

LUCRĂRI LA SPAȚIILE COMUNE: CU SAU FĂRĂ CONTRACT?



Cota-parte din costuri

De specificul elementelor imobiliare asupra cărora există o proprietate indiviză este faptul că asupra fiecărui centimetru pătrat din acel element, mai multe persoane (în acest caz proprietarii de apartamente) au un drept de proprietate care implică drepturi și obligații specifice. Nu există așadar porțiuni delimitate care să aparțină cuiva anume, ci totul este al tuturor.

Conform art. 649 din Codul civil, printre elementele care sunt considerate părți comune în clădirile cu mai multe apartamente se află și scările, casa scârilor, holurile, podul, pivnițele și subsolurile necompartimentate. Din aceste spații, fiecare dintre proprietarii apartamentelor deține o cotă-parte indiviză. Cota-parte indiviză este cota de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu (art. 2 alin I din Legea 196/2018).

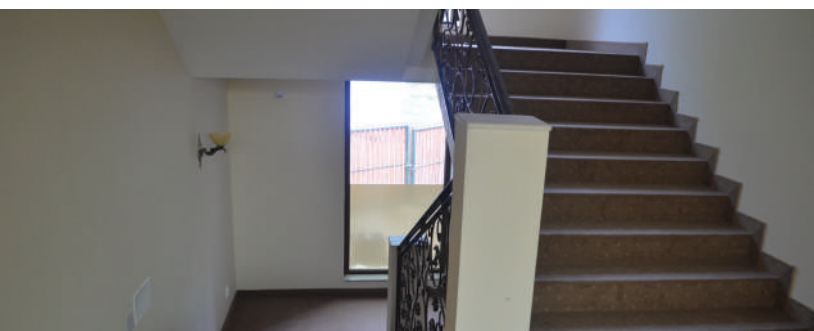
Drepturile implică, în esență, posibilitatea fiecărui proprietar de a folosi părțile comune conform destinației fiecăreia, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari.

Aici nu sunt probleme majore, întrucât, atunci când vine vorba despre



Simona Mitrănescu
*avocat specializat
construcții și imobiliare*

a-și exercita drepturi, nimeni nu dorește să nu și le exercite. Însă discuțiile apar atunci când vine vorba despre îndeplinirea obligațiilor implicate de acest drept de coproprietate, care privesc, în esență, datoria fiecărui proprietar de a suporta cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune, în proporție cu



cota sa parte (art. 654 Cod civil). Aceasta înseamnă că, în funcție de procentul determinat conform regulii de mai sus (suma suprafețelor utile comparată cu suprafața utilă exclusivă), procent pe care proprietarii îl dețin din spațiul comun, există obligația contribuției financiare la lucrările de conservare, reparare și exploatare ale acestora.

Cine suportă cheltuielile

Nu puține sunt situațiile în care (în special, dar nu doar atunci când nu este constituită asociație) proprietarii de apartamente sau doar unii dintre aceștia demarează lucrări de amenajare a spațiilor comune, precum gletuiri, zugrăviri, recondiționări de uși sau podele. Astfel, este contactat un specialist în domeniu care, în baza unui contract încheiat cu proprietarii (mai mult sau mai puțin clar redactat), demarează execuția lucrărilor astfel contractate. De obicei, specialiștii executanți se bazează pe buna credință a beneficiarilor de lucrări, neacordând o importanță deosebită clarității clauzelor contractuale.

Iarăși, adeseori, pe parcursul lucrărilor, sunt identificate noi porțiuni din spațiu sau noi tipologii de lucrări care se doresc executate, în plus față de cele asupra cărora s-a convenit inițial. Iar specialistul, aflat deja în șantierul nou format, cu toate cele necesare execuției, acceptă



să demareze executarea și a acestor lucrări suplimentare, fără să adauge în scris la contract și noul obiect. Aceasta bazându-se iarăși pe buna credință a proprietarilor, care totuși, în mod firesc, nu ar putea să refuze plata unor lucrări care profită bunurilor lor. Surprizele apar însă la final, când o parte dintre proprietarii care au fost de acord la început refuză să plătească lucrările realizate în plus, argumentând că anumite lucrări «profită» doar unora dintre vecini, nu și lor. Iar aceștia sunt convinși că au dreptate și că așa este echitabil să procedeze. De ce? Deoarece criteriul pe care îl iau în



considerare este cel al proximității situării spațiului comun față de apartamentul unuia sau altuia dintre vecinii de imobil. De aici, remarcăm mentalitatea destul de răspândită că au obligația să suporte costurile aferente lucrărilor doar proprietarii care sunt utilizatori preponderenți ai acelor spații, în timp ce restul, care nu folosesc la fel de des porțiunile sau elementele respective, se consideră îndreptățiți să nu contribuie la finanțarea acelor lucrări de care «nu beneficiază». Să plătească doar cel care beneficiază!

Un exemplu clasic este cel al proprietarilor de apartamente de la etajele intermediare, care consideră că repararea acoperișului este doar obligația celor cărora eventual le plouă în apartament, respectiv proprietarii de la ultimul etaj. Un alt exemplu este recondiționarea sau repararea parchetului / pardoselilor din holul care deservește doar apartamentele de la un anumit etaj și care, în percepția proprietarilor de la alte etaje, au fost «comandate» sau «profită» doar proprietarilor care le utilizează să ajungă în casa proprie. Această abordare este atât incorectă din punct de vedere moral, cât și ilegală.



Obligația este a tuturor

Legea nu distinge în funcție de acest criteriu, subiectiv perceput, al proximității spațiului comun față de unul sau altul dintre apartamente. Indiferent de locul situării sale, atât timp cât lucrarea privește un spațiu definit de lege ca fiind obiect al proprietății comune, obligația de plată este a tuturor vecinilor. Însă, în absența unor clauze scrise care să descrie absolut toate lucrările ce fac obiectul execuției, asumate prin semnătură de toți proprietarii din clădire, în caz de neplată, totală sau parțială, specialistul nu se poate îndrepta cu succes în instanță pentru recuperarea acestor sume de bani, chiar dacă lucrările sunt executate asupra spațiilor care sunt în proprietatea comună a tuturor vecinilor de apartamente. Astfel, se ajunge în situația în care prețul lucrărilor suplimentare nu mai poate fi niciodată recuperat, sau este doar parțial recuperat, iar aceasta doar în măsura în care o parte dintre vecini, aceia de bună credință, aleg să contribuie la achitarea acestuia. În consecință, de multe ori o abordare riguroasă a întocmirii unui contract se dovedește a fi mult mai rentabilă prin raport cu pagubele pe care executantul le poate suporta în caz de neplată. Legislația nu protejează prin ea însăși aceste situații de lucrări la spațiile comune, singurul care poate avea acest rol fiind un contract întocmit exact și la timp.

Simona Mitrănescu
avocat specializat
construcții și imobiliare



Str. Ștefan Mihăileanu, Nr. 28, Sector 2, București
 Tel: 0722 140 720
 Email: simona.mitrancescu@imolegal.ro;
 web: www.imolegal.ro