

Împărțirea unor spații comune din imobilele cu mai mulți proprietari

MISIUNE IMPOSIBILĂ SAU REALITATE?

Situația clasică, cel mai des întâlnită la imobilele construite în perioada antebelică sau interbelică, majoritatea situate în zonele centrale și ultracentrale ale Bucureștiului sau orașelor mari, este următoarea: o parte dintre apartamente au fost retrocedate vechilor proprietari deposezați abuziv de imobile și o altă parte au rămas în proprietatea chiriașilor statului. Acest mix generează o serie de neînțelegeri între proprietari, întrucât există diferențe semnificative între modul în care fiecare dintre noii locatari înțelege să se îngrijească, sau nu, de propriul apartament și de spațiile comune.



Simona Mitrănescu
avocat specializat
construcții și imobiliare



În aceste imobile, o dificultate majoră este creată și de lipsa unui organ de gestiune și administrare, precum asociația de proprietari și structurile aferente acesteia, ceea ce face ca rezolvarea tuturor aspectelor administrative și locative ale spațiilor comune să fie lăsate la „mica înțelegere” a coproprietarilor.

Un potențial nevalorificat

Există spațiile comune clasice, precum holurile de acces, casa scării, instalațiile, fațada, terasele, acoperișul care vor rămâne întotdeauna în coproprietatea forțată a proprietarilor apartamentelor și a căror stare de întreținere depinde de bunăvoința – de multe ori inexistentă – a diverselor categorii de coproprietari. Însă, în multe situații, în aceste imobile vechi (în special cele care se încadrează în categoria vilelor) există spații generoase la subsol și mansardă/ poduri locuibile care sunt lăsate în voia sorții. Motivul este că acestea constituie tot obiectul dreptului de proprietate comună indiviză, niciunul dintre proprietarii de apartamente neputând să reclame un drept de proprietate exclusivă asupra lor. Proprietarii, care în alte situații și-ar da interesul pentru întreținerea spațiilor respective, iau această situație ca pe un dat, lăsând împreună cu restul aceste spații într-o stare precară de întreținere.



Totuși, există soluții la care se poate recurge, cu scopul de a transforma aceste spații ale tuturor, din spații abandonate în spații care să fie deținute în proprietate exclusivă de către unul sau mai mulți dintre coproprietari.

În căutarea unei soluții amiabile

Soluția poate fi una amiabilă, care implică participarea în unanimitate a proprietarilor la încheierea în fața notarului a unui set de documente prin care părțile își dau acordul privind schimbarea destinației din spațiu de folosință comună (subsol, mansardă, uscătorii etc.) în spațiu de folosință exclusivă, crearea de cărți funciare individuale pentru aceste spații nou create, urmate de transferul prin vânzare sau alte forme translativă de proprietate către unul sau mai mulți dintre coproprietari. Acest deznodământ este însă unul puțin probabil, deoarece relațiile dintre vecini sunt mai degrabă deja tensionate, iar opoziția a cel puțin unuia dintre aceștia face imposibilă parcurgerea și finalizarea demersului pe cale notarială.

În aceste ipoteze conflictuale există însă și varianta de a apela la instanțele de judecată pentru ieșirea din indiviziune cu privire la podul, subsolul sau alte încăperi din imobil.

În funcție de configurația și suprafețele efective, acestea fie pot fi partajate în natură și formate loturi care se vor atribui în proprietate exclusivă tuturor părților litigante, fie pot fi atribuite doar unora sau unuia dintre proprietari, cu obligarea la plata unei sulțe către partea căreia nu i-a fost atribuit în natură imobilul. Bineînțeles, posibilitatea schimbării destinației va face obiectul unei analize de specialitate în cadrul probei cu expertiză tehnică judiciară, care de asemenea va propune și formarea de loturi spre atribuire. Vor exista spații a căror destinație nu va putea fi schimbată, datorită funcțiunii preponderent tehnice și



al căror rol este să deservească toate proprietățile exclusive existente în imobil, însă acest aspect, astfel cum menționam anterior, va fi determinat de un expert judiciar.

Dat fiind că unul dintre punctele importante urmărite de părțile participante la un astfel de litigiu este și înregistrarea proprietăților individuale nou formate în cartea funciară, este deosebit de important să se acorde o atenție deosebită formulării obiectivelor expertixelor de specialitate și stabilirii corecte și complete a cadrului procesual. Vestea bună este însă că există pârguri legale care, corect folosite, pot pune capăt unor situații neplăcute și mai ales dăunătoare stării generale a construcțiilor.

Simona Mitrănescu
avocat specializat
construcții și imobiliare

IMO Legal
Real Estate Specialists

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