

Norwegian Financial Mechanism 2009-2014
Programul RO 24 „Întărirea capacității judiciare și cooperare”

Proiectul “Consolidarea capacității sistemului judiciar din România de a face față noilor provocări legislative și instituționale/ Strengthening the capacity of the Romanian judicial system to face new legislative and institutional challenges”

CONFERINȚA PRIVIND ASPECTE DE PRACTICĂ NEUNITARĂ INTERVENITE DE LA INTRAREA ÎN VIGOARE A NOULUI COD CIVIL ȘI A NOULUI COD DE PROCEDURĂ CIVILĂ

București 16 -17 aprilie 2015

**Aula Institutului Național al Magistraturii
(Bd. Regina Elisabeta, nr.53, sector 5)**

PROPRIETATEA PERIODICĂ

Noțiunea de proprietate periodică

Anterior adoptării Codului civil din 2009, care la art. 646 alin.1, 687 - 692 reglementează proprietatea periodică drept un caz de coproprietate forțată, în literatura de specialitate au fost exprimate mai multe opinii cu privire la acest concept juridic.

Discuțiile din doctrina românească au fost ocazionate de lansarea în anul 1995 a unei emisii de loz în plic de către Regia Autonomă „Loteria Română”, intitulată „Vila de aur”, în cadrul căreia câștigătorii dobândeau, conform prospectului publicitar, un drept de proprietate, timp de o săptămână pe an, asupra unui apartament mobilat și utilat cu aparatură electronică și electrocasnică, situat într-o vilă dintr-o stațiune montană. Lozurile câștigătoare conțineau elementele de identificare a vilelor, apartamentelor și a săptămânii din an considerată „perioada de proprietate”, precum și mențiuni referitoare la posibilitatea vânzării, închirierii, cesionării sau transmiterii prin moștenire a acestui drept. Întreținerea apartamentului era asigurată contra unei sume fixe anuale¹.

Într-o primă opinie², s-a susținut că proprietatea periodică reprezintă o modalitate juridică a dreptului de proprietate, distinctă de proprietatea revocabilă (în care acest autor includea proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă) și de proprietatea comună (pe cote-părți, respectiv în devălmășie), în cadrul căreia „fiecare titular exercită în nume și interes propriu prerogativele dreptului său de proprietate pe perioade determinate care se repetă succesiv și perpetuu, la intervale regulate, presupunând cel puțin doi titulari care pot fi persoane fizice sau juridice (inclusiv statul), între care nu există niciun raport juridic”. Această reunire a proprietăților rezolubile și anulabile sub titulatura de „proprietate revocabilă” a fost criticată în doctrină, arătându-se că „revocabilitatea unui drept nu are nicio legătură cu rezoluțiunea sau anulabilitatea lui, mai ales din punctul de vedere al cauzelor care le generează și al modului de operare”³.

Sub aspect terminologic, s-a vorbit despre proprietate în sistem time - sharing, proprietate temporară, coproprietate spațio-temporală etc.

¹ A se vedea revista Loto-prono nr. 33 din 14 august 1995 și cotidianul Cronica română nr. 776 din 5-6 august 1995, apud T. Sâmbrian, Proprietatea în sistem „time sharing” – proprietate periodică – o nouă modalitate a dreptului de proprietate, în Dreptul nr. 5/1997, p. 35.

² T. Sâmbrian, op. cit., p. 42.

³ I. Popa, Coproprietatea spațio-temporală, în P.R. nr. 5/2004, p. 227.

Astfel, cu referire la expresia **time - sharing**, s-a arătat că aceasta este specifică domeniului informaticii și desemnează „un sistem sau un serviciu în care un număr de abonați folosesc simultan, din locuri diferite, un singur calculator” ori „o tehnică de utilizare simultană a unui calculator pornind de la mai multe terminale, fiecărui utilizator acordându-i-se o «felie» de timp”⁴.

Autorul citat arată că folosirea acestei expresii, care în dreptul american a dobândit un sens mai larg decât acela de divizare a timpului, fiind utilizat pentru a desemna „deținerea sau închirierea în comun a unei proprietăți vacante de către mai multe persoane care o ocupă pe rând pe o perioadă determinată”, nu este totuși potrivită pentru a desemna trăsătura definitorie a ceea ce acesta considera că este o nouă modalitate a dreptului de proprietate, și anume „exercitarea prerogativelor proprietății pe perioade determinate, care se repetă regulat, după anumite intervale de timp”; acesta propunea utilizarea expresiei «**proprietate periodică**»⁵.

Într-o altă opinie⁶, s-a arătat că, din perspectiva reglementării cuprinse în Codul civil din 1864, „noțiunea de **coproprietate obișnuită** este suficient de cuprinzătoare pentru a include în sfera sa și cazuri de proprietate periodică. Într-adevăr, ideea de partaj convențional de folosință, în ipoteza în care bunul este folosit de fiecare coproprietar o anumită perioadă de timp, nu este altceva decât o anticipare a ideii de proprietate periodică”, și aceasta deoarece în asemenea ipoteze se păstrează trăsăturile caracteristice ale coproprietății obișnuite, respectiv: pluralitatea titularilor dreptului, unitatea materială a bunului, divizarea intelectuală a dreptului și dreptul de a cere partajul. Cu referire la modul de exprimare a divizării intelectuale a dreptului de proprietate, acest autor apreciază că, în situația proprietății periodice, cotele-părți nu sunt exprimate în fracții sau în procente, ci în unități de timp, care pot fi convertite în fracții sau procente.

Un alt autor a propus înlocuirea sintagmei de proprietate periodică cu cea de **coproprietate spațio-temporală**, arătând că proprietatea are caracter permanent, doar exercitarea prerogativelor sale fiind uneori periodică și că sintagma propusă „induce fără echivoc ideea unei proprietăți pe cote-părți (fiind de fapt o variantă a acesteia)”. Astfel, calificativul „spațio-temporală” atașat termenului „coproprietate” ar fi de natură să evidențieze specificul acestui nou tip de coproprietate: de a se raporta la un anumit bun, prerogativele titularului exercitându-se asupra acestuia în întregul său (și nu doar asupra unei cote ideale de drept) – dimensiune spațială, însă doar o perioadă limitată de timp (deci nu în mod perpetuu) – dimensiune temporală⁷.

A fost exprimată și opinia că „așa-zisa proprietate periodică nu este altceva decât un **drept de creanță** împotriva societății proprietare a imobilului”⁸. Acest autor făcea referire la art. 1 și art. 3 lit. a) din Legea nr. 282/2004⁹ privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare (prin care a fost transpusă Directiva nr. 97/47/CE), conform cărora scopul legii era acela de a reglementa protecția dobânditorilor unui drept de folosință pe durată limitată a unor bunuri imobiliare, prin contracte ce au un asemenea obiect; domeniul de aplicare era reprezentat de contractele privind dobândirea unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare, încheiate pe o durată minimă de trei ani, cu plata unui preț global, prin care în mod direct sau indirect era constituit sau făcea obiect al unui transfer ori al unui angajament de transfer un drept real sau orice alt drept care privea folosința unuia sau mai multor

⁴ *Idem*, p. 36.

⁵ *Idem*, p. 36 și 42.

⁶ V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. C.H. Beck, 2009, p. 284-285.

⁷ I. Popa, op. cit., p. 236.

⁸ C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 195.

⁹ Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare (M. Of. nr. 580 din 30 iunie 2004) a fost abrogată prin O.U.G. nr. 14/2011 pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, a contractelor de revânzare, precum și a contractelor de schimb (M. Of. nr. 134 din 22 februarie 2011). O.U.G. nr. 14/2011 a fost aprobată prin Legea nr. 25/2015, publicată în Monitorul Oficial nr. 166/10.03.2015.

bunuri imobiliare, pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului, perioadă ce nu putea avea o durată mai mică de o săptămână. Autorul citat, coroborând aceste dispoziții, a conchis că art. 1 și art. 3 lit. a) din Legea nr. 282/2004 aveau în vedere „numai transmiterea dreptului de folosință asupra unui bun imobil pe o durată determinată sau determinabilă, adică a unui drept de creanță”.

Noul Cod civil reglementează proprietatea periodică în Capitolul V din Titlul II (Proprietatea privată) al Cărții a III-a (Despre bunuri), art.646 alin.1, 687 - 692, **ca un caz nou de coproprietate forțată**.

Potrivit dispozițiilor art. 632 NCC: „(1) Formele proprietății comune sunt următoarele:

a) proprietatea pe cote-părți (coproprietatea);

b) proprietatea în devălmășie (devălmășia).

(2) Coproprietatea poate fi obișnuită sau forțată.

(3) **Coproprietatea forțată nu poate înceta prin partaj judiciar**”.

Reglementarea actuală nu cuprinde o definiție a noțiunii de coproprietate forțată, dar prevede cazurile în care se consideră că anumite bunuri se află în coproprietate forțată la art. 646, potrivit căruia: „**Se află în coproprietate forțată:**

1. bunurile prevăzute la art. 649, 660, 687 și 1.141;

2. bunurile comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine, situate pe linia de hotar între acestea, cum ar fi potecile, fântânile, drumurile și izvoarele;

3. bunurile comune afectate utilizării a două sau a mai multor fonduri, cum ar fi o centrală termică sau alte instalații care deservește două sau mai multe clădiri, un drum comun într-un cartier de locuințe sau alte asemenea bunuri;

4. orice alt bun comun prevăzut de lege”.

Cazurile de coproprietate forțată reglementate de art. 646 NCC prezintă o serie de elemente comune dar, în egală măsură, și aspecte particulare. Cu excepția bunurilor care reprezintă amintiri de familie (în cazul cărora se poate vorbi de un raport de accesorialitate în măsura în care se consideră că acestea servesc unor nevoi comune ale familiei ori păstrării unor tradiții) și a bunurilor asupra cărora se exercită un drept de proprietate periodică, în toate celelalte cazuri prevăzute la art. 646 pct. 1-3 NCC regăsim, ca element definitoriu, raportul de accesorialitate al bunurilor ce fac obiectul coproprietății forțate față de alte bunuri considerate principale (părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente aparținând unor proprietari diferiți; despărțiturile comune; bunurile comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine, situate pe linia de hotar între acestea, cum ar fi potecile, fântânile, drumurile și izvoarele și bunurile comune afectate utilizării a două sau mai multor fonduri, cum ar fi o centrală termică sau alte instalații care deservește două sau mai multe clădiri, un drum comun într-un cartier de locuințe sau alte asemenea bunuri).

Tocmai din acest considerent, regimul juridic general al coproprietății forțate cuprinde frecvente referiri exprese la ipoteza în care „bunul comun are caracter accesoriu”.

Nefiind caracterizate de un raport de accesorialitate față de alte bunuri considerate principale și având ca trăsătură distinctivă modalitatea de exercitare a atributului folosinței, bunurile asupra cărora se exercită un drept de proprietate periodică se bucură de un regim juridic legal care nu poate înceta prin partaj judiciar; acest regim juridic prezintă unele elemente de similitudine cu proprietatea comună pe cote-părți obișnuită, respectiv cu celelalte cazuri de coproprietate forțată, dar are și elemente caracteristice proprii.

Astfel, potrivit art. 687 NCC, „dispozițiile prezentului capitol se aplică, în absența unei reglementări speciale, ori de câte ori mai multe persoane exercită succesiv și repetitiv atributul

folosinței specific dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate, egale sau inegale”.

În literatura de specialitate s-a arătat că „regimul juridic al proprietății periodice este obligatoriu”, în sensul că „ori de câte ori sunt întrunite elementele pentru a caracteriza proprietatea ca fiind periodică, titularii dreptului de proprietate nu pot opta pentru un alt regim juridic decât acela prevăzut în aceste texte legale (...). În măsura în care tot prin lege s-a stabilit un regim juridic derogatoriu, reglementarea specială va fi aplicată tot cu caracter obligatoriu”¹⁰.

Conform art. 67 din Legea nr. 71/2011, „dispozițiile art. 687-692 NCC nu aduc atingere prevederilor cuprinse în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 14/2011 pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unui sau a mai multor spații de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, a contractelor de revânzare, precum și a contractelor de schimb”.

Recent, această ordonanță de urgență a fost aprobată prin Legea nr.25/2015, publicată în Monitorul Oficial nr.166/10.03.2015.

Proprietatea periodică prezintă trăsăturile caracteristice coproprietății forțate, respectiv:

- 1) pluralitatea titularilor,
- 2) unitatea materială a bunului
- 3) divizarea intelectuală a dreptului
- 4) inadmisibilitatea partajului judiciar

1) Pluralitatea titularilor este menționată de art. 687 NCC, fără a fi prevăzute condiții suplimentare pentru titularii acestui drept. Prin urmare, pot fi titulari ai dreptului de proprietate periodică persoanele fizice ori persoanele juridice, inclusiv statul sau unitățile administrativ-teritoriale.

2) În ceea ce privește unitatea materială a bunului, dreptul de proprietate periodică poate fi exercitat asupra oricărui bun imobil sau mobil, **corporal**, iar **particularitatea** sa, drept caz de coproprietate forțată, constă în **exercitarea succesivă și repetitivă a atributului folosinței, la intervale de timp determinate, egale sau inegale**.

Având în vedere că fiecare coproprietar are obligația ca la sfârșitul fiecărui interval de timp să pună la dispoziția următorului titular al dreptului de proprietate bunul/bunurile asupra căruia/căroră se exercită dreptul de proprietate periodică, acesta trebuie să fie neconsumptibile ori, așa cum s-a arătat în doctrină, în mod excepțional, ar putea fi și bunuri consumptibile, „dar numai alături de bunuri neconsumptibile”¹¹.

Titularii dreptului de proprietate periodică exercită, în mod succesiv și repetitiv, **doar atributul folosinței** (cu cele două componente ale sale: **usus și fructus**). Așa cum s-a arătat însă în doctrină, nu toate elementele atributului folosinței sunt exercitate succesiv în timp, unele dintre ele fiind exercitate în comun¹².

Autorul citat face referire la cheltuielile legate de folosința bunului în intervalul de timp ce revine fiecărui coproprietar și care sunt facturate de către furnizori la intervale care nu coincid cu intervalele de timp în care coproprietarii exercită atributul folosinței.

Considerăm că putem include în această categorie și cheltuielile la care face referire art. 690 alin. (1) teza a II-a NCC, respectiv cheltuieli „pentru reparațiile mari”, care au fost avansate de unul sau

¹⁰ V. Stoica, Drept civil..., Ed. C.H. Beck, 2009, p. 285.

¹¹ T. Sâmbrian, op. cit., p. 42.

¹² V. Stoica, Drept civil..., Ed. C.H. Beck, 2009, p. 285-286.

de unii dintre coproprietari și pentru care aceștia au dreptul la despăgubiri „în raport cu valoarea drepturilor celorlalți coproprietari”.

Celelalte atribute (posesia, dispoziția materială și dispoziția juridică asupra întregului bun) *sunt exercitate fie concomitent și împreună de către toți titularii dreptului* (dispoziția materială și dispoziția juridică, atunci când aceasta vizează bunul în ansamblul său), *fie în mod individual* (dispoziția juridică asupra intervalului de timp care revine fiecărui coproprietar, posesia, atunci când se obiectivează prin acte de conservare).

3) Divizarea intelectuală a dreptului. Elementul caracteristic de divizare intelectuală a dreptului generează în continuare dispute, în doctrină, fiind exprimată ideea că „tranchele de timp nu pot avea ca obiect cote-părți aritmetice din bunul mobil sau imobil care este obiectul proprietății periodice, ci doar întregul bun, inclus pe rând în fiecare dintre intervalele succesive de timp. Deoarece întregul bun trebuie să fie cuprins în fiecare perioadă de timp, oricât de mică ar fi ea, înseamnă că nu există nicio rațiune nici în ceea ce privește divizarea dreptului din punct de vedere intelectual”¹³.

Acest autor încearcă să dovedească că, astfel cum este reglementată de lege lata, proprietatea periodică reprezintă **o formă de proprietate forțată, iar nu de coproprietate forțată**. Fără a dori să combatem punctual această opinie pe care nu ne-o însușim, remarcăm, de exemplu, că autorul face vorbire despre așa-zise „cote-părți aritmetice din bunul mobil sau imobil care este obiectul proprietății periodice”, deși *noțiunea de cote-părți este asociată juridic conceptului de divizare intelectuală a dreptului, nu a bunului în materialitatea sa, astfel că nu se poate vorbi de cote-părți aritmetice din bun*.

Pornind de la reglementarea legală a proprietății periodice, ca formă de coproprietate forțată, având ca trăsături caracteristice exercitarea succesivă și repetitivă a atributului folosinței, la intervale de timp determinate, egale sau inegale, de către mai mulți titulari (coproprietari), apreciem că opinia care poate fi susținută în ceea ce privește divizarea intelectuală a dreptului, în cazul proprietății periodice, este aceea conform căreia, în această situație, „cotele-părți nu se mai exprimă prin fracții sau procente, ci prin unități de timp”¹⁴.

Acest autor consideră că „așa cum fracțiile sunt convertibile în procente și invers, tot așa unitățile de timp sunt convertibile în fracții sau procente”. Susținerea este corectă, dar, față de discuțiile purtate în literatura de specialitate în sensul că tranșe de timp egale pot avea valori diferite, considerăm că transformarea în procente sau fracții **trebuie să fie corelată și cu valoarea patrimonială a fiecărei fracții**. Acesta este, de altfel, unul din argumentele pentru care apreciem că, **în cazul proprietății periodice, cotele-părți trebuie să fie determinate**, iar nu determinabile.

Astfel, în doctrină s-a arătat că un element care diferențiază proprietatea periodică de proprietatea comună pe cote-părți obișnuită este acela că tranșele de timp de aceeași mărime pot avea valori diferite, în vreme ce cotele-părți din dreptul de proprietate reprezentate prin aceeași fracție au întotdeauna aceeași valoare¹⁵. Autorul își propunea să demonstreze că proprietatea periodică este o nouă modalitate a dreptului de proprietate și făcea în concret referire la cazul în care proprietatea periodică se exercită asupra unui imobil cu destinația de casă de vacanță situat într-o zonă turistică. Acesta arăta că intervalele de timp de 7 zile care se situează în sezon au o valoare patrimonială mai mare decât cele din extrasezon, în timp ce, dacă asupra aceluiași imobil s-ar exercita un drept de coproprietate obișnuită, o cotă de 1/4, de exemplu, ar avea aceeași valoare cu o altă cotă de 1/4. Concluzia la care ajunge autorul menționat nu concordă cu reglementarea legală în vigoare, însă **exemplul ales este relevant**, întrucât conceptul de proprietate periodică a apărut și s-a dezvoltat în special în domeniul locuințelor secundare cu destinație de case de vacanță, iar observația este pertinentă, cu atât mai mult cu cât în **art. 690 alin. (1) teza a II-a NCC legiuitorul raportează cuantumul**

¹³ I. Lulă, Observații asupra reglementării proprietății periodice în Noul Cod civil, în Dreptul nr. 1/2012, p. 75.

¹⁴ V. Stoica, Drept civil..., Ed. C.H. Beck, 2009, p. 284.

¹⁵ T. Sâmbrian, op. cit., p. 39.

despăgubirilor la care este îndreptățit coproprietarul care a avansat sumele necesare pentru reparațiile mari necesitate de bunul asupra căruia se exercită un drept de proprietate periodică nu la cota-parte ce revine fiecăruia, **ci la valoarea drepturilor celorlalți coproprietari.**

Prin urmare, și în cazul proprietății periodice, dreptul de proprietate este divizat intelectual, însă această divizare are o particularitate față de celelalte forme de coproprietate, întrucât ea îmbracă forma unor tranșe/intervale de timp de o anumită valoare patrimonială, care pot fi convertite în fracții sau procente.

În ipoteza unei insuficiente determinări a tranșelor de timp și a valorii acestora, soluția va fi de calificare a coproprietății drept obișnuită, cu toate consecințele juridice ce decurg din aceasta.

Dacă avem în vedere că proprietatea periodică se poate naște doar în temeiul unor acte juridice, iar în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară pe baza unui înscris autentic notarial, a unei hotărâri judecătorești rămase definitive, a unui certificat de moștenitor sau pe baza altui act emis de unitățile administrative [art. 688, art. 557 alin. (4) și art. 888 NCC], putem ajunge la concluzia că în privința bunurilor imobile există premisele respectării condițiilor de formă a actelor juridice prin care se dobândește dreptul de proprietate, în general, inclusiv sub aspectul determinării tranșelor de timp, cuantificate valoric (cel puțin din perspectiva evaluării lor în vederea perceperii taxelor notariale sau judiciare)

4) Proprietatea periodică nu poate înceta prin partaj judiciar.

Principalul dezavantaj al instituirii, în privința proprietății periodice, a regimului juridic al coproprietății obișnuite consta în imposibilitatea evitării, pe termen îndelungat, a cererilor de partaj.

Astfel, s-a arătat că „interesul pentru o astfel de proprietate periodică este scăzut, dreptul de a cere partajul putând fi doar amânat pe o perioadă scurtă de timp, iar nu înlăturat sau, cel puțin, evitat pe o perioadă îndelungată. Altfel spus, caracterul insuficient al dispozițiilor generale din Codul civil în legătură cu coproprietatea obișnuită este cu atât mai vizibil în ipoteza în care coproprietarii ar înțelege să partajeze folosința bunului în funcție de anumite unități de timp. Principalul interes al titularilor proprietății periodice este asigurarea continuității modului de folosință partajat pe unități de timp pe o durată mai mare decât aceea a unei convenții de neîmpărțeaală încheiată potrivit art. 728 alin. (2) C.civ. (1864 – n.n.)”¹⁶.

În noua reglementare, acest dezavantaj a fost înlăturat de vreme ce proprietatea periodică a fost inclusă în categoria coproprietății forțate care, potrivit dispozițiilor art. 632 alin. (3) NCC, **nu poate înceta prin partaj judiciar.** Soluția adoptată pare a fi judicioasă mai ales în condițiile în care, potrivit art. 672 NCC, în noua reglementare, convențiile privind suspendarea partajului nu pot fi încheiate pe o perioadă mai mare de 5 ani și sunt lipsite de posibilitatea reînnoirii.

Temeiul proprietății periodice

Potrivit dispozițiilor art. 688 NCC, proprietatea periodică ia naștere numai în temeiul unui act juridic și urmează prevederile generale privind înscrierea în cartea funciară, atunci când are drept obiect un bun imobil.

Actul juridic prin care poate lua naștere proprietatea periodică poate fi un act juridic unilateral sau un contract. În ambele cazuri, nașterea dreptului de proprietate periodică poate coincide sau nu cu nașterea dreptului de proprietate însuși. Cu alte cuvinte, este posibil ca, de exemplu, mai multe persoane să convină edificarea unei construcții cu destinația de casă de vacanță asupra căreia să se exercite un drept de proprietate periodică (caz în care dreptul de proprietate se naște ca un drept de proprietate periodică și putem vorbi de un mod original de dobândire a dreptului de proprietate

¹⁶ Ibidem.

periodică) ori un drept exclusiv de proprietate poate fi transformat într-un drept de proprietate periodică prin acte juridice cu titlu oneros sau gratuit (donație sau legat).

La rândul său, dreptul de proprietate periodică poate fi transmis prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte. Este, de asemenea, posibil ca un drept de proprietate periodică să fie divizat de titularul său și transmis sub forma mai multor asemenea drepturi către titulari diferiți (de exemplu, titularul unei tranșe de 30 de zile înstrăinează câte o fracțiune de 15 zile către două persoane diferite sau transmite aceste fracțiuni prin legat, către două persoane diferite).

În literatura de specialitate s-a arătat că „nimic nu se opune ca titularii unui drept de coproprietate obișnuită să încheie o convenție pentru transformarea acestei coproprietăți într-o proprietate periodică. În acest ultim caz, dispozițiile art. 688 NCC apar ca o derogare de la dispozițiile art. 672 din același cod, care limitează la o perioadă de cinci ani convențiile privind amânarea împărțelii. Într-adevăr, în măsura în care coproprietarii se înțeleg să transforme coproprietatea obișnuită în proprietate periodică, ei renunță practic la dreptul de a cere partajul, întrucât proprietatea periodică are caracter forțat”¹⁷.

Exercitarea atributelor dreptului de proprietate periodică

Articolul 689 NCC prevede: „(1) În privința intervalului de timp ce îi revine, orice coproprietar poate încheia, în condițiile legii, acte precum închirierea, vânzarea, ipotecarea și altele asemenea. (2) Actele de administrare sau de dispoziție privind cota-parte din dreptul de proprietate aferentă unui alt interval de timp sunt inopozabile titularului cotei-părți respective. Dispozițiile art. 642 alin. (2) și art. 643 se aplică în mod corespunzător. (3) În raporturile cu terți cocontractanți de bună-credință, actele de administrare sau de dispoziție menționate la alin. (2) sunt anulabile”.

Prin urmare, în cazul proprietății periodice, fiecare coproprietar poate încheia singur acte de administrare sau acte de dispoziție juridică, în privința intervalului de timp care îi revine.

Astfel, fiecare coproprietar poate înstrăina, ipoteca intervalul de timp care îi revine sau dispune pentru cauză de moarte, fără vreo limitare din partea celorlalți coproprietari.

Sub acest aspect, constatăm că art. 689 alin. (1) NCC este similar art. 634 alin. (1) NCC, conform căruia: „Fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta în lipsă de stipulație contrară”.

Observăm că spre deosebire de art. 634 alin. (1) NCC, exercitarea atributului dispoziției juridice în regimul proprietății periodice nu este susceptibilă de limitări prin convenția părților (așa-zisele stipulații contrare).

Regimul juridic general al coproprietății forțate cuprinde limitări în privința exercitării dispoziției juridice, pentru ipoteza în care bunurile aflate în coproprietate forțată au caracter accesoriu, condiție care nu este îndeplinită în cazul bunurilor asupra cărora se exercită un drept de proprietate periodică, astfel că, sub acest aspect, proprietatea periodică se deosebește de celelalte cazuri de coproprietate forțată prevăzute de art. 646 pct. 1-3 NCC, cu excepția bunurilor care constituie amintiri de familie.

Actele de administrare a bunului comun. *Potrivit dispozițiilor art. 689 alin. (1) NCC, actele de administrare precum închirierea sau împrumutul gratuit de folosință pot fi efectuate de fiecare coproprietar în parte, însă numai în privința intervalului de timp care revine fiecăruia.*

Soluția diferă de cea cuprinsă în art. 641 alin. (1) NCC, care permite efectuarea actelor de administrare de genul celor enunțate de art. 689 alin. (1) NCC doar cu acordul coproprietarilor care dețin majoritatea cotelor-părți.

Încheierea de contracte de închiriere sau de împrumut de folosință de către un singur coproprietar nu este permisă nici în cazul bunurilor aflate în coproprietate forțată prevăzute de art. 646 pct. 1-3, de vreme ce art. 647 alin. (1) NCC îi obligă pe coproprietari să permită exercitarea folosinței

¹⁷ V. Stoica, Drept civil..., Ed. C.H. Beck, 2009, p. 287.

bunului comun de către ceilalți coproprietari. În ipoteza bunurilor care constituie amintiri de familie, potrivit art. 1142 alin. (4) NCC, pentru încheierea unor asemenea contracte este nevoie de acordul tuturor coproprietarilor.

Sanctiunea actelor de dispoziție juridică și de administrare efectuate de un coproprietar cu privire la intervale de timp care aparțin altor coproprietari este, ca și în cazul coproprietății obișnuite, inopozabilitatea, dispozițiile art. 642 alin. (2) și art. 643 NCC fiind aplicabile în mod corespunzător.

Terțul care a fost de bună-credință la încheierea unui act juridic de genul celor prevăzute de art. 689 alin. (2) NCC, în sensul că nu a avut cunoștință că intervalul de timp asupra căruia a tranzacționat nu aparținea cocontractantului său, are deschisă calea acțiunii în anularea actului. Este de menționat că buna-credință poate opera numai la încheierea unor acte juridice care privesc bunuri care nu necesită sau pentru care nu au fost îndeplinite formalitățile de publicitate prevăzute de lege.

Drepturile și obligațiile coproprietarilor

Articolul 690 NCC prevede: „(1) Fiecare coproprietar este obligat să facă toate actele de conservare, în așa fel încât să nu împiedice ori să nu îngreuneze exercitarea drepturilor celorlalți coproprietari. Pentru reparațiile mari, coproprietarul care avansează cheltuielile necesare are dreptul la despăgubiri în raport cu valoarea drepturilor celorlalți coproprietari. (2) Actele prin care se consumă în tot sau în parte substanța bunului pot fi făcute numai cu acordul celorlalți coproprietari. (3) La încetarea intervalului, coproprietarul este dator să predea bunul coproprietarului îndreptățit să îl folosească în următorul interval. (4) Coproprietarii pot încheia un contract de administrare, dispozițiile art. 644 alin. (2) aplicându-se în mod corespunzător”.

În ceea ce privește **actele de conservare a bunului comun**, coproprietarii nu numai că le pot efectua singuri, situație care se regăsește la toate formele și cazurile de coproprietate, dar, *în cazul proprietății periodice, coproprietarii au chiar obligația de a le îndeplini.*

Actele de conservare sunt acte care profită comunității și presupun cheltuieli nesemnificative, prin raportare la valoarea patrimonială a cărei pierdere o preîntâmpină. Dacă un act juridic sau un fapt material nu îndeplinește cumulativ aceste condiții, el nu poate fi calificat drept act de conservare, cu toate consecințele juridice aferente. *Nerespectarea de către coproprietari a obligației de a efectua actele de conservare poate atrage răspunderea lor civilă, conform art. 691 alin. (1) NCC.*

Obligația instituită în sarcina fiecărui coproprietar de a efectua acte de conservare trebuie coroborată cu obligația instituită de art. 690 alin. (3) NCC, respectiv de predare a folosinței bunului către titularul îndreptățit la exercitarea acestui atribut în intervalul de timp următor.

Cheltuielile ocazionate de întreținerea și repararea bunului comun. Articolul 690 alin. (1) teza a II-a NCC constituie temeiul în baza căruia *coproprietarul care a efectuat „reparații mari” poate solicita despăgubiri de la ceilalți coproprietari, în raport cu valoarea drepturilor acestora.*

Această prevedere legală se subsumează fără îndoială obligației fiecărui coproprietar de a contribui la cheltuielile ocazionate de întreținerea și repararea bunului comun. În cazul proprietății periodice, fiecare coproprietar trebuie să suporte cheltuielile de întreținere a bunului comun pe perioada în care exercită atributul folosinței și o cotă din cheltuielile de reparații a bunului, cheltuieli pe care Codul civil le numește într-un mod generic „reparații mari”.

Având în vedere că asemenea reparații nu pot fi asociate unui anumit interval de timp și că textul de lege face referire la acordarea de despăgubiri coproprietarului care a avansat sumele de bani necesare, ajungem la concluzia că aceste reparații trebuie să se înscrie în categoria actelor de administrare care îndeplinesc condiția de a fi necesare sau utile și că nu este necesar un acord prealabil al tuturor coproprietarilor. În ceea ce privește actele de conservare, ele nu sunt, de plano,

excluse, însă trebuie analizat în concret dacă în raport cu cheltuielile efectuate și de valoarea patrimonială conservată, reparația face parte din categoria actelor de conservare (care se caracterizează printr-un nivel scăzut al cheltuielilor, nivel care însă se determină în funcție de valoarea patrimonială care a fost păstrată) sau de administrare (care se caracterizează prin punerea în valoare și exploatarea economică a bunului).

În categoria „reparațiilor mari” nu intră actele de dispoziție materială pentru care art. 690 alin. (2) NCC prevede expres regula unanimității. Deși textul face referire în mod expres numai la actele prin care se consumă în tot sau în parte substanța bunului, pentru identitate de rațiune, soluția este aceeași și în cazul actelor de transformare a acestuia.

Calculul acestor despăgubiri se face în funcție de valoarea drepturilor celorlalți coproprietari. Modalitatea de calcul se va face practic tot în raport cu cota-parte ce revine fiecărui coproprietar, cotă care va fi obținută prin raportarea valorii fiecărui interval de timp la valoarea totală a intervalelor de timp.

Atributul dispoziției juridice asupra bunului comun. Atributul dispoziției juridice *cu privire la întregul bun se exercită numai cu respectarea regulii unanimității*, în vreme ce actele de dispoziție juridică asupra fiecărui interval de timp se fac de către fiecare coproprietar în parte, conform art. 689 alin. (1) NCC.

Așadar, exercitarea atributului dispoziției juridice în cazul proprietății periodice asupra cotei-părți aferente intervalului de timp cuantificat patrimonial se face de către fiecare coproprietar, în condiții similare coproprietății obișnuite, dar fără a exista posibilitatea vreunei limitări convenționale, în vreme ce în condițiile art. 647 alin. (2) NCC (atunci când bunul ce face obiectul coproprietății forțate are caracter accesoriu în raport cu un bun principal) exercitarea atributului dispoziției juridice asupra cotei-părți din dreptul de proprietate (atât prin înstrăinare, cât și prin grevarea cu sarcini) se poate face numai concomitent cu exercitarea dreptului de dispoziție asupra bunului principal.

Contractul de administrare a bunului comun. La fel ca titularii dreptului de coproprietate obișnuită, *coproprietarii care exercită un drept de proprietate periodică pot încheia un contract de administrare*. Atunci când bunul asupra căruia se exercită dreptul de proprietate periodică este imobil, contractul de administrare și, dacă este cazul, declarațiile de denunțare a acestuia se notează în cartea funciară.

Cu privire la denunțarea unilaterală a contractului de către oricare dintre coproprietari, prevăzută de art. 644 alin. (2) NCC, la fel ca în cazul coproprietății obișnuite, sunt aplicabile dispozițiile art. 1276 NCC, în sensul că aceasta poate avea loc înainte de începerea executării contractului sau în timpul derulării acestuia (contractul de administrare a coproprietății fiind un contract cu executare succesivă), cu respectarea unui termen rezonabil de preaviz și fără a afecta prestațiile executate ori pe cele care se află în curs de executare. Prin urmare, actele de administrare și de dispoziție efectuate în temeiul contractului de administrare a coproprietății, cu respectarea dispozițiilor acestuia, precum și cele în curs de executare, își păstrează valabilitatea și după denunțarea unilaterală a acestuia.

Având în vedere că, potrivit art. 1276 alin. (4) NCC, dispozițiile acestui articol se aplică „în lipsă de convenție contrară”, considerăm că titularii dreptului de proprietate periodică pot modifica prin convenția lor regulile privind denunțarea unilaterală a contractului de administrare a coproprietății, fără a putea înlătura acest drept; caracterul rezonabil al termenului de preaviz este o chestiune de fapt care va fi analizată în concret de instanță, în caz de litigiu.

Obligația de despăgubire și excluderea

Potrivit art. 691 NCC: „(1) Nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul capitol atrage plata de despăgubiri. (2) În cazul în care unul dintre coproprietari tulbură în mod grav exercitarea proprietății periodice, acesta va putea fi exclus, prin hotărâre judecătorească, la cererea coproprietarului vătămat. (3) Excluderea va putea fi dispusă numai dacă unul dintre ceilalți coproprietari sau un terț cumpără cota-parte a celui exclus. (4) În acest scop, se va pronunța, mai întâi, o încheiere de admitere în principiu a cererii de excludere, prin care se va stabili că sunt îndeplinite condițiile excluderii, încheiere care va putea fi atacată cu recurs pe cale separată. (5) După rămânerea definitivă a încheierii de admitere în principiu, în absența înțelegerii părților, se va stabili prețul vânzării silite pe bază de expertiză. După consemnarea prețului la instituția de credit stabilită de instanță, se va pronunța hotărârea care va ține loc de contract de vânzare-cumpărare. (6) După rămânerea definitivă a acestei hotărâri, dobânditorul își va putea înscrie dreptul în cartea funciară, iar transmitătorul va putea să ridice suma consemnată la instituția de credit stabilită de instanță”.

Articolul 691 alin. (1) NCC constituie temeiul juridic pentru **obligarea la despăgubiri** a oricărui coproprietar care nu își îndeplinește obligațiile prevăzute în capitolul destinat proprietății periodice.

Acest articol conține și dispoziții referitoare la un caz special de vânzare silită a cotei-părți a unui sau unor coproprietari care „tulbură în mod grav exercitarea proprietății periodice”.

Excluderea se dispune numai prin hotărâre judecătorească și numai la cererea coproprietarului vătămat. Procedura de excludere se poate finaliza doar dacă unul dintre coproprietari sau un terț cumpără partea coproprietarului exclus, pentru că în caz contrar ar fi vorba despre o lipsire de dreptul de proprietate, fără despăgubire, ceea ce nu este admisibil.

Această procedură prezintă caracter de noutate și este justificată de necesitatea de a asigura un mijloc legal care să permită normala exploatare a bunului asupra căruia se exercită un drept de proprietate periodică, în condițiile în care nu este permis partajul judiciar.

După cum rezultă din formularea art. 691 alin. (2) NCC, *legitimare procesuală are în mod exclusiv coproprietarul vătămat*. O cerere de chemare în judecată prin care un coproprietar care nu dovedește că a fost personal vătămat de coproprietarul pârât, prin tulburarea gravă a exercitării oricăreia dintre prerogativele proprietății periodice, va fi respinsă ca fiind lipsită de interes.

Procedura presupune, într-o primă etapă, obligatorie, administrarea probatoriului din care să rezulte că pârâtul a tulburat în mod grav exercitarea unuia sau mai multor atribute din conținutul dreptului de proprietate periodică, tulburare care i-a produs coproprietarului reclamant o vătămare.

Determinarea în concret a faptului care a determinat tulburarea și caracterul său grav sunt chestiuni de fapt care vor fi apreciate de instanța de judecată în funcție de circumstanțele concrete ale speței.

După parcurgerea acestei faze, instanța are două posibilități: să pronunțe o încheiere de admitere în principiu a cererii de excludere în care să expună motivele pentru care o asemenea măsură poate fi dispusă, încheiere care se poate ataca în mod separat cu recurs, sau să respingă cererea, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de exercitare a acțiunii civile ori nu a fost probată temeinicia cererii de chemare în judecată, prin hotărâre care, la rândul său, este susceptibilă de exercitarea căilor de atac, în condițiile Codului de procedură civilă.

În ipoteza admiterii în principiu a cererii de excludere a unui coproprietar, dacă încheierea nu este recurată ori recursul este respins, anulat, perimat etc., se va proceda la stabilirea prețului prin acordul părților, respectiv coproprietarul ori terțul care dorește să cumpere și coproprietarul pârât. Dacă prețul nu se poate stabili prin bună învoială, instanța de judecată va dispune efectuarea unei expertize judiciare având ca obiectiv determinarea valorii cotei-părți a coproprietarului pârât.

După cum se poate observa, *această procedură se desfășoară exclusiv în fața instanței de judecată, fără concursul executorului judecătorec.*

Hotărârea judecătorească va ține loc de act de vânzare-cumpărare și va putea fi pronunțată numai după depunerea sumei de bani stabilite cu titlu de preț la instituția de credit stabilită de instanță. Dovada consemnării prețului se va face cu recipisa eliberată de instituția de credit, recipisă care se va depune la casa de valori a instanței în condițiile prevăzute de Regulamentul de organizare și funcționare al instanțelor judecătorești, lăsându-se o copie certificată pentru conformitate cu originalul la dosar.

Și această hotărâre este susceptibilă de exercițiul căilor de atac, în condițiile Codului de procedură civilă; după rămânerea sa definitivă, dobânditorul își va înscrie dreptul de proprietate periodică în cartea funciară, iar coproprietarul exclus va putea ridica suma de bani consemnată cu titlu de preț.

În funcție de situația de fapt concretă, în cadrul aceluiași proces pot fi solicitate, în principiu, atât despăgubiri, cât și excluderea coproprietarului pârât. Până la finalizarea procesului, acesta poate înstrăina cota sa parte din dreptul de proprietate periodică către un alt coproprietar sau către un terț, urmând a suporta, în condițiile Codului de procedură civilă, plata cheltuielilor de judecată, în funcție de momentul procesual la care a exercitat atributul dispoziției juridice și în raport cu cererea părții interesate.

În ipoteza în care s-a parcurs prima fază a procedurii și s-a stabilit admisibilitatea în principiu a cererii de excludere, dar niciun coproprietar sau terț nu dorește să cumpere partea coproprietarului exclus sau, deși s-a stabilit prețul, nu îl consemnează la instituția de credit stabilită de instanța de judecată, în termenul acordat de aceasta, cererea de excludere va fi respinsă.

Încetarea dreptului de proprietate periodică

Potrivit dispozițiilor art. 692 NCC: „Proprietatea periodică încetează prin radiere din cartea funciară în temeiul dobândirii de către o singură persoană a tuturor cotelor-părți din dreptul de proprietate periodică, precum și în alte cazuri prevăzute de lege”.

Această prevedere are în vedere caracterul constitutiv al înscrierii în cartea funciară instituit de art. 885 alin. (1) NCC. Conform art. 885 alin. (2)-(4) NCC, drepturile reale se pierd sau se sting numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică. În ipoteza în care dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei terțe persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestei persoane, cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege. Hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative înlocuiesc acordul de voință sau, după caz, consimțământul titularului.

Potrivit dispozițiilor art. 56 alin. (1) și (2) din Legea nr. 71/2011, astfel cum au fost modificate prin art. 1 pct. 22 din Legea nr. 60/2012, dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare; până la această dată, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți.

Cu referire la modalitățile de încetare a proprietății periodice, Codul civil menționează, cu titlu de exemplu, radierea din cartea funciară, ca efect al dobândirii de către o singură persoană a tuturor cotelor-părți, caz în care dreptul de proprietate devine un drept exclusiv.

Această modalitate de încetare a proprietății periodice are, desigur, în vedere doar situațiile în care acest drept se exercită asupra unor bunuri imobile, înscrise în cartea funciară; noul proprietar își va înscrie, la rândul său, dreptul de proprietate exclusivă în cartea funciară.

Alte modalități de încetare a dreptului de proprietate periodică sunt: pieirea bunului, exproprierea pentru cauză de utilitate publică, transformarea proprietății periodice prin acordul coproprietarilor în coproprietate obișnuită sau partajul prin bună învoială.

După cum se poate observa, unele cazuri de încetare a dreptului de proprietate periodică se confundă cu stingerea dreptului de proprietate însuși (de exemplu, pieirea bunului), în timp ce în alte cazuri, ca efect al încetării proprietății periodice, dreptul de proprietate subzistă și devine exclusiv (de exemplu, dobândirea de către o singură persoană a tuturor cotelor-părți). De asemenea, este posibil ca dreptul de proprietate să rămână afectat de modalitatea juridică a proprietății comune pe cote-părți, dar nu forțată, ci obișnuită, în ipoteza transformării proprietății periodice în coproprietate obișnuită, prin acordul tuturor coproprietarilor.

Simona –Gina Pietreanu,
judecător, Înalta Curte de Casație și Justiție