotelor –părți în proprietate comună sunt stabilite, însă acestea (norme) nu prevăd în plină măsură dinamica de modificare a bunurilor imobile, starea acestora în urma factorilor agresivi naturali și antropici, schimbarea statutului și investiții în repararea și menținerea acestor bunuri. Un alt factor nereglementat prezintă modificarea în timp a sensului valoric al bunului imobil în urma schimbărilor condițiilor geografice, climatice, economice, sociale, etc.

Necesitățile în revizuirea normelor de abordare a problemei de calculare și recalculare a cotelor părți în proprietate comună servește un motiv pentru cercetarea științifică a problemelor de expertiză tehnico-economică a bunurilor imobile.

MATERIAL ȘI METODĂ

În cadrul cercetărilor sunt utilizate metode de abordarea sistemică și analiza monografică pe domeniul investigat, precum și domeniile tangențiale. Ca domeniile tangențiale sunt vizate activități în lucrări cadastrale, evaluarea bunurilor imobile, măsurători geodezice, proiectarea și expertiza construcțiilor, și alte sectoare de activitate în economia națională, ce au implicații practice la obiectul cercetării. Cercetările sunt executate în baza metodologiei de studiu critic al bibliografiei, analiza și deducerea esenței a reglementărilor relațiilor sociale cu privire la utilizarea bunurilor imobile proprietate comună.

Proprietatea comună în devălmășie

Cotele părți nedelimitate, pe proprietate în devălmășie, presupun aparținerea întregului bun imobil la câțiva coproprietari, fără determinarea cotelor ideale. Deseori, conform prevederilor cadrului legal, cota parte în devălmășie se stabilește în mod automat la momentul apariției drepturilor pe proprietate comună. Coproprietate în devălmășie devine subiect direct al tematicii abordate la momentul apariției problemei de atribuirea bunurilor comune regimului proprietății comune pe cote-părți în diferite scopuri: desființarea relațiilor de familie, divizarea businessului, dezvoltarea bunului imobil, vânzarea silită, etc. Pentru partajarea bunurilor imobile comune în devălmășie, se prezumă că părțile sunt egale între coproprietari [2, art.26, alin.(1)]. În practică însă, sunt dese ori întâlnite cazuri de dezacordul coproprietarilor la părți egale din proprietate comună, datorită diversității a cotelor de participare a lor în crearea și/sau menținerea bunului imobil. Datorită faptului, că stabilirea regimului de proprietate în cote părți delimitate, în multe cazuri este o etapa a litigiului între părțile cointeresate, procedura de calcul a mărimii cotelor urmează a fi bine reglementat pentru evitarea interpretărilor dubioase și controversate. Ca o măsură de prevenire a astfel de litigii, se practică descrierea situațiilor de partajare în rapoartele preliminare – contractele matrimoniale, statutele entităților, contractele de investiții, memorandumuri, etc. O parte de situații sunt reglementate de cadrul legal actual. Neconformitățile situațiilor din practică cu cele din rapoartele de statut se datorează complexității activității umane fascinante, apariției practicii noi, condițiilor împrejurării sociale și altor factori variabili.

Calcularea cotelor părți delimitate

Coproprietarii devălmași a proprietății comune, apărute în baza legii sau unui act juridic, pot iniția delimitarea cotelor părți din proprietatea comună prin procedura notarială sau prin instanță cu prezentarea dovezilor scrise despre participarea lor la dobândirea proprietății comune în devălmășie [6, art.66]. Procedura de delimitare a cotelor părți, sau de partajare dese ori prezintă o parte de litigiu între coproprietari devălmași. Astfel, este necesară o clasificarea reglementată a calculării cotelor ideale în funcția de participare a coproprietarilor în crearea, menținerea și îmbunătățirea proprietății comune. În lipsa înțelegerilor preliminare, autentificate (exemplu – contract matrimonial), dovezile părților în vederea justificării priorităților pe bunuri comune sunt greu dovedite. În acest caz instanța se referă la opinia specialistului/expertului pentru stabilirea cotelor părți. Pentru argumentarea recomandărilor propuse, precum și pentru protejarea profesională, executantul lucrărilor de expertiză are nevoie de un cadru normativ bine dezvoltat și autentificat. În prezent, lipsa normelor de reglementare creează situații dubioase, formează platou pentru corupere și majorează riscul pentru activitatea dată. Acest fapt se reflectă direct la prețul serviciilor și calitatea acestora.

În situația financiară de insolvabilitate, la distribuția intermediară a masei debitoare [4, comitetul creditorilor aprobă cota de distribuție la propunerea administratorului/lichidatorului. Dacă nu s-a constituit un comitet al creditorilor, cota de distribuție o stabilește administratorul/lichidatorul și o aprobă instanța de insolvabilitate [4, art.157]. În aceeași ordine de idei, este nevoie într-un complex de acte normative stabilite pentru soluționarea diferitor cazuri cu scopul evitării prejudiciilor financiare a părților implicate în proces de partajare în scopul acoperirii datoriilor.

Un alt sens al cotei părți din proprietate comună apare la calcularea cotizațiilor de participare a titularilor de drepturi pe încăperile izolate din blocuri locative în proprietatea asociațiilor de locatari, condominiului. Acest sens al cotei-părți mai poartă noțiunea de ”cota indiviză”, cea ce caracterizează imposibilitatea stabilirii în natură a părților ce aparțin încăperilor izolate din spațiile clădirii proprietate comună. Modul de calcul al cotei părți indivize pentru încăperile izolate din blocurile

locative se stabilește după prevederile Legii condominiului [5, art.7], în funcție de suprafața totală a încăperii izolate din suma suprafețelor a tuturor încăperilor izolate din bloc. Același principiu se urmărește în procedura de formare a construcțiilor prin divizarea în încăperi izolate [9,art. 8, alin4]

În același timp, Legea condominiului [5] presupune diferențierea cotelor părți la decizia adunării generale a locatarilor. Acest fapt denotă despre existența situațiilor când cotele pot fi stabilite după alți factori decât suprafața, cum sunt: tipul încăperilor, modul de asigurare a blocului, repartizarea sarcinilor pentru menținerea spațiilor comune, etc. Astfel, ca exemplu, proprietarii încăperilor izolate cu destinația comercială de la parterul blocurilor locative urmează să preia o sarcină mai mare din cotizații pentru reparația edificiilor de pe terenul aferent, în timp când proprietarii încăperilor superioare achită menținerea și reparația scărilor și acoperișului. În prezent, modul de calcul al quantumului cotelor în funcție de alți factori nu este descris. Lipsa descrierii clare pe acest segment normativ creează un impact de interese și situații de conflict. O tangența analogică acestor condiții se urmărește și în procedura de delimitare a proprietății publice [10, art. 22 (3)], pentru cazuri în care într-o clădire există încăperi izolate proprietate publică a statului.

Recalcularea cotelor părți

O altă situație litigioasă se creează în cadrul procesului de recalculare a cotelor părți în proprietate comună în urma dezvoltării bunului imobil în condiții speciale. Este vorba de situația, când bunul imobil - proprietatea comună este dezvoltat de către unul, sau o parte de coproprietari din sursele proprii fără implicarea altor coproprietari. Conform cerințelor normative, investiții financiare în construcția/reconstrucția/reparația/restaurarea proprietății comune sunt înzestrate cu proiect de investiții, care urmează să conțină studiul de fezabilitate. Unul din compartimente al studiului de fezabilitate pe proiectului de investiții trebuie să conțină capitol de recalculare a cotelor-părți a coproprietarilor în urma lucrărilor proiectate. Dar din cauza diferitor factori, dese ori sunt întâlnite conflicte între coproprietari privind dezacordul acestora cu cotele stabilite între ei. Acestea situații apar ca efect de nerespectarea procedurii de construcție, neajunsul sistemului de administrare a calității în construcții, costurile înalte a expertizei tehnico-economice și studiului de fezabilitate pentru proiecte. Investițiile se fac fără proiecte sau cu proiecte care nu conțin acordul coproprietarilor la modificarea cotelor în urma acestor investiții.

Lipsa unor norme clar stabilite în vederea recalculării cotelor în urma reconstrucției bunului imobil formează un șir de colizii la studierea diferitor cazuri. În mod tacit, cotele se raportează diferitor tipuri de suprafețe, volumului, numărului cantitativ sau altor parametri tehnici ai bunului imobil. Însă, dacă bunul imobil ce aparține la mai mulți coproprietari este reparat din sursele unora din părți cu sau fără modificarea parametrilor tehnici – suprafața sau volumul clădirii, la vânzarea acestui bun, prețul de realizare urmează a fi repartizat echivalent cotelor deținute.

Cu toate că legislația prevede respectarea drepturilor pentru coproprietarul care a făcut din contul său, cu acordul celorlalți coproprietari, bunului comun îmbunătățiri inseparabile are dreptul să ceară modificarea respectivă a cotelor-părți sau compensarea cheltuielilor [1, art. 346, alin.(2)], în practica este foarte anevoios de determinat ponderea cheltuielilor de reparație, luând în vederea timpul de executare, condițiile de piață, specificul obiectului, diferite tipuri de valoare și depreciere precum și alți factori importanți. Prin alte cuvinte, suplimentul la valoarea de piață, cauzat reparației nu corespunde cheltuielilor suportate pentru aceasta reparație. Aceasta necorespondere are un caracter ambisens. Ca exemplu, un complex de lucrări simple cu cost redus, poate ridica semnificativ valoarea bunului și invers, cheltuielile pentru o reparație complexă cu materiale și tehnologii costisitoare poate să nu se reflecte efectiv asupra prețului de piață al bunului imobil.

Urmărind prevederile Legii cadastrului [8, Art. 40, alin.3], și anume modificările din 2016 (Legea nr.180, din 21.07.2016), în cazul în care bunul imobil proprietate comună pe cote-părți a fost reconstruit sau supus distrugerii (demolării) parțiale, pentru efectuarea înregistrării în registrul bunurilor imobile, la înregistrarea dreptului, suplimentar la actele ce confirmă reconstruirea sau distrugerea parțială a bunului, se prezintă contractul coproprietarilor privind recalcularea cotelor-părți sau contractul privind încetarea proprietății comune pe cote-părți, după caz. Prin astfel de norme, legiuitorul creează condițiile de activitate în domeniul de expertiză tehnico-economică. Se formează cererea pe piață imobiliară, care urmează a fi satisfăcută cu oferta agenților economici competenți în

domeniul evaluării bunurilor imobile, lucrărilor cadastrale, expertiza tehnico – economică. În funcția instituțiilor de resort intră asigurarea activității date cu norme reglementatoare pentru evitarea impactului pe segmentul dat al pieței.

În aceeași ordine de idei poate fi menționată și situația de recalculare a cotelor părți din proprietate comună în procedura de extragerea datorilor pentru creanțe sau stingerea obligațiilor fiscale prin executare silită [7, cap.9]. Ca un exemplu de situații de colizie poate fi cazul, când în funcție de cota debitorului, dintr-un complex de producere se extrage un bun imobil, fără care este imposibil ciclul de producere (frigider, garaj, cântar, etc.).

Formarea bunurilor imobile prin divizare

Multe cazuri în practica relațiilor de coproprietate pe bunuri imobile aduc la situație când este necesar de stabilit în natură părțile din bunuri imobile ce aparțin la mai mulți coproprietari. În condiția formării unor bunuri imobile noi și independente din cele existente, în funcția de cotele deținute de coproprietari, este utilizată procedura de formare a bunurilor imobile prin divizare cu încetarea prin procedura dată a proprietății comune [9, art. 11].

Formarea bunului imobil presupune crearea unui obiect imobiliar separat. Astfel, condițiile de executare a acestei operațiuni strict se mărginesc de activitatea de proiectare și construcție/reconstrucție. Proiect de divizare a clădirilor și încăperilor izolate urmează a fi avizat de organele instituțiilor de resort referitor la respectarea condițiilor de construcție și urbanizare.

Determinarea Modulului de folosire

Determinarea modului de folosire presupune stabilirea regimului de utilizare a bunului comun prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergențe, prin hotărâre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor [1, art. 347, alin.(2)]. Prin alte cuvinte, procedura de determinare a modului de folosire prezintă o acțiune de asociere a cotelor ideale cu părțile materializate ale bunului comun, ce aparțin fiecărui coproprietar, exprimate în unitățile tehnico-economice. Practica actuală la determinarea modului de folosire, experimentată de specialiști, arată o tendință pronunțată în determinarea modului de folosire în funcție de unitățile tehnice. Altfel, cotele părți se exprimă în suprafața spațiilor din clădire, numărul de camere, numărul de construcții adiacente, numărul locurilor de parcare, edificiilor, etc. Procedura de stabilire a modului de folosință are un șir de avantaje față de formarea bunului prin divizare. Favoarea principală este păstrarea integrității bunului imobil inițial cu menținerea cerințelor urbane față de construcții în proprietate comună. Un alt avantaj este costul mai ieftin al procedurii, datorită lipsei necesității de proiectare și reconstruiri. Un factor foarte important la estimarea acestei proceduri este posibilitatea creării spațiilor de utilizare comună între părțile folosite de coproprietari, cea ce este imposibil la formarea prin divizare.

Problema principală a procedurilor de formare și stabilire a modului de folosire constă în imposibilitatea comparării echivalente a elementelor constructive cu diferite destinații, materiale de construcții, stare și utilitate. Ca exemplu, se echivalează suprafața beciului cu suprafața garajului sau bucătăriei. În aceeași ordine de idei se partajează spațiile comune - indivize, necesare fiecărei din părți utilizatoare – veceuri, coridoare, bucătărie, etc. Îndeosebi aceasta problema se acutizează la aplicarea procedurii pentru partajarea locuințelor.

REZULTATE ȘI DISCUȚII

Ca rezultatul efectiv al prezentului articol se prezumă formularea impactului social și economic la nivel ramural de ordin teoretic și practic ce ține de operarea raporturilor cu bunurile imobile proprietate comună. Ca efect al prezentului mesaj poate fi înaintarea propunerii de suplinirea și modificarea cadrului legal, care să rezulte logic din investigațiile efectuate în lucrare, contribuind la optimizarea doctrinei în problemele vizate și la perfecționarea legislației în vigoare.

Informația prezentată, precum și conceptul de bază al prezentului articol pot fi utilizate în practica profesională a specialiștilor - experți în bunurile imobile, pentru studenți, practicanți, doctoranzi, cadrul didactic la efectuarea cercetărilor în domeniu și alte părți implicate în procesele pe piața imobiliară.

Problemele descrise în capitolele acestei lucrări, precum și concluziile menționate în fiecare secțiune, pot servi un temei pentru inițierea unor lucrări de cercetare în domeniul expertizei tehnico-economice a bunurilor imobile.

REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

1. Codul civil nr. 1107 din 06.06.2002. Cartea a doua - Drepturile reale (art.284-511) Monitorul Oficial al R. Moldova, 82-86/661, 22.06.2002
2. Codul familiei nr. 1316 din 26.10.2000, Monitorul Oficial al R. Moldova, 47-48/210, 26.04.2001
3. Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10.03.93, Monitor Oficial al R. Moldova, 5/126, 30.05.1993
4. Legea insolvenței Monitorul Oficial al R. Moldova nr.149 din 29.06.2012, Monitor Oficial al R. Moldova 193-197/663, 14.09.2012
5. Legea condominiului în fondul locativ, nr. 913 din 30.03.2000, Monitorul Oficial al R. Moldova, 130-132/915,19.10.2000
6. Lege cu privire la notariat nr. 1453 din 08.11.2002, Monitorul Oficial al R. Moldova, 154-157/1209,21.11.2002
7. Codul fiscal nr.1163 din 24.04.97, Monitorul Oficial al R. Moldova, 62/522, 18.09.1997
8. Lege cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.98, Monitorul Oficial al R. Moldova, 44-46/318, 21.05.1998
9. Lege cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004 Monitorul Oficial al R. Moldova, 233-236/999, 17.12.2004
10. Lege privind delimitarea proprietății publice nr. 29 din 05.04.2018 Monitorul Oficial al R. Moldova, 142-148/279, 04.05.2018