ROLUL ŞI IMPORTANŢA ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI DIN CONDOMINIU: ANALIZA CADRULUI LEGAL ŞI ASPECTE DE ADMINISTRARE EFICIENTĂ

Nicoleta RUSU

CZU: 347.238:340.13 rusunicoleta999@gmail.com

Cet article se concentre sur l'un des principaux défis de ces réformes, celui de gérer la capacité des propriétaires à s'engager dans une auto-gouvernance efficace et durable des copropriétés grâce à la création d'une association de copropriétaires. Aussi, cet article identifie les organisations d'action collective, et les associations de propriétaires en particulier, à la fois comme un lieu clé pour la conception de réformes du droit privé et comme un véhicule pour un changement progressif potentiel dans la façon dont les gens interagissent et collaborent au sein de ces organisations.

Această lucrare se axează pe una dintre provocările principale ale reformelor de acest fel, respectiv abordarea capacității proprietarilor de apartamente de a se implica într-o autoguvernare eficientă și durabilă a condominiului prin înființarea unei asociații de proprietari. În elaborarea mecanismelor juridice care permit guvernarea condominiului, parlamentarii au un rol normativ esențial în determinarea valorilor și obiectivelor sociale care ar trebui să ghideze acest tip de acțiune colectivă.

Primul capitol, denumit „*Considerații teoretice privind relațiile de gestionare a proprietății în condominiu*", începe prin prezentarea unor observații referitoare la dezvoltarea culturii colective de guvernare a proprietății în condominiu. Această prezentare este urmată de expunerea naturii juridice a asociației de proprietari din condominiu ca o formă inovatoare de administrare a proprietății, în contextul noilor principii de reglementare. De asemenea, sunt abordate procedurile de înființare și înregistrare a asociațiilor la nivel de stat, precum și drepturile și obligațiile proprietarilor în calitate de membri ai asociației. În plus, se realizează o analiză a aspectelor de drept comparat în domeniul condominiului, contribuind la identificarea celor mai bune practici în conformitate cu legislația națională.

În Capitolul II, intitulat „*Caracteristici privind organizarea, funcționarea și conducerea asociației de proprietari din condominiu*", abordăm într-o manieră concisă structura organizațională a asociației de proprietari în condominiu, detaliind atribuțiile fiecărui organ de conducere și rolul lor în gestionarea și administrarea condominiului. Plecând de la principiile abordate în primul capitol, am examinat particularitățile desfășurării adunării generale și procedura de luare a deciziilor de către proprietarii din condominiu, urmate de o analiză a jurisprudenței naționale în domeniul administrării proprietății în condominiu.

Asociația de proprietari reprezintă o entitate juridică înființată conform legii în vederea organizării și reprezentării intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu. Aceasta este constituită cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, și își propune să administreze, să exploateze, să întrețină, să repare, să reabiliteze și să modernizeze proprietatea comună, asigurând menținerea imobilului într-o stare bună. De asemenea, asociația se angajează să respecte drepturile tuturor proprietarilor și să-și asume obligațiile corespunzătoare.

Analiza istorică a formelor de administrare a proprietății în condominiu în spațiul moldovenesc impune constatarea faptului că după obținerea independenței Republica Moldova a suferit schimbări semnificative în domeniul administrării proprietății în condominii. Aceste schimbări au fost impuse de tranziția de la planificarea și administrarea de stat la economia de piață, apariția noilor subiecți de drept și a noilor relații de proprietate. Situația în ceea ce privește construcția, administrarea și exploatarea fondului locativ de stat s-a înrăutățit, necesitând o renovare esențială. Din atare considerente, legiuitorul a găsit de cuviință adoptarea unui nou cadru normativ în materia condominiului. Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu, care a intrat în vigoare la data de 29 ianuarie 2023, a fost adoptată pentru a reglementa organizarea, funcționarea și conducerea asociațiilor de proprietari, având ca scop asigurarea unei administrări mai bune a condominiilor și protecția drepturilor proprietarilor. Această lege aduce îmbunătățiri semnificative în ceea ce privește transparența și participarea proprietarilor la procesul decizional, asigurându-le drepturile și o voce în luarea deciziilor care le afectează. Înainte de adoptarea acestei legi, organizarea și gestionarea condominiilor erau realizate de către APLP, cooperative și ÎMGFL, iar acest mod de organizare a dus la întreruperea aproape completă a procesului de întreținere tehnică a clădirilor și a generat neînțelegeri între proprietari. Această formă de organizare nu oferea suficientă protecție proprietarilor, iar administrarea era adesea ineficientă și neclară. Din aceste cauze, legiuitorul a propus organizarea tuturor proprietarilor dintr-un condominiu într-o singură asociație, numită Asociația Proprietarilor din Condominiu. Acest model de asociație este binevenit, întrucât reprezintă o entitate autonomă, care înlătură terții din structura de proprietate. Terții nu pot lua parte la procesul decizional, nu pot decide construcții noi pe terenul condominiului. În așa mod conchidem că prin organizarea proprietarilor într-o singură asociație se încurajează colaborarea și implicarea activă a proprietarilor în administrarea și gestionarea condominiului, asigurând o mai bună protecție a drepturilor și intereselor lor.

Apreciem că, în pofida modificărilor de cotitură, legiuitorul a stabilit o procedură simplă privind formarea asociației, care constă în adoptarea unei hotărâri de înființare.

De îndată ce dobândește dreptul de proprietate asupra unei unități, fiecare proprietar devine automat membru al asociației de proprietari din condominiu. Acest principiu se bazează pe logica conform căreia proprietarul bunului imobil în condominiu are responsabilitatea de a-și îndeplini obligațiile civile asociate deținerii proprietății comune, în conformitate cu cota-parte proporțională pe care o deține.

Un aspect remarcabil identificat constă în introducerea, pentru prima dată în legislația noastră, a conceptului de calitate de consumator pentru o entitate juridică. Această inovație legislativă a fost introdusă odată cu intrarea în vigoare a Legii 187/2022, prin extinderea definiției termenului de consumator la asociațiile de proprietari din condominiu, în special în situațiile în care acestea gestionează condominiul cu scop rezidențial sau în cazul în care există membri ai asociației care dețin unități locative.

Este de observat că calitatea de consumator a unei asociații reprezintă o excepție rară în sistemul legal actual. Această calificare are o importanță deosebită pentru asociație în două moduri distincte. În primul rând, în calitate de consumator, asociația beneficiază de scutire de la plata taxei de stat atunci când inițiază acțiuni în instanță, în special acțiuni de recuperare a datoriilor de la proprietarii care nu își îndeplinesc obligațiile financiare către condominiu. În al doilea rând, atunci când asociația încheie contracte cu furnizori sau terțe părți, aceștia nu pot impune asociației clauze abuzive în contractele lor standardizate, clauze care ar putea aduce prejudicii disproporționate asociației.

Odată ce asociației de proprietari i s-a oferit statutul de persoană juridică, aceasta implicit a fost aliniată unei persoane juridice clasice cu patru organe de conducere, și anume: adunarea generală, consiliul, administratorul, cenzorul sau comisia de cenzori. Organul suprem de conducere și deliberativ al asociației este adunarea generală a proprietarilor. Ea este competentă prin lege să decidă asupra celor mai importante chestiuni privind condominiul. Punerea în aplicare a hotărârilor adunării generale ține de competența administratorului asociației. Pe lângă aceasta, administratorul este considerat reprezentantul organic al asociației care are un rol vital în administrarea eficientă a proprietății în condominiu. Toate mișcările administratorului sunt supravegheate de consiliul asociației și/sau de comisia de cenzori. Astfel, există posibilitatea ca activitatea de supraveghere desfășurată de către consiliu să se suprapună cu controlul exercitat de către cenzori. Cu toate acestea, diferența constă în faptul că cenzorul nu este implicat în procesul decizional zilnic (prospective), ci se axează pe verificarea deciziilor luate în trecut (retrospective). În schimb, consiliul are o competență generală de a supraveghea atât deciziile retrospective, cât și cele prospective ale administratorului.

Pentru atingerea obiectivelor acestui studiu, practica judiciară a avut un rol crucial. Aceasta a furnizat o perspectivă de ansamblu asupra problemelor existente în domeniul administrării proprietății în condominiu de-a lungul anilor. În principal, litigiile în care sunt implicate asociațiile se referă la recuperarea datoriilor, restricționarea dreptului de utilizare a părților comune sau chiar accesul la unitatea personală, dreptul proprietarilor de a obține informații în legătură cu aspectele invocate de către asociație, precum și calitatea de membru al asociației. Analizând aceste probleme existente, am concluzionat cu privire la importanța noului cadru legislativ și perspectiva sa în reducerea numărului de litigii dintre asociație și membrii săi.

Recomandat
***Octavian CAZAC**, dr., conf. univ.*