



Republica Moldova
CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

HOTĂRÂRE

PRIVIND EXCEPȚIA DE NECONSTITUȚIONALITATE

**a articolului 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ
nr. 913-XIV din 30 martie 2000**

(calitatea de membru al asociației de coproprietari în condominiu)

(Sesizarea nr. 64g/2016)

CHIȘINĂU

20 iulie 2016

În numele Republicii Moldova,
Curtea Constituțională, statuând în componența:
Dl Alexandru TĂNASE, *președinte*,
Dl Aurel BĂIEȘU
Dl Igor DOLEA,
Dl Victor POPA,
Dl Veaceslav ZAPOROJAN, *judecători*,
cu participarea dnei Aliona Balaban, *grefier*,

Având în vedere sesizarea depusă la 27 mai 2016
și înregistrată la aceeași dată,
Examinând sesizarea menționată în ședință plenară publică,
Având în vedere actele și lucrările dosarului,
Deliberând în camera de consiliu,

Pronunță următoarea hotărâre:

PROCEDURA

1. La originea cauzei se află excepția de neconstituționalitate a articolului 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000, ridicată de avocatul Igor Chiriac în dosarul nr.3-40/16, aflat pe rolul Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău.

2. Sesizarea a fost depusă la Curtea Constituțională la 27 mai 2016 de către judecătorul Natalia Iordachi din cadrul Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, în temeiul articolului 135 alin. (1) lit. a) și g) din Constituție, astfel cum a fost interpretat prin Hotărârea Curții Constituționale nr. 2 din 9 februarie 2016, precum și al Regulamentului privind procedura de examinare a sesizărilor depuse la Curtea Constituțională.

3. Autorul excepției de neconstituționalitate a pretins, în esență, că prevederile contestate sunt contrare dispozițiilor articolelor 16, 41 și 54 din Constituție.

4. Prin decizia Curții Constituționale din 8 iulie 2016 sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a fost declarată admisibilă, fără a prejudica fondul cauzei.

5. În procesul examinării excepției de neconstituționalitate, Curtea Constituțională a solicitat opinia Parlamentului, Președintelui Republicii Moldova și Guvernului.

6. În ședința plenară publică a Curții, sesizarea a fost susținută de avocatul Igor Chiriac, autorul excepției de neconstituționalitate. Parlamentul a fost reprezentat de către dl Sergiu Bivol, șef de secție în cadrul Direcției generale juridice a Secretariatului Parlamentului. Guvernul a fost reprezentat de către dl Ion Stratulat, viceministru al Ministerului dezvoltării regionale și construcțiilor, și dl Igor Vieru, șef-adjunct al Direcției juridice a Ministerului dezvoltării regionale și construcțiilor.

CIRCUMSTANȚELE LITIGIULUI PRINCIPAL

7. La 11 iulie 2014, M. P. a cumpărat de la SC „Ecosem Grup” SRL un apartament situat în mun. Chișinău. El nu și-a dat consimțământul de a fi membru al Asociației de coproprietari în condominiu nr. 55/286, deoarece locuiește permanent peste hotarele Republicii Moldova, și nu a participat la realizarea intereselor acestei asociații.

8. La 28 octombrie 2015, M. P. a înaintat un demers Asociației de coproprietari în condominiu nr. 55/286, prin care a solicitat informații despre constituirea acesteia din urmă, cu eliberarea copiilor actelor de constituire, precum și alte date de interes personal, ce vizează drepturile și interesele sale.

9. Printr-un alt demers, M. P. a solicitat excluderea sa din Asociația de coproprietari în condominiu nr. 55/286. La solicitările adresate de M. P. Asociația de coproprietari în condominiu nr. 55/286 nu a reacționat.

10. La 23 martie 2016, avocatul său, Igor Chiriac, a depus la Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău, o cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de coproprietari în condominiu nr. 55/286, prin care a solicitat, *inter alia*, încetarea calității de membru al Asociației de coproprietari în condominiu nr. 55/286 a dlui M.P.

11. În ședința de judecată din 18 mai 2016, avocatul Igor Chiriac a solicitat ridicarea excepției de neconstituționalitate a articolului 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ.

12. Prin încheierea din aceeași dată, instanța de judecată a dispus ridicarea excepției de neconstituționalitate și trimiterea sesizării la Curtea Constituțională pentru soluționare.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ

13. Prevederile relevante ale Constituției (republicată în M.O., 2016, nr. 78, art. 140) sunt următoarele:

Articolul 16 Egalitatea

„(1) Respectarea și ocrotirea persoanei constituie o îndatorire primordială a statului.

(2) Toți cetățenii Republicii Moldova sînt egali în fața legii și a autorităților publice, fără deosebire de rasă, naționalitate, origine etnică, limbă, religie, sex, opinie, apartenență politică, avere sau de origine socială.”

Articolul 41

Libertatea partidelor și a altor organizații social-politice

„(1) Cetățenii se pot asocia liber în partide și în alte organizații social-politice. Ele contribuie la definirea și la exprimarea voinței politice a cetățenilor și, în condițiile legii, participă la alegeri.

(2) Partidele și alte organizații social-politice sînt egale în fața legii.

(3) Statul asigură respectarea drepturilor și intereselor legitime ale partidelor și ale altor organizații social-politice.

(4) Partidele și alte organizații social-politice care, prin scopurile ori prin activitatea lor, militează împotriva pluralismului politic, a principiilor statului de drept, a suveranității și independenței, a integrității teritoriale a Republicii Moldova sînt neconstituționale.

(5) Asociațiile secrete sînt interzise.

(6) Activitatea partidelor constituite din cetățeni străini este interzisă.

(7) Funcțiile publice ai căror titulari nu pot face parte din partide se stabilesc prin lege organică.”

14. Prevederile relevante ale Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000 (M.O., 2000, nr.130-132, art.915) sunt următoarele:

Articolul 5

Proprietatea comună

„Proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), 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 deserveșc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului.”

Articolul 21

Obligațiile asociației de coproprietari

„Asociația de coproprietari este obligată:

a) să asigure executarea prevederilor prezentei legi, altor acte normative și ale statutului asociației;

b) să încheie, în numele proprietarilor, contracte cu prestatorii de servicii comunale și, în baza acestora, contracte cu proprietarii/chiriașii locuințelor sau, după caz, să asigure procesul de încheiere a contractelor între prestatorii de servicii și proprietarii/chiriașii locuințelor;

c) să asigure executarea de către toți membrii asociației a obligațiilor lor privind întreținerea și reparația bunurilor imobiliare din condominiu;

d) să asigure starea tehnico-sanitară cuvenită a bunurilor comune din condominiu;

e) să asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociației la stabilirea condițiilor și modului de posedare, folosire și dispunere de proprietatea comună, la repartizarea între proprietari a cheltuielilor pentru întreținerea și reparația bunurilor comune din condominiu;

f) să reprezinte, în cazurile prevăzute de legislație și de statutul asociației, interesele membrilor asociației în raporturile cu persoanele fizice și juridice. ”

Articolul 22

Calitatea de membru al asociației de coproprietari

„(1) Membri ai asociației de coproprietari sînt toți proprietarii locuințelor (încăperilor) din condominiu.

(2) Membri ai asociației de coproprietari devin, în mod automat, persoanele juridice, întreprinderi de stat și/sau municipale, cărora le aparține dreptul de regie sau de administrare operativă a locuințelor (încăperilor) din condominiu.

(3) Calitatea de membru al asociației de coproprietari se dobândește din momentul înregistrării de stat a acesteia în modul stabilit.

(4) Persoanele care procură locuințe (încăperi) în condominiu, după înființarea asociației de coproprietari, devin membri ai acesteia imediat după dobândirea de către ei a dreptului de proprietate asupra locuinței (încăperii).

[...].”

15. Prevederile relevante ale Declarației Universale a Drepturilor Omului (adoptată la 10 decembrie 1948, la New York, la care Republica Moldova a aderat prin Hotărârea Parlamentului nr.217-XII din 28 iulie 1990) sunt următoarele:

Articolul 20

„1. Orice persoană are dreptul la libertatea de întrunire și de asociere pașnică.

2. Nimeni nu poate fi silit să facă parte dintr-o asociație.”

16. Prevederile relevante ale Convenției europene pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, amendată prin protocoalele adiționale la această convenție (încheiată la Roma la 4 noiembrie 1950 și ratificată de Republica Moldova prin Hotărârea Parlamentului nr. 1298-XIII din 24 iulie 1997), sunt următoarele:

Articolul 11

Libertatea de întrunire și de asociere

„1. Orice persoană are dreptul la libertatea de întrunire pașnică și la libertatea de asociere, inclusiv dreptul de a constitui cu alții sindicate și de a se afilia la sindicate pentru apărarea intereselor sale.

2. Exercițarea acestor drepturi nu poate face obiectul altor restrângeri decât acelea care, prevăzute de lege, constituie măsuri necesare, într-o societate democratică, pentru securitatea națională, siguranța publică, apărarea ordinii și prevenirea infracțiunilor, protejarea sănătății sau a moralei ori pentru protecția drepturilor și libertăților altora. Prezentul articol nu interzice ca restrângeri legale să fie impuse exercitării acestor drepturi de către membrii forțelor armate, ai poliției sau ai administrației de stat.”

17. Prevederile relevante ale Pactului internațional cu privire la drepturile civile și politice (adoptat la 16 decembrie 1966, la New York și ratificat de Republica Moldova la 28 iulie 1990, prin Hotărârea Parlamentului nr.217-XII) sunt următoarele:

Articolul 22

„1. Orice persoană are dreptul de a se asocia în mod liber cu altele, inclusiv dreptul de a constitui sindicate și de a adera la ele, pentru ocrotirea intereselor sale.

2. Exercițarea acestui drept nu poate fi supusă decât restricțiilor prevăzute de lege și care sunt necesare într-o societate democratică, în interesul securității naționale, al securității publice, al ordinii publice ori pentru a ocroti sănătatea sau moralitatea publică sau drepturile și libertățile altora. Prezentul articol nu se opune ca

exercitarea acestui drept de către membrii forțelor armate și ai poliției să fie supusă unor restricții legale.

3. Nici o dispoziție din prezentul articol nu permite statelor părți la Convenția din 1948 a Organizației Internaționale a Muncii privind libertatea sindicală și ocrotirea dreptului sindical să ia măsuri legislative aducând atingere – sau să aplice legea într-un mod care să aducă atingere – garanțiilor prevăzute în acea Convenție.”

ÎN DREPT

18. Din conținutul excepției de neconstituționalitate, Curtea observă că aceasta vizează în esență calitatea de membru al unei asociații de coproprietari în condominiu.

19. Astfel, excepția de neconstituționalitate se referă la un ansamblu de elemente și principii constituționale interconexe, precum dreptul la asociere și principiul nediscriminării.

A. ADMISIBILITATEA

20. Prin decizia din 8 iulie 2016, Curtea a verificat întrunirea următoarelor condiții de admisibilitate:

(1) *Obiectul excepției intră în categoria actelor cuprinse la articolul 135 alin. (1) lit. a) din Constituție*

21. În conformitate cu articolul 135 alin. (1) lit. a) din Constituție, controlul constituționalității legilor, în speță a Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000, ține de competența Curții Constituționale.

(2) *Excepția este ridicată de către una din părți sau reprezentantul acesteia, sau indică faptul că este ridicată de către instanța de judecată din oficiu*

22. Excepția de neconstituționalitate, fiind ridicată de avocatul Igor Chiriac în dosarul nr.3-40/16, aflat pe rolul Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, este formulată de subiectul abilitat cu acest drept, în temeiul articolului 135 alin. (1) lit. a) și g) din Constituție, astfel cum a fost interpretat prin Hotărârea Curții Constituționale nr. 2 din 9 februarie 2016.

(3) *Prevederile contestate urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei*

23. Curtea reține că prerogativa de a soluționa excepția de neconstituționalitate, cu care a fost învestită prin articolul 135 alin.(1) lit. g) din Constituție, presupune stabilirea corelației dintre normele legislative și textul Constituției, ținând cont de principiul supremației acesteia și de **pertinența prevederilor contestate pentru soluționarea litigiului principal în instanțele de judecată.**

24. Curtea observă că obiect al excepției de neconstituționalitate îl constituie dispozițiile articolului 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ, care prevăd că „*persoanele care procură locuințe (încăperi) în condominiu, după înființarea asociației de coproprietari, devin membri ai acesteia imediat după dobândirea de către ei a dreptului de proprietate asupra locuinței (încăperii)*”.

25. Curtea acceptă argumentele autorului excepției de neconstituționalitate, potrivit cărora prevederile contestate urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei, deoarece sub imperiul acestora s-au născut raporturi juridice, care continuă să producă efecte și sunt determinante pentru soluționarea litigiului privind calitatea de membru al Asociației de coproprietari în condominiu.

(4) *Nu există o hotărâre anterioară a Curții având ca obiect prevederile contestate*

26. Curtea reține că prevederile contestate nu au constituit anterior obiect al controlului constituționalității.

27. Prin urmare, Curtea apreciază că sesizarea privind excepția de neconstituționalitate nu poate fi respinsă ca inadmisibilă și nu există nici un alt temei de sistare a procesului, în conformitate cu prevederile articolului 60 din Codul jurisdicției constituționale.

28. În speță, Curtea reține că autorul excepției invocă faptul că dispozițiile art. 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ, în partea ce ține de obligarea proprietarului unei locuințe (încăperi) din condominiu de a deveni membru al asociației de coproprietari, încalcă prevederile articolelor 16, 41 și 54 din Constituție, precum și art. 20 din Declarația Universală a Drepturilor Omului, art. 11 din Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (în continuare – *Convenția Europeană*) și art. 22 din Pactul internațional cu privire la drepturile civile și politice.

29. Astfel, pentru a elucida aspectele abordate în excepția de neconstituționalitate, Curtea va opera cu prevederile articolului 41 combinat cu articolul 16 din Constituție, precum și prin raportare la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (în continuare - *Curtea Europeană*). Totodată, Curtea reține că dispozițiile articolului 54, invocate de autorul excepției, sunt irelevante în raport cu norma contestată.

B. FONDUL CAUZEI

PRETINSA ÎNCĂLCARE A ARTICOLULUI 41 COMBINAT CU ARTICOLUL 16 DIN CONSTITUȚIE

30. Autorul excepției de neconstituționalitate pretinde că prevederile art. 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ sunt contrare dispozițiilor articolului 16 din Constituție, care prevăd că:

„(1) Respectarea și ocrotirea persoanei constituie o îndatorire primordială a statului.

(2) Toți cetățenii Republicii Moldova sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără deosebire de rasă, naționalitate, origine etnică, limbă, religie, sex, opinie, apartenență politică, avere sau de origine socială.”

31. De asemenea, autorul excepției susține că dispozițiile articolului contestat contravin articolului 41 din Constituție, potrivit căruia:

„(1) Cetățenii se pot asocia liber în partide și în alte organizații social-politice. Ele contribuie la definirea și la exprimarea voinței politice a cetățenilor și, în condițiile legii, participă la alegeri.

(2) Partidele și alte organizații social-politice sînt egale în fața legii.

[...].”

1. Argumentele autorului excepției de neconstituționalitate

32. În motivarea excepției de neconstituționalitate, avocatul Igor Chiriac pretinde că prin aplicarea prevederilor art. 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ se încalcă dreptul la libera asociere, garantat de articolul 41 din Constituție, deoarece proprietarul locuinței nu și-a dat consimțământul de asociere în asociația de coproprietari în condominiu. În plus, exercitarea dreptului la libera asociere se manifestă prin dreptul persoanei de a face parte dintr-o asociație, dar nu prin constrângere.

33. La fel, autorul excepției afirmă că prin devenirea, în mod automat, membru al asociației de coproprietari se creează o situație de discriminare între proprietarii locuințelor din condominiu și proprietarii locuințelor care nu fac parte din condominiu și nu au o asemenea asociație.

2. Argumentele autorităților

34. În opinia sa scrisă, Parlamentul a menționat că, ținând cont de scopul creării asociației de coproprietari în condominiu, este evidentă necesitatea deținerii calității de membru al asociației de coproprietari. Dobândirea calității de membru al asociației se justifică, de asemenea, în cazul înstrăinării locuinței, prin care noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar în condominiu.

35. În susținerea constituționalității art. 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ, Parlamentul a relevat că asociațiile de coproprietari în condominiu au fost create de legiuitor în vederea realizării unui scop de interes general, neaducând atingere principiului egalității tuturor cetățenilor în fața legii.

36. Președintele Republicii Moldova a susținut că, întrucât obiectul speței este efectiv plasat pe eșichierul dreptului de proprietate, în special proprietatea în condominiu, proprietarii locuințelor din condominiu, totuși, urmează să respecte întocmai prevederile legii ce vizează întreținerea și reparația locuințelor (încăperilor) și proprietății comune, achitarea

serviciilor și plăților pentru întreținerea și reparația proprietății comune din blocul locativ.

37. De asemenea, în opinie se menționează că proprietarul bunului imobil în condominiu are obligația de a-și onora îndatoririle civile care îi revin ca urmare a deținerii proprietății comune în diviziune, în limita cotei părți ce îi aparține.

38. Potrivit Guvernului, dreptul pretins a fi încălcat nu comportă un caracter absolut. Statul poate să aducă restricții asupra exercitării dreptului la libera asociere, iar aceste restricții trebuie să fie prevăzute de lege, să urmărească un scop legitim și să fie necesare într-o societate democratică. Legislatorul, prin impunerea unei astfel de restricții, a urmărit scopul de a proteja drepturile și interesele legitime ale proprietarilor de locuințe din condominiu, precum și asigurarea administrării proprietății imobiliare și funcționării asociațiilor de coproprietari în condominiu.

39. De asemenea, Guvernul consideră că asociația de proprietari în condominiu a fost creată prin lege în vederea realizării unui scop de interes general, și anume administrarea în bune condiții a clădirilor cu mai multe apartamente, luându-se în considerație interesele coproprietarilor legate de realizarea unei bune conviețuiri.

3. Aprecierea Curții

3.1. Principii generale

40. Curtea reține că, potrivit jurisprudenței sale, dreptul la asociere, consfințit în articolul 41 din Constituție, prevede posibilitatea cetățenilor de a se asocia, în mod liber, în partide sau formațiuni social-politice sau alte tipuri și forme de organizații, care nu au scopuri lucrative și nu urmăresc obținerea sau împărțirea unor beneficii.

41. În Hotărârea nr.28 din 21 februarie 1996, Curtea a statuat că:

„[Dreptul la asociere] prevede posibilitatea cetățenilor de a se asocia, în mod liber, în partide sau formațiuni social-politice, [...] sau alte tipuri și forme de organizații [...], cu scopul de a participa la viața politică, științifică, socială și culturală, sau de a-și realiza o serie de interese legitime comune.”

42. Curtea reține că libertatea de asociere în oricare alte structuri sau organizații este garantată de acte internaționale prin prisma art. 4 din Constituție, care prevede că dispozițiile constituționale privind drepturile și libertățile omului se interpretează și se aplică în concordanță cu Declarația Universală a Drepturilor Omului, cu pactele și cu celelalte tratate la care Republica Moldova este parte.

43. Astfel, libertatea de asociere este consacrată în art.20 din Declarația Universală a Drepturilor Omului, care prevede că orice persoană are dreptul la libertatea de întrunire și de asociere pașnică și că nimeni nu poate fi silit să facă parte dintr-o asociație. Reglementări similare sunt cuprinse în art. 11 din Convenția Europeană, precum și în art. 21 din Pactul internațional cu privire la drepturile civile și politice.

44. Totuși, în jurisprudența sa, Curtea Europeană a statuat că obligația de a se afilia unei [organizații] care are calitatea de instituție de drept public, fiind instituită prin lege sau în temeiul legii, îndeplinind o activitate de interes public și urmărind un scop de interes general, nu constituie o asociație în sensul articolului 11 din Convenție (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Bota c. României*, nr. 24057/03, decizie din 12 octombrie 2004, *Le Compte, Van Leuven și De Meyere c. Belgiei*, nr. 6878/75 și 7238/75, hotărâre din 23 iunie 1981, §§ 64-65).

45. De asemenea, în cauza *Vialas Simón c. Spaniei* (decizie din 8 iulie 1992), Curtea Europeană a relevat că apartenența obligatorie a cetățenilor la instituții de drept public nu este contrară art. 11 din Convenție, întrucât dispozițiile acestui articol nu oferă o protecție în ceea ce privește instituțiile oficiale.

46. În contextul celor menționate, Curtea observă că în anumite situații legislatorul poate institui forme speciale de asociere pentru a proteja unele interese generale și care, în perspectiva scopurilor pe care le urmăresc, nu reprezintă, în realitate, modalități înscrise în conceptul de liberă asociere, astfel cum acesta este prevăzut de art. 11 din Convenția Europeană.

3.2. Aplicarea principiilor în prezenta cauză

47. Curtea reține că o formă specifică de asociere a proprietarilor de locuințe este instituită prin Legea condominiului în fondul locativ.

48. Curtea relevă că prevederile acestei legi reglementează raporturile de proprietate în condominiu, modul de creare, exploatare, înstrăinare a proprietății imobiliare și de transmitere a drepturilor asupra ei în condominiu, modul de administrare a proprietății imobiliare, precum și modul de înființare, înregistrare, funcționare și lichidare a asociațiilor de coproprietari în condominiu.

49. Condominiu constituie 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 indiviză**.

50. În acest sens, potrivit art. 355 alin. (1) din Codul civil, dacă într-o clădire există spații cu destinație de locuință sau cu o altă destinație având proprietari diferiți, fiecare dintre aceștia dețin 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**.

51. Totodată, art. 349 din Codul civil stabilește, coproprietarii vor împărți beneficiile și vor suporta sarcinile proprietății comune pe cote-părți proporțional cotei lor părți.

52. În acest context, Curtea menționează că, în cazul unui imobil cu mai multe locuințe, proprietarii de locuințe individuale dețin inclusiv un drept de

coproprietate comună și forțată asupra spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință.

53. În același timp, Curtea observă că, potrivit art. 5 din Legea condominiului în fondul locativ, proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), 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 deserveșc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului.

54. De asemenea, Curtea observă că art. 12 alin. (4) și (5) din Legea condominiului în fondul locativ prevede că proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu, **iar nefolosirea de către proprietar a locuinței (încăperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru a-l elibera, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.**

55. Din cele menționate, Curtea subliniază că existența unor spații în proprietate comună și imposibilitatea administrării individuale a acestora de către toți proprietarii impune necesitatea constituirii unei structuri organizate, așa cum este asociația de coproprietari în condominiu, care să acționeze în numele și pentru interesul comun al tuturor coproprietarilor.

56. Prin urmare, dat fiind faptul că niciunul din proprietari nu poate exercita în mod exclusiv dreptul de proprietate asupra cotei-părți indivize din coproprietate forțată asupra părților comune, **este justificată soluția de a crea asociații de coproprietari.**

57. De altfel, în conformitate cu art. 16 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ, asociația de coproprietari se înființează pentru întreținerea, exploatarea și reparația locuințelor (încăperilor) ce le aparțin și a proprietății comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociației cu servicii comunale și cu alte servicii, pentru reprezentarea și apărarea intereselor acestora, iar potrivit art. 21 lit. d) și e) din aceeași lege, asociația de coproprietari este obligată să asigure starea tehnico-sanitară cuvenită a bunurilor comune din condominiu, precum și să asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociației la stabilirea condițiilor și modului de posedare, folosire și dispunere de proprietatea comună.

58. În același timp, având în vedere scopul de creare a asociației de coproprietari, prevăzut de art. 16 alin. (1) din legea enunțată supra, Curtea reține că legislatorul a instituit reglementări privind calitatea de membru al asociației de coproprietari, stabilind la art. 22 alin. (4) al legii că persoanele care procură locuințe în condominiu, după înființarea asociației de coproprietari, devin membri ai acesteia imediat după dobândirea de către ei a dreptului de proprietate asupra locuinței.

59. Din prevederile legale enunțate, Curtea subliniază, calitatea de membru în această asociație este inerent legată de calitatea de proprietar al locuinței.

60. Astfel, devenind proprietarul unui apartament, persoana devine coproprietar al părților comune din această clădire cu mai multe apartamente și implicit membru al asociației de coproprietari în condominiu.

61. Necesitatea apariției unei asemenea asociații este dictată de faptul că există un imobil în care sunt amplasate mai multe locuințe, iar pentru exploatarea benefică a locuințelor este imperativ necesar să fie administrate un șir de bunuri care nu pot aparține exclusiv unui singur proprietar.

62. Curtea menționează că, persoana în cazul în care decide să cumpere o locuință într-un bloc locativ, **acceptă implicit să intre într-o colectivitate**, care urmează să fie gestionată și care are bunuri comune.

63. În acest sens, Curtea reține că, în speță, persoana nu se asociază într-o asociație obștească sau într-un partid, prin urmare, asociația de coproprietari în condominiu nu are la bază conceptul de liberă asociere.

64. De asemenea, Curtea reține că, pentru a nu ajunge la deteriorarea elementelor comune ale clădirii, se impune implicarea statului pentru a stabili reglementări cu caracter obligatoriu de asociere în scopul de administrare și gestionare a bunului comun.

65. Curtea relevă că asocierea obligatorie în condominiu, este un instrument eficient de soluționare calitativă a problemelor de administrare și gestionare a proprietății comune, care are la bază instrumente clare ce reglementează raporturile dintre coproprietari, inclusiv atribuțiile și mecanisme de îndeplinire a sarcinilor ce revin fiecărui participant la aceste raporturi.

66. În acest sens, Curtea reține că prin constituirea asociațiilor de coproprietari în condominiu legislatorul a urmărit scopul de a proteja unele interese de ordin general. Or, administrarea și gestionarea în bune condiții a proprietății comune nu se poate realiza decât în cadrul unei structuri asociative. Prin urmare, impunerea creării asociațiilor de coproprietari prin lege nu este un scop în sine, **dar este o cale de asigurare a procesului de întreținere a blocurilor locative** pentru interesul comun al tuturor coproprietarilor.

67. Astfel, Curtea conchide că în anumite situații legislatorul poate institui forme speciale de asociere și reieșind din obiectivul pe care îl urmăresc, **acestea nu pot fi considerate asociații în sensul dreptului la libera asociere. Or, asociația de coproprietari se circumscrie anume acestei situații.**

68. Curtea menționează că asocierea obligatorie a proprietarilor dintr-un bloc locativ este un mecanism uzual de reglementare în sistemele de drept europene. Astfel, o analiză a reglementării condominiului în dreptul european arată că unele state recunosc ca „asociere” colectivitatea tuturor proprietarilor din condominiu, fie prin instituirea obligației de a forma o asociație (*Estonia, Belgia*), fie atribuirea prin lege a statutului de persoană juridică colectivității (*Franța*), fie prin recunoașterea că toți proprietarii

alcătuiesc o „comunitate” în numele căreia acționează un administrator, comunitatea fiind o quasi-asociație cu capacitate civilă parțială (*Italia, Germania*).

69. În baza argumentelor invocate supra, Curtea reține că, în esență, asociația de coproprietari în condominiu este **o formă de asociere specifică și nu are la bază principiile ce guvernează libertatea de asociere cuprinse în art. 41 din Constituție.**

70. Cu referire la alegațiile autorului excepției de neconstituționalitate privind existența unei situații de discriminare în raport cu proprietarii locuințelor, care nu fac parte din condominiu și nu au o asemenea asociație, Curtea menționează că prevederea supusă controlului constituționalității nu aduce atingere principiului egalității tuturor în fața legii, deoarece în acest caz un astfel de proprietar **devine subiectul unui alt tip de relații juridice legate de exercitarea dreptului de proprietate asupra bunurilor comune.**

71. Pentru aceste considerente, Curtea reține că prevederile articolului 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nu pot fi calificate ca fiind contrare dispozițiilor constituționale.

Din aceste motive, în temeiul articolelor 135 alin. (1) lit. a) și g) și 140 din Constituție, 26 din Legea cu privire la Curtea Constituțională, 6, 61, 62 lit. a) și e), și 68 din Codul jurisdicției constituționale, Curtea Constituțională

HOTĂRĂȘTE:

1. *Se respinge* excepția de neconstituționalitate ridicată de avocatul Igor Chiriac în dosarul nr.3-40/16, pendinte la Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău.

2. *Se recunoaște constituțional* articolul 22 alineatul (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000.

3. Prezenta hotărâre este definitivă, nu poate fi supusă nici unei căi de atac, intră în vigoare la data adoptării și se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Președinte

Alexandru TĂNASE

*Chișinău, 20 iulie 2016
HCC nr. 20
Dosarul 64g/2016*

