

## PROPRIETATEA COMUNĂ PE COTE-PĂRȚI

Prin prezenta lucrare ne-am propus să facem o analiză actuală și detaliată a proprietății comune pe cote-părți, atât a formei obișnuite și temporare, cât și a celei forțate și perpetue, inserând pe alocuri asemănări și deosebiri între legislația noastră și alte legislații, precum cea franceză, elvețiană, japoneză, poloneză etc.

De asemenea, am urmărit clarificarea controversatelor probleme juridice legate de coproprietate atât prin analiza comparativă a dispozițiilor celor vechiului și noului Cod civil, cât și prin efectuarea unei analize jurisprudențiale, care este foarte des întâlnită în spețe legate de această materie.

Noul Cod civil român reușește prin prevederile sale să acopere multe dintre lacunele generate de trecerea timpului privitoare la instituția coproprietății.

Dacă în timpul civilizațiilor primitive, dreptul de proprietate comună pe cote-părți era aproape inexistent, acesta începe să își facă simțită prezența tot mai mult în epoca feudală, ajungând ca în prezent, să fie reglementat, ca o instituție de sine stătătoare, cu regim juridic propriu (*Capitolul IV "Proprietatea comună" din Cartea a III-a "Despre bunuri"*).

Analizând, însă, noile prevederi în materie de coproprietate, am putut constata faptul că acestea nu constituie noutăți absolute. Prin adoptarea noului Cod civil, legiuitorul nu a făcut decât să creeze cadrul normativ al unor reguli îndelung statuate în practica judiciară sau al propunerilor de lege ferenda.

Lucrarea este structurată pe șapte capitole. Cuprinde un capitol care analizează profilul istoric al dreptului de proprietate privată, cât și o analiză sintetică a acestuia, un capitol care tratează dreptul de proprietate comună pe cote-părți, în deosebi modurile de dobândire a coproprietății, un capitol amplu care analizează coproprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară, un capitol referitor la apărarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți, un capitol referitor la coproprietatea forțată, un capitol analizând partajul, un capitol final care cuprinde analiza proprietății periodice, precum și concluzii.

**Primul capitol** analizează noțiuni introductive ale dreptului de proprietate privată. Acest capitol este structurat în două subcapitole, și anume: profil istoric asupra dreptului de proprietate privată și dreptul de proprietate privată.

*Primul subcapitol*, așadar, cuprinde profilul istoric asupra dreptului de proprietate privată. Cercetarea evoluției proprietății nu are numai o importanță istorică,

pur teoretică, ci și una practică, întrucât cunoașterea acestuia contribuie la o mai bună înțelegere a regulilor ce guvernează această materie în dreptul modern.

Pentru început am avut în vedere terminologia cuvântului proprietate. Un alt aspect analizat este noțiunea de proprietate, respectiv dreptul de proprietate. În continuare am cercetat, *in concreto*, regimurile juridice ale proprietății din cele mai vechi timpuri și până în prezent: regimul proprietății popoarelor nomade, regimul proprietății în Epoca stăruității dacice, regimul proprietății la romani, regimul proprietății în Evul Mediu.

Finalul subcapitolului prezintă proprietatea în dreptul românesc, trecând în revistă schimbările majore și importante ale acesteia, survenite până în prezent.

În cadrul *celui de-al doilea subcapitol* am trecut în revistă atributele definerii ale dreptului de proprietate privată, caracterele, limitele, servituțile naturale și legale ale dreptului de proprietate privată, oprindu-ne și aprofundând, în deosebi, îngrădirile ce decurg din raporturile de vecinătate, precum și abuzul de drept.

Noul Cod civil, intrat în vigoare în 1 octombrie 2011, în art. 555, definește proprietatea privată: "*Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*". Putem vorbi deci de o completare a atributelor și caracterelor proprietății.

Am arătat că doctrina, în interpretarea art. 480 din vechiul Cod civil, considera că atributele ce formează conținutul dreptului de proprietate sunt: dreptul de a folosi bunul (*jus utendi*), dreptul de a-i culege fructele (*jus fruendi*) și dreptul de a dispune de bun (*jus abutendi*), însă art. 555 din noul Cod civil stabilește ca atribute ale proprietății: posesia, folosința și dispoziția.

Dacă vorbim de caracterele proprietății putem observa că acestea sunt incluse în definiția proprietății prevăzută de art. 555 NCC. Aceste caractere sunt: caracterul exclusiv, caracterul absolut și perpetuu.

În vechea reglementare a Codului civil erau prevăzute doar caracterul exclusiv și cel absolut, însă literatura juridică a adăugat și caracterul perpetuu.

Caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, în prezent, este reglementat în mod expres de dispozițiile art. 555 alin. (1) NCC.

Tratarea de către noul Cod civil a relațiilor de vecinătate din perspectiva inconvenientelor anormale nu putea să treacă neobservată, astfel că această secțiune are la bază reglementările noului Cod civil referitor la aceste instituții.

De asemenea, am analizat îngrădirile ce decurg din raporturile de vecinătate, servituțile legale, dar și cele naturale având în vedere modificările aduse de noul Cod civil.

**Capitolul al doilea** analizează dreptul de proprietate comună pe cote-părți și cuprinde șapte subcapitole, începând cu considerațiile generale, natura juridică, evoluția istorică, asemănări și deosebiri între proprietatea comună pe cote-părți și proprietatea comună în devălmășie, continuând cu câteva aspecte referitoare la coproprietate în legislația japoneză, cu formele dreptului de proprietate comună pe cote-părți și încheind cu un subcapitol privitor la modurile de dobândire a dreptului de proprietate comună pe cote-părți.

În *primul subcapitol* al acestui capitol am expus proveniența cuvântului coproprietate și definirea acestuia atât de către legiuitor, cât și de către mai mulți autori din doctrină. De asemenea, am deosebit cele două forme de proprietate comună și anume: proprietatea comună pe cote-părți, adică coproprietatea și proprietatea comună în devălmășie, punctând câteva trăsături generale despre fiecare.

Un alt aspect analizat în acest subcapitol este cel al asemănarilor și deosebirilor între coproprietate și indiviziune. Două aspecte esențiale sunt: faptul că indiviziunea are ca obiect o universalitate de bunuri, iar coproprietatea are ca obiect un bun sau bunuri singulare și faptul că atât indiviziunea, cât și coproprietatea presupun o pluralitate de proprietari, însă în cazul indiviziunii sunt titulari ai patrimoniului, iar în cazul coproprietății, sunt titulari ai dreptului de proprietate asupra anumitor bunuri.

*Subcapitolul 2* cuprinde expuse cinci teorii în ceea ce privește natura juridică a dreptului de proprietate, și anume: teoria româniștilor moderni, teoria clasică, teoria pluralității de drepturi de proprietate, teoria proprietății colective și teoria coproprietății - dreptul real - *sui generis*.

Evoluția istorică a coproprietății este cuprinsă în cel de-al *treilea subcapitol*, începând cu expresiile din latină *condominium*, *pater familias*, *quota pars* (cota-parte), *pars pro indiviso* (parte indiviză) și continuând cu consacrarea proprietății comune de către Codul Calimach în art. 1101-1149 și de Codul Caragea în capitolul 13, partea a III- a.

*Urmatorul subcapitol* este destinat asemănarilor și deosebirilor dintre cele două forme ale proprietății comune: proprietatea comună pe cote-părți și proprietatea comună în devălmășie.

*Subcapitolul 5* l-am dedicat câtorva aspecte privind legislația japoneză în materie de proprietate, respectiv coproprietate. Am expus, succint, câteva dintre

influențele importante asupra acestei legislații, cât și reglementarea coproprietății de către Codul civil japonez.

*Subcapitolul 6* tratează sumar cele două forme ale dreptului de proprietate comună pe cote-părți, potrivit art. 632 alin. (2), respectiv coproprietate obișnuită sau temporară și coproprietate forțată sau perpetuă.

Ultimul subcapitol analizează modurile de dobândire a dreptului de proprietate.

Începutul subcapitolului surprinde considerațiile generale privind dobândirea proprietății de la prevederea acesteia de către dreptul ginților și până în prezent la prevederea de către noul Cod civil. De asemenea, am redat câteva din clasificările făcute de doctrină a modurilor de dobândire a dreptului de proprietate.

Două dintre modurile de dobândire analizate succint în acest subcapitol, considerându-le nu atât de importante în materie de coproprietate, sunt tradițiunea și hotărârea judecătorească.

Secțiunea a 2-a este consacrată dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor prin aplicarea Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000.

Obiectivul Legii fondului funciar este acela de a stabili sau restabili dreptul de proprietate privată asupra terenurilor care se găseau în patrimoniul cooperativelor agricole de producție prin reconstituirea dreptului de proprietate sau constituirea acestui drept. Am enumerat totodată și categoriile de terenuri și construcții care privesc reconstituirea.

O problemă importantă pe care am analizat-o este cea a dobândirii dreptului de proprietate de către străini.

Conform Constituției României, în art. 44 se prevede că *„cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală”*.

În continuare am analizat individual modalitățile de dobândire des întâlnite în cazul coproprietății: moștenirea legală și testamentară, convenția sau contractual, crearea sau producerea în comun a unui bun de două sau mai multe persoane, uzucapiunea, accesiunea, ocupațiunea, transformarea proprietății devălmașe în coproprietate, moduri de dobândire în coproprietate a proprietății publice, confiscarea, exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Moștenirea reprezintă cel mai frecvent mod prin care ia naștere dreptul de proprietate comună pe cote-părți. Am analizat atât moștenirea legală cât și cea testamentară. Vorbim despre moștenirea legală atunci când transmiterea patrimoniului succesoral se realizează conform legii, la persoanele, în ordinea și în cotele strict determinate de lege, iar de moștenirea testamentară atunci când transmiterea patrimoniului succesoral se realizează în temeiul voinței testatorului, la persoanele desemnate de către acesta prin testament.

Situația în care defunctul are mai mulți moștenitori, dreptul de proprietate exclusivă a acestuia se va transforma în drept de proprietate comună pe cote-părți, fiecare dintre moștenitorii săi dobândind o cotă-parte abstractă, neindividualizată asupra unor anumite bunuri care fac parte din masa succesorală.

Cota-parte deținută de moștenitor va fi exprimată printr-o fracție sau procent, cunoscându-se în momentul nașterii dreptului de proprietate pe cote-părți.

Convenția sau contractul este tratat ca fiind o modalitate de dobândire a dreptului de proprietate. Dobândirea proprietății prin convenție poate fi urmarea actelor translative de proprietate, cum ar fi: vânzarea, schimbul, donația, renta viageră etc. Referitor la condițiile de dobândire, se manifestă principiul libertății, iar în ceea ce privește mecanismul dobândirii, proprietatea se transmite prin simplul efect al contractului.

O altă modalitate de dobândire a dreptului de proprietate comună pe cote-părți analizată o reprezintă situația în care două sau mai multe persoane creează sau produc împreună un obiect. O astfel de situație, des întâlnită, este cea a construcțiilor ridicate de mai multe persoane pe un teren ce aparține unuia sau mai multor proprietari.

Secțiunea a 7-a a acestui subcapitol este destinată unei modalități de dobândire a dreptului de proprietate, pe care o considerăm importantă, uzucapiunea. Aceasta este în sine, definită ca o modalitate de dobândire a dreptului de proprietate sau a unui drept real, care se manifestă prin posesie, ca stare de fapt, exercitată pe parcursul unui interval de timp cerut de lege și care poate produce efecte doar în situația unei manifestări active a voinței posesorului (fie pe cale de acțiune, fie pe cale de excepție), și condiția înscrierii dreptului în cartea funciară, cu excepțiile prevăzute în Legea nr. 71/2011. Considerăm că uzucapiunea poate constitui un mod de dobândire a proprietății pe cote-părți temporară (obișnuită). Singura cerință este existența coposesiunii mai multor persoane asupra aceluiași bun.

Următoarea secțiune este dedicată accesiei. Accesionează reprezintă un mod originar de dobândire a dreptului de proprietate, care are ca efect nașterea unui nou drept de proprietate asupra unui bun, direct în patrimoniul dobânditorului.

Pentru început am avut în vedere câteva considerații generale privind accesiunea atât în dreptul roman cât și în vechiul drept românesc.

În continuare, am analizat evoluția celor două feluri ale accesiunii, accesiunea mobilă și accesiunea imobiliară, din vechile reglementări până în prezent.

Secțiunea se concentrează pe instituția accesiunii imobiliare artificiale ca mod general de dobândire a proprietății, reliefând prevederile legislative, dar și felul în care aceasta operează.

Reglementarea expresă a accesiunii imobiliare a legiuitorului, în Noul Cod civil, nu putea să treacă neobservată, astfel că secțiunea are la bază și noile dispoziții referitoare la aceasta instituție.

Ocupațiunea este abordată în lucrarea noastră în secțiunea a 9-a. Luarea în posesie, de către o persoană, a unui lucru care nu aparține nimănui, cu intenția de a deveni proprietarul acestuia se numește ocupațiune. Astfel că modul principal de dobândire a proprietății este posesia. Posesia trebuie să fie una utilă, nefiind necesar însă să fie una și de durată. Posesorul trebuie să se comporte ca adevăratul proprietar. Legiuitorul prevede anumite condiții pentru intrarea în posesie cum este cazul dobândirii prin ocupațiune a vânatului și a peștelui.

De asemenea, am evidențiat în următoarea secțiune faptul că transformarea proprietății devălmășe în coproprietate constituie o modalitate de dobândire a dreptului de proprietate pe cote-părți în două cazuri. În cazul în care regimul comunității încetează prin desfacerea căsătoriei, foștii soți rămân coproprietari în devălmășie asupra bunurilor comune până la stabilirea cotei-părți ce revine fiecăruia, sau în cazul în care devălmășii sunt alte persoane decât soții, stabilirea cotelor-părți în această situație se va face prin buna-învoială ori pe cale judecătorească.

O altă modalitate de dobândire tratată în continuare este trecerea unor bunuri din domeniul public în domeniul privat de către stat sau unitățile administrativ teritoriale.

Am analizat cele trei moduri de dobândire în coproprietate a proprietății publice: confiscarea, exproprierea pentru cauză de utilitate publică și naționalizarea. Astfel, confiscarea bunurilor unei persoane fizice este un caz special de dobândire a dreptului de proprietate comună pe cote-părți pe care îl regăsim în literatura de specialitate. În cazul confiscării dreptul se naște între stat și persoana fizică, proprietară a bunului.

În ceea ce privește exproprierea, aceasta constă în achiziția forțată, cu titlu oneros, pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii și sub controlul judiciar, a

unor imobile proprietate privată și devine un mod de dobândire a dreptului de proprietate publică asupra imobilului atunci când dreptul de proprietate privată încetează, fapt reglementat de art. 7 lit. c din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și regimul acesteia.

**Capitolul al treilea** este consacrat proprietății comune pe cote-părți obișnuite sau temporare. În acest capitol, pe parcursul celor șase subcapitole am analizat principiile coproprietății obișnuite sau temporare, drepturile coproprietarilor, obligațiile coproprietarilor și încetarea proprietății comune pe cote-părți obișnuită.

Am expus cele patru principii ale coproprietății obișnuite: principiul unanimității, principiul conform căruia fiecare coproprietar poate dispune în mod liber de cota sa parte din drept, principiul potrivit căruia nici unul dintre coproprietari nu are un drept exclusiv asupra unei părți materiale determinată din bunul aflat în coproprietate și în sfârșit, ultimul principiu fiecare copărtaș are un drept exclusiv numai asupra unei cote-părți ideale, abstracte, matematice din dreptul de proprietate asupra acelui bun.

Un aspect tratat în acest capitol, căruia i-am acordat o atenție specială, este cel privitor la unul din atributele titularului dreptului de proprietate comună. Exercițarea dreptului de coproprietate pe cote-părți are un caracter limitat, determinat de existența mai multor coproprietari, titulari ai unor drepturi pe care le exercită simultan și concurrent.

Nici unul din titulari nu stăpânește în exclusivitate o parte din bun, dar în același timp, fiecare dintre ei este în măsură să se bucure de prerogativele conferite de dreptul său concomitent cu ceilalți copărtași. Drept urmare, drepturile coproprietarilor se exercită, de regulă, cu respectarea principiului unanimității.

O noutate o constituie eliminarea acestei reguli, a unanimității, în materia acțiunii în revendicare. Astfel, noul Cod civil nu doar nuanțează regula unanimității în formularea acțiunii în revendicare, ci o desființează prin art. 643, potrivit căruia fiecare coproprietar poate sta singur în justiție, indiferent de calitatea procesuală.

Considerăm că este salutară atenuarea regulii unanimității ce decurgea din principiul potrivit căruia niciunul dintre coproprietari nu are un drept exclusiv asupra unei fracțiuni materiale din bun.

*Subcapitolul 4* este destinat drepturilor coproprietarilor cu privire la cota lor parte din dreptul de proprietate. Un drept asupra căruia am insistat în analiză este cel de preemțiune, acesta fiind ca un beneficiu legal sau convențional, care se acordă unei persoane numită preemptor, de a cumpăra un bun cu prioritate față de alte persoane, la același preț. Am expus, de asemenea, și câteva aspecte privind acest drept în alte țări precum Franța, Scoția, India etc.

Coproprietarii, pe lângă drepturile asupra bunului comun și cele privitoare la exercitarea dreptului de proprietate asupra cotei lor părți, au și o serie de obligații cu privire la întreținerea, repararea, conservarea și administrarea acestuia. Aceste obligații ocupă *subcapitolul 5*.

Noțiunea de sarcini ale coproprietății are o accepțiune foarte generală. În sfera ei intră sarcinile reale, cum sunt obligațiile *propter rem* impuse de legislația funciară, obligațiile *scriptae in rem*, dezmembrămintele dreptului de proprietate și drepturile de garanție, dacă bunul comun face obiectul unui asemenea drept, dar și obligația de a contribui la acoperirea cheltuielilor necesare și utile pentru întreținerea, conservarea și administrarea bunului comun.

În încheierea capitolului III, am analizat încetarea proprietății comune pe cote-părți obișnuite sau temporare. Stingerea dreptului de proprietate comună pe cote-părți obișnuită sau temporară încetează prin următoarele împrejurări: înstrăinarea, de către toți copărtașii, a bunului comun către o terță persoană, care devine în acest mod proprietar exclusiv al acelui bun; dobândirea, de către unul din coproprietari, a cotelor-părți ce aparțin celorlalți titulari, prin încheierea unor contracte cu fiecare dintre aceștia având ca obiect cota-parte a fiecăruia din dreptul de proprietate ori prin moștenire legală sau testamentară; dobândirea, de către o terță persoană, a dreptului de proprietate asupra bunului prin uzucapiune sau prin posesia de bună-credință; pierderea totală a bunului ce forma obiectul dreptului de proprietate comună; expropriere; partaj sau împărțea.

**Capitolul al patrulea** este destinat apărării dreptului de proprietate comună pe cote-părți. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți poate fi apărat atât prin mijloace juridice directe de apărare, cât și prin mijloace juridice indirecte de apărare.

Am arătat că mijloacele juridice indirecte cuprind acțiuni izvorate din contracte cum ar fi acțiunea în nulitate sau anulare, acțiunile născute din obligația de a repara un prejudiciu cauzat printr-o faptă ilicită culpabilă, îmbogățirea fără justă cauză sau gestiunea de afaceri, care chiar dacă nu se întemeiază direct pe dreptul de proprietate, pot înlătura anumite atingeri aduse acestuia din urmă, analizând fiecare mijloc în parte.

De asemenea, am tratat mijloacele directe de apărare, pe cale civilă, a dreptului de proprietate, acordând o atenție deosebită acțiunii în revendicare. Alături de această acțiune, am analizat acțiunea în constatare, acțiunea în grănițuire și acțiunile posesorii.

**Capitolul al cincilea** cuprinde cea de-a doua formă a proprietății comune pe cote-părți în dreptul civil român și anume coproprietatea forțată și perpetuă. În acest capitol am analizat caracterele coproprietății forțate, drepturile și obligațiile coproprietarilor, precum și cazuri de coproprietate forțată, pe care le-am tratat individual

în câte un subcapitol și încetarea coproprietății forțate. Totodată, am făcut o comparație între coproprietatea obișnuită sau temporară și coproprietatea forțată și perpetuă.

Trăsăturile caracteristice specifice ale coproprietății forțate sunt: caracterul forțat, caracterul perpetuu și caracterul accesoriu, caractere pe care le-am analizat în detaliu în cadrul subcapitolului 2.

În cadrul subcapitolului destinat drepturilor și obligațiilor coproprietarilor am insistat asupra aspectelor importante și specifice coproprietății forțate și perpetue.

Am enunțat succint în următorul subcapitol cazurile coproprietății forțate și perpetue, urmând ca acestea să fie tratate individual în subcapitolele următoare. Cazurile sunt: coproprietatea asupra despărțiturilor dintre două fonduri, coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente, coproprietatea forțată asupra bunurilor ce constituie amintiri de familie, coproprietatea asupra bunurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine, coproprietatea asupra bunurilor comune afectate utilizării a două sau a mai multor fonduri și coproprietatea forțată asupra bunurilor care au aparținut posesorilor obștilor de moșneni sau de răzeși sau altor forme asimilate acestora.

Cu titlu de inovație, am evidențiat în acest capitol faptul că noul Cod civil reglementează toate cazurile de coproprietate forțată. Sunt prezentate pe larg cele mai importante cazuri de coproprietate forțată, dar și regimul juridic al amintirilor de familie și regimul juridic obligatoriu al proprietății periodice, reglementată ca un caz de coproprietate forțată.

O atenție aparte am acordat-o cazului de coproprietate asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație. Acest caz este tratat în subcapitolul 6 care cuprinde următoarele subsecțiuni: reglementarea legală, precizări terminologice, obiectul și structura coproprietății, natura juridică a coproprietății, drepturi și obligații ale coproprietarilor, asociația de proprietari și încetarea coproprietății forțate asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente.

În ceea ce privește asociația de proprietari, aceasta apare ca o formă de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu, în scopul administrării și gestionării proprietății comune. Am arătat cum trăiește aceasta, și care sunt organele prin care se exprimă, analizându-le pe fiecare în parte. Organele asociației sunt: adunarea generală a asociației proprietarilor, comitetul executiv al asociației de proprietari, cenzorii sau comisia de cenzori și președintele asociației.

Încetarea coproprietății forțate, de regulă, nu poate avea loc prin partaj, aceasta datorită caracterului forțat și accesoriu al coproprietății comune, care este destinată bunei

funcționări a proprietății individuale, însă am aratat patru situații în care coproprietatea forțată încetează.

**Capitolul al șaselea** este consacrat partajului. Partajul este operațiunea juridică prin care se pune capăt coproprietății comune sau indiviziunii, în sensul că bunul sau bunurile stăpânite pe cote-părți sunt împărțite materialmente între coproprietari, fiecare dintre aceștia devenind proprietar exclusiv asupra unui anumit bun, în cazul în care respectivul bun a făcut parte din obiectul proprietății comune.

Acest capitol cuprinde șapte subcapitole: noțiunea, dreptul de a cere partajul, titularii dreptului de a cere partajul, inadmisibilitatea partajului, formele partajului, efectele partajului și nevalabilitatea partajului.

*“Nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune”*, așadar ieșirea din indiviziune poate fi cerută oricând, dreptul de a cere ieșirea din indiviziune fiind imprescriptibil. Am aratat titularii care au acest drept de a cere partajul, aceștia putând fi oricare dintre coproprietari în cazul proprietății comune pe cote-părți, succesorii acestora, moștenitorii legali, legatarii universali și cu titlu universal în cazul indiviziunii succesoriale și soțul sau fostul soț care a dobândit bunuri sub forma proprietății codevălmașe. De asemenea, pe lângă coindivizari, calitate procesuală activă, în acest sens, mai pot avea creditorii lor personali, cesionarii de drepturi succesoriale, creditorii succesoriali și procurorul.

În subcapitolul 4 am analizat cele trei cazuri în care partajul este inadmisibil: uzucapiunea, existența unei convenții care suspendă partajul și autorizația de construire.

Cele două forme ale partajului sunt tratate în subcapitolul următor. Astfel partajul poate fi convențional, cu acordul tuturor coproprietarilor, sau judiciar, atunci când aceștia nu se înțeleg, precum și în anumite cazuri prevăzute de lege. Partajul judiciar are trei forme: partajul în natură, atribuirea provizorie a bunului unui copărtaș și partajul prin vânzarea bunurilor.

Referitor la efectele partajului, acestea sunt analizate în subcapitolul 6. În acest subcapitol, am arătat faptul că sunt cuprinse și în materia partajului importante elemente de noutate, acesta dobândind prin noul Cod civil un caracter constitutiv de drepturi.

Art. 680 alin. 1 NCC înlocuiește efectul declarativ cu efectul translativ al partajului. Potrivit dispozițiilor acestui articol, copărtașul căruia i-a fost atribuit bunul dobândește de la ceilalți coproprietari cotele-părți care le-au aparținut. Totodată, dobândește și dreptul de proprietate exclusivă asupra bunului, iar copărtașul care a primit sultă dobândește prin partaj, de la cel care i-o plătește, dreptul de proprietate asupra sumei de bani.

Justificarea efectului translativ al partajului o constituie reglementarea opozabilității unor acte juridice încheiate anterior.

În vechea reglementare, actul de partaj nu era supus formalităților de publicitate imobiliară, însă noua reglementare, prin art. 680 alin. 2 NCC stabilește în ceea ce privește imobilele, obligativitatea înscrierii în cartea funciară a actului de partaj încheiat în formă autentică sau a hotărârii judecătorești rămasă definitivă. Așadar, în prezent, indiferent că vorbim de un act de partaj voluntar sau unul judiciar, acesta este supus formalităților de publicitate imobiliară.

Am comparat noua reglementare cu vechea reglementare a Codului civil și am constatat că cea din urmă prevede caracterul declarativ al partajului, spre deosebire de noua reglementare a aceluiași cod, care precizează expres că partajul are efect constitutiv, fiecare coproprietar devenind proprietarul exclusiv al bunurilor sau sumelor atribuite numai cu începere de la data stabilită în actul de partaj, dar nu mai devreme de data încheierii actului, în cazul împărțelii voluntare sau, după caz, de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești.

Am încheiat acest subcapitol cu câteva aspecte privind nevalabilitatea partajului atât în vechea reglementare, cât și în noua reglementare.

**Ultimul capitol** tratează succint dreptul de proprietate periodică. Aceasta reprezintă o modalitate a dreptului de proprietate în cadrul căreia fiecare titular exercită în nume propriu și în interes personal prerogativele dreptului sau de proprietate pe perioade determinate, care se repeta succesiv și perpetuu, la intervale regulate, presupunând cel puțin doi titulari, persoane fizice sau juridice.

Pentru început avem în vedere apariția conceptului de proprietate periodică atât pe continentul european în Franța, Germania, Marea Britanie, Elveția, România, cât și în Statele Unite ale Americii.

Reglementarea expresă a proprietății periodice a legiuitorului, în NCC, nu putea să treacă neobservată, astfel că lucrarea are la bază noile dispozițiile referitoare la această instituție.

În ceea ce privește contractul de proprietate periodică, acesta este tratat într-un capitol distinct în care Directiva 94/47/EC și Legii nr. 282/2004 descriu și îi conturează conținutul.

Situațiile întâlnite din ce în ce mai des în practică, în care mai multe persoane dețin proprietatea asupra unui bun (cel mai des un apartament sau o casă de vacanță) exercitând-o anual în cadrul unui interval de timp bine determinat, ne face să credem că

instituția proprietății periodice este într-o continuă evoluție, reglementarea sa în NCC fiind doar începutul.

Pe tot parcursul lucrării, am făcut numeroase trimiteri la dreptul comparat, la noul Cod civil și de procedură civilă, dar și la practica judiciară care reglementează această materie, conturând astfel, o imagine cât mai amplă asupra proprietății comune pe cote-părți.

***CUVINTE-CHEIE:*** *coproprietate, coproprietar, unanimitate, partaj, proprietate periodică*

## BIBLIOGRAFIE

### *I. Tratatе, cursuri, monografii*

- D. Alexandresco**, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român, tomul III, partea II*, Ed. Atelierele Grafice SOCEC & CO, București, 1912;
- D. Alexandresco**, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român, tomul al optulea*, București, 1925;
- D. Alexandresco**, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român, vol. III, partea a II-a*, Editura Atelierele Grafice Socec et co SA, București, 1926;
- M. Avram**, *Actul unilateral în dreptul privat*, Editura Hamangiu, București, 2006;
- Al. Bacaci, G. Comăniță**, *Drept civil. Succesiunile*, Editura "Alma Mater", Sibiu, 2003;
- Al. Bacaci**, *Raporturile patrimoniale în dreptul familiei*, Editura Hamangiu, București, 2007;
- Al. Bacaci, V.C.Dumitrache, C.C.Hageanu**, *Dreptul familiei*, Ediția 7, în reglementarea noului Cod civil, Editura C.H.Beck, București, 2012;
- G. Beleiu**, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, Casa de Editură și Presă "Șansa" S.R.L., București, 1994;
- C. Bîrsan**, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, București, 2008;
- C. Bîrsan**, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Editura Hamangiu, București, 2013;
- M. A. Bolca**, *Istoria proprietății în trecutul românesc. Teză de doctorat*, Cluj Napoca, 2010;
- G. Boroî**, L.Stănciulescu, *Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil*, Editura Hamangiu, București, 2012;
- G. Boroî**, C.A.Anghelescu, B.Nazat, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, București, 2013;
- G. Boroî ș.a.**, *Noul Cod de procedură civilă. Comentariu pe articole, Vol. I Art. 1-526*, Editura Hamangiu, București, 2013;
- I. E. Cadariu-Lungu**, *Dreptul de moștenire în Noul cod civil*, Editura Hamangiu, București, 2012;

- M. B. Cantacuzino**, *Elementele dreptului civil*, Editura All Educațional, București, 1998;
- M. B. Cantacuzino**, *Elementele dreptului civil*, Editura Cartea Românească, București, 1921;
- M. Carss Frisk**, *Dreptul la proprietate, Ghid privind punerea în aplicare a articolului 1 al Protocolului nr. 1 din Convenția europeană pentru Drepturile Omului*, Editat în Republica Moldova, 2003;
- I. C. Cătuneanu**, *Curs elementar de drept român*, ed. a II-a, Ed. Cartea Românească, București, 1924;
- E. Chelaru**, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Editura All Beck, București, 2000;
- E. Chelaru**, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura C.H.Beck, București, 2009;
- E. Chelaru**, *Drept civil. Drepturi reale principale în reglementarea NCC*, Ediția 4, Editura C.H.Beck, București, 2013;
- D. Chirică**, *Studii de drept privat*, Editura Universul Juridic, București, 2010;
- D. Chirică**, *Tratat de drept civil. Succesiunile și liberalitățile*, Editura C.H. Beck, București, 2014;
- V. M. Ciobanu, M. Nicolae** (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat și adnotat*, vol. I (art. 1-526), Editura Universul Juridic, București, 2013;
- M. F. Cojan**, *Proprietatea comună pe cote-părți în doctrină și jurisprudență*, Editura Universul Juridic, București, 2013;
- G. Comăniță**, *Partajul judiciar*, Editura Lumina Lex, București, 2002;
- M. Constantinescu, I. Muraru, A. Iorgovan**, *Revizuirea Constituției României. Explicații și comentarii*, Editura Rosetti, București, 2003;
- M. Costin, M. Mureșan, V. Ursa**, *Dicționar de drept civil*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1980;
- C. Crișu**, *Ordonanța președințială*, Ed. Argessis, Curtea de Argeș, 1997;
- Fr. Deak**, *Tratat de drept succesoral*, Ediția a II-a, actualizată și completată, Editura Universul Juridic, București, 2002;
- Fr. Deak**, *Tratat de drept civil, Contracte speciale, Vol. I Vânzarea – cumpărarea. Schimbul*, București, 2006;
- I. Dogaru**, *Drept civil. Ideea curgerii timpului și consecințele ei juridice*, Editura All Beck, București, 2002;

- I. Dogaru, P. Drăghici**, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor în reglementarea NCC*, Ediția 2, Editura C.H.Beck, București, 2014;
- A. M. Dragomirescu**, *Revendicare în dreptul român*, Imprimeria Curierul Judiciar SA, București, 1936;
- C. Drăgușin**, *Comentariile Codului civil. Posesia. Uzucapiunea*, Editura Hamangiu, București, 2012;
- T. Drăganu**, *Drept constituțional și instituții politice. Tratat elementar*, vol. I, Editura Lumina Lex, București, 1998;
- M. A. Dumitrescu**, *Manual de drept civil*, vol. I, Editura Libraria Alcala&Comp., 1920;
- G. Durac**, *Drept procesual civil. Principii și instituții fundamentale. Procedura contencioasă*, Editura Hamangiu, București, 2014;
- M. Eliescu**, *Transmiterea și împărțea moștenirii în dreptul Republicii Socialiste România*, Editura Academiei, București, 1966;
- M. Eliescu**, *Răspunderea civilă delictuală*, Editura Academiei, București, 1972;
- C. I. Emilian**, *Despre proprietate în dreptul roman și în dreptul român. Tesa pentru licența*, Tipografia Curții (Lucrătorii asociați), București, 1871;
- I. P. Filipescu, A. I. Filipescu**, *Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Ediție revăzută și completată, Editura Universul Juridic, București, 2006;
- D. C. Florescu**, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale principale*, Editura Universității Independente "Titu Maiorescu", București, 2002 ;
- G. C. Frentiu**, *Comentariile Codului civil. Prescripția extinctivă, decaderea și calculul termenelor*, Editura Hamangiu, București, 2012 ;
- D. Gherasim**, *Buna-credință în raporturile juridice civile*, Ed. Academiei, București, 1981;
- M. Guțan**, *Istoria dreptului românesc*, Editura Universității "Lucian Blaga", Sibiu, 2004 ;
- M. Guțan**, *Drept privat roman*, Editura Universității "Lucian Blaga", Sibiu, 2005;
- C. Hamangiu**, *Codul civil adnotat*, vol. I, Editura Libraria Universală, Alcala&Comp, 1925;
- C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu**, *Tratat de drept civil român*, Editura All Beck, București, 1998;
- C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu**, *Tratat de drept civil*, vol. II, Ed. All Beck, București, 2002;

- V. Hanga**, *Drept privat roman*, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1971;
- V. Hanga**, ș.a., *Istoria dreptului românesc*, Editura Academiei R.S.R., București, 1980;
- Tr. Ionașcu, S. Brădeanu**, *Drepturile reale principale în Republica Socialistă România*, Ed. Academiei, București, 1978;
- I. Leș**, *Codul de procedură civilă. Comentariu pe articole*, Ediția 3, Editura C.H.Beck, București, 2007;
- I. Leș**, *Tratat de drept procesual civil - Cu referiri la Proiectul Codului de procedură civilă*, ediția 5, Editura C.H. Beck, București, 2010;
- I. Leș**, *Noul Cod de procedură civilă, Comentariu pe articole art. 1-1133*, Editura C.H.Beck, București, 2013;
- I. Leș**, *Tratat de drept procesual civil, Volumul I, Principii și instituții generale. Judecata în fața primei instanțe*, Editura Universul Juridic, București, 2014;
- S. G. Longinescu**, *Drept roman. Curs de licență*, Editat cu autorizația D-lui Prof. Ioan Em. Siclor, București, 1918-1919;
- I. Lula**, *Observații asupra reglementării proprietății periodice în Noul Cod Civil, în Noile coduri ale României. Studii și cercetări juridice*, Editura Universul Juridic, București, 2011;
- D. Lupulescu**, *Dreptul de proprietate comună pe cote-părți și aplicațiile sale practice*, Editura Științifică, București, 1973;
- D. Lupulescu**, *Dreptul de proprietate comună al soților*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1987;
- D. Lupulescu**, *Dreptul de proprietate comună*, Editura Lumina Lex, București, 2000;
- D. Lupulescu**, *Proprietatea comună*, Editura Universul Juridic, București, 2013;
- J. Manoliu, Gh. Durac**, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura Fundației "Chemarea", Iași, 1994;
- E. Molcuț, D. Oancea**, *Dreptul roman*, Casa de editură și presă „Șansa” SRL & Editura Universul, București, 1993;
- S. Neculaescu**, *Drept civil. Drepturile reale*, Editura Hamangiu, București, 2008;
- M. Nicolae**, *Tratat de publicitate imobiliară. Introducere în publicitatea imobiliară*, Vol. I, Editura Universul Juridic, București, 2006;

- M. Nicolae**, *Tratat de publicitate imobiliară. Noile cărți funciare*, Vol. II, Editura Universul Juridic, București, 2006;
- M. Nicolae**, *Codex Iuris Civilis*, Tomul 1, Ediție critic, Editura Universul Juridic, București, 2012;
- V. I. Niță**, *Teoria și practica judiciară în materia proprietății*, Editura Universitaria, Craiova, 2007;
- D. Oancea**, *Drept roman*, Casa de editură și presă „Șansa” SRL, București, 1998;
- I. Palade** – “*Codul Caragea*”, Ed. Librăriei Leon Alcalay, București, 1907;
- M. Paraschiv**, *Prezumțiile în materie civilă. Prezumțiile legale relative. Practică judiciară*, Editura Hamangiu, București, 2010;
- E. Paraschiv**, *Drept privat roman*, Editura C.H.Beck, București, 2011;
- V. Pătulea, C. Turianu**, *Dreptul de proprietate*, vol. I, Editura Rosetti, București, 2004;
- V. Pătulea, C. Turianu**, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Vol. I. Patrimoniul. Dreptul de proprietate*, Editura Wolters Kluwer, București, 2008;
- I. Peretz**, *Istoria dreptului roman. Originile dreptului roman*, Vol. I, Editura Fundațiunea Universitară Carol I, București, 1926;
- L. Pop**, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Editura Lumina Lex, București, 1998;
- L. Pop**, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Editura Lumina Lex, București, 2001;
- L. Pop**, *Tratat de drept civil. Obligațiile, vol. I, Regimul juridic general*, Editura C.H.Beck, 2006;
- L. Pop, I. F.Popa, S. I. Vidu**, *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile conform noului Cod civil*. Editura Universul Juridic, București, 2012;
- I. Popa**, *Drept civil. Moșteniri și liberalități*, Editura Universul Juridic, București, 2013;
- T. R. Popescu, P. Anca**, *Teoria generală a obligațiilor*, Editura științifică, București, 1968;
- M. Popoaca**, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Tratat de jurisprudență 1991-2002*, Editura Lumina Lex, București, 2002;
- M. G. Rarincescu**, *Curs elementar de drept civil*, vol. II, București, 1947;
- E. Roșu**, *Acțiunea civilă. Condiții de exercitare. Abuzul de drept*, Editura C.H.Beck, București, 2010;

- T. Sâmbrian**, *Drept roman. Principii, instituții și texte celebre*; Casa de editură și presă „Șansa” SRL, București, 1994;
- T. Sâmbrian**, *Drept roman*, Editura Helios, Craiova, 2001;
- F. Scriciu**, *Acțiunile posesorii*, Editura Lumina Lex, București, 1998;
- I. Sferdian**, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, București, 2013;
- C. Stătescu**, *Drept civil. Contractul de transport. Drepturile de creație intelectuală. Succesiunile*, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1967;
- C. Stătescu**, *Drept civil. Persoana fizică. Persoana juridică. Drepturile reale*, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1970;
- C. Stătescu, C. Bîrsan**, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Universitatea din București. Facultatea de drept, București, 1980;
- V. Stoica**, *Drept civil. Drepturi reale principale 1*, Editura Humanitas, București, 2004;
- V. Stoica**, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. I și II, Editura Humanitas, București, 2006;
- V. Stoica**, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H.Beck, București, 2009;
- V. Stoica**, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ediția 2, Editura C.H.Beck, București, 2013;
- C. Stoicescu**, *Curs elementar de drept roman*; Retipărire după “Ediția a III-a revăzută și adăogită, București, 1931”, Editura Universul Juridic, București, 2009;
- N. L. Ștefănescu**, *Accesiunea. Mod de dobândire a dreptului de proprietate*, Editura Offsetcolor, Râmnicu-Vâlcea, 2007;
- V. Terzea**, *Noul Cod civil adnotat cu doctrină și jurisprudență*, Editura Universul Juridic, București, 2011;
- D. N. Theohari, C. M. Bîrlog, B. Cristea**, *Acțiunile civile și taxele judiciare de timbru- Legea nr. 146/1997 comentată*, Editura Hamangiu, București, 2012;
- Gh. Tomșa**, *Răspunderea civilă pentru prejudiciile cauzate de lucrurile pe care le avem sub pază*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1980;
- C. St. Tomulescu**, *Drept privat roman*, Tipografia Universității din București, București, 1975;
- E. Veress**, *Drept civil. Moștenirea. Liberalitățile Conform Noului Cod civil*, Ediția 1, Editura C.H.Beck, 2012;

- C. Vlachide**, *Repetiția principiilor de drept civil*, vol. I, Ed. Europa Nova, București, 1994;
- M. Uliescu**, *Noul Cod civil. Comentarii*, Ediția a III-a revăzută și adăugită, Editura Universul Juridic, București, 2011;
- O. Ungureanu, C. Munteanu**, *Drept civil. Drepturi reale*, Ediția a II-a, Editura Lumina Lex, București, 2003;
- O. Ungureanu, C. Munteanu**, *Drept civil. Drepturi reale*, Ediția a III-a, revăzută și adăugită, Editura Rosetti, București, 2005;
- O. Ungureanu, C. Munteanu**, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, București, 2008;
- O. Ungureanu, C. Munteanu**, *Eseu asupra clasificării bunurilor în dreptul civil*, Editura Universul Juridic, București, 2010;
- O. Ungureanu, C. Munteanu**, *Drept civil. Partea generală - în reglementarea noului Cod civil*, Editura Hamangiu, București, 2013;
- O. Ungureanu, C. Munteanu**, *Drept civil. Persoanele - în reglementarea noului Cod civil*, Editura Hamangiu, București, 2013.

## ***II. Bibliografie străină***

- P. H. Antonmattei, J. Raynard**, *Droit civil. Contracts Spéciaux*, LITEC, Paris, 2002 ;
- C. Atias**, *Droit civil. Les biens*, Editia a XI-a, Editura LexisNexis Litec, Paris, 2011 ;
- J. L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti**, *Traité de droit civil. Les biens*, sous la direction de Jacques Ghestin, L.G.D.J., Paris, 2000 ;
- J. L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti**, *Traité de droit civil. Les biens*. Ediția a II-a, LGDJ, Lextenso éditions, Paris, 2010;
- Y. Buffelan-Lanore, V. Larribau-Terneyre**, *Droit civile*. Première année, Ediția a 15-a, Editura Dalloz, Paris, 2007 ;
- H. Capitant**, *Curs elementar de drept civil francez*, Editura Monitorul oficial și Imprimeria Centrală București, 1940;
- H. Capitant**, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, ediția a X-a, Editura Dalloz, Paris, 1994 ;

- J. Carbonnier**, *Droit civil. Les biens*, tome 3, 19<sup>e</sup> éd. Refondue, PUF, Paris, 2000;
- G. Cornu**, **Association Henri Capitant**, *Vocabulaire juridique*, Presses Universitaires de France, Paris, 2004;
- B. Le Court** – *Les relations entre voisins. Servitudes. Mitoyenneté. Nuisances. Règlement des conflits*, Ediția a IX-a, Editura Delmas, Paris, 2004 ;
- S. Druffin-Bricca**, **L. C. Henry**, *Droit des biens*, 3<sup>e</sup>, Gualino editeur, Lextenso edition, Paris, 2009;
- S. Druffin-Bricca**, **L. C. Henry**, *Droit des biens*, 4e édition, Gualino éditeur, Lextenso éditions, Paris, 2011;
- A. Ferguson**, *An Essay on the History of Civil Society*, Edinburgh , 1767, Kessinger Publishing, 2004;
- A. Ionașcu**, *La copropriété d'un bien*, Paris, 1930;
- L. Josserand**, *Cours de droit civil positif français*, vol.I, 2e éd., Paris, Librairie du Recueil Sirey, 1932;
- C. Larroumet**, *Les biens. Droits réels principaux*, Tome II, Ediția a IV-a, Editura Economică, Paris, 2005 ;
- P. Malaurie**, **L. Aynès** – *Les biens*, Ediția a III-a, Editura Defrénois, Paris, 2007
- N. R. Maupin**, *Droit des biens*, 3-é édition, Dalloz, Paris, 2010 ;
- M. H. Mazeaud**, **L. Mazeaud**, **J. Mazeaud**, *Leçons de droit civil*, Tome 5, 5-é ed, 1976 ;  
*Les enjeux de la revision du Code Civil*, Université de Montréal, 1979 ;
- H. Mazeaud**, **L. Mazeaud**, **J. Mazeaud**, **F. Chabas**, *Leçons de droit civil*, Tome II, 8-é ed, Ed. Montchrestien, Paris, 1994 ;
- N. Reboul-Maupin**, *Droit des biens*, Ediția a 3-a, Editura Dalloz, Paris, 2010;
- J. J. Rousseau**, *Contractul social*, Editura Științifică, București, 1957;
- R. Savatier**, *Des effets et de la sanction du devoir moral*, thèse, Poitiers, 1916;
- L. Seche**, **M. Seche**, *Dicționar de sinonime al limbii române*, Ed. Universul Enciclopedic, București, 1999;
- J. B. Seube**, *Droit des biens*, Ediția a 5-a, Editura Lexis Nexis Litec, Paris 2010;

- F. Terré, P. Simler**, *Droit civil, Les biens*, 5-e édition, Dalloz, 1998;
- Ph. Le Tourneau**, *Droit de la responsabilité et des contrats*, Editura Dalloz, Paris, 2004 ;
- P. Voirin, G. Goubeaux**, *Droit civil*, Tome 1, 30 e édition, L.G.D.J, Paris, 2005 ;
- M. Weissmen**, *Copropriété. Statut. Gestion. Contentieux*, Ed. Encyclopédie Delmas, Paris, 2001.

### **III. Articole, studii, comentarii în doctrina românească**

- C. Alunaru**, *Aplicabilitatea în dreptul civil român a principiului abstractizării din teoria germană a drepturilor reale*, în Revista Dreptul nr. 1-2000;
- C. Bîrsan**, *Regimul juridic al construcțiilor edificate pe terenul proprietatea altei persoane*, în Revista română de drept nr. 5/1985;
- L. R. Boila**, *Argumente privind consacrarea abuzului de drept ca o ipoteză distinctă de răspundere civilă în dreptul român*, în Revista Română de Drept Privat nr. 3/2011;
- D. Chirică**, *Posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coindivizar*, în Revista Dreptul nr. 11/1998;
- D. Chirică**, *O privire asupra Noului Cod civil*, în Pandectele Române nr. 4/2011;
- G. Comăniță**, *Dreptul de a cere partajul și titularii săi*, în Revista Dreptul nr. 1/2000;
- M. N. Costin, C. M. Costin**, *Mijloace juridice prin care coproprietarul își poate apăra drepturile sale asupra bunului comun*, în lumina Noului Cod civil, în Pandectele Române nr. 8/2009;
- L. M. Crăciunean**, *Scurtă incursiune istorică cu privire la evoluția noțiunii de drept de proprietate și a limitelor acestuia*, în dreptul francez și englez, în Acta Universitatis Lucian Blaga nr. 1/2008;
- V. Georgescu**, *Proprietatea personală asupra locuințelor construite sau cumpărate cu credite acordate de stat*, în LP nr. 4/1956;
- A. Ionașcu**, *Teoria coposesiunii în dreptul civil român*, în Pandectele Române, partea a IV-a, București, 1932;
- C. Munteanu**, *Despre amintirile de familie și morminte*, în Revista Română de Drept Privat nr. 2/2009;

**S. Neculaescu**, *Gestiunea de afaceri într-o nouă configurație juridică în cuprinsul actualului Cod civil*, în Revista Dreptul nr. 1/2014;

**L. Pop**, *Tabloul general al răspunderii civile în textele noului Cod civil*, în Revista Română de Drept Privat nr. 1/2010

**I. Popa**, *Coproprietatea spațio-temporală*, în Pandectele Române nr. 5/2004;

**A. Ruen**, *Inconveniente anormale de vecinătate – Evoluție și perspective*, în Revista Studia Universitatis Babeș-Bolyai nr. 1/2012;

**T. Sâmbrian**, *Proprietatea în sistem time sharing – proprietatea periodică- o nouă modalitate a dreptului de proprietate*, în Revista Dreptul nr. 5/1997;

**L. Stănciulescu**, *Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin moștenire legală de cetățenii străini și de apatrizi în temeiul noilor prevederi constituționale*, în Curierul Judiciar nr. 2/2004;

**L. Stănciulescu**, *Particularitățile contractelor de “locațiune sezonieră”, reglementate de Legea nr. 282/2004 privind “Protecția dobânditorilor cu privire la unele aspect ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare”*, în Revista de Drept Comercial nr. 9/2004;

**B. C. Stoica, S. Stoica**, *Investiții imobiliare în regim “timeshare”- între miraj și posibilități de implementare*, în Pandectele Române nr. 5/2004 ;

**V. Stoica**, *Coproprietatea obișnuită în lumina dispozițiilor legale actuale și a celor din proiectul codului civil. Obligațiile coproprietarilor și încetarea coproprietății obișnuite*, în Revista Dreptul nr. 5/2005;

**V. Stoica**, *Coproprietatea forțată asupra bunurilor care au aparținut posesorilor, obștilor de moșneni sau răzeși sau altor forme asociative asimilate acestora*, în Pandectele Române, nr. 3/2005;

**D. D. Șerban**, *Scurte considerații privind admisibilitatea revendicării bunului comun de către un singur coproprietar*, în Pandectele Române nr. 10/2009;

**C. Toader**, *Contractul de time-sharing, acum reglementat și în România*, în Revista de Drept Comercial nr. 9/2004;

**O. Ungureanu, C. Munteanu**, *Despre servituțiile administrative*, în Pandectele Române nr. 2/2005;

**O. Ungureanu, C. Munteanu**, *Propuneri de lege ferenda privind reglementarea inconvenientelor anormale de vecinătate*, în Revista Română de Drept Privat nr. 4/2007;

**O. Ungureanu, C. Munteanu**, *Reflecții privind conținutul și definiția dreptului de proprietate*, în Revista Dreptul nr. 4/2009;

**O. Ungureanu, C. Munteanu, I. C. Rujan**, *Evoluția istorică și fundamentele filozofice, juridice, sociologice, economice și teologice ale proprietății asupra pământului*, în Pandectele Române nr. 5/2005.

#### ***IV. Adrese de internet folosite pentru documentare***

[www.documentareonline.ro](http://www.documentareonline.ro)

[www.studia.ubbcluj.ro](http://www.studia.ubbcluj.ro)

[www.legalis.ro](http://www.legalis.ro)

[www.scj.ro](http://www.scj.ro)

[www.jurindex.ro](http://www.jurindex.ro)

[www.imalp-gerance.ch](http://www.imalp-gerance.ch)

[www.lawyersclubindia.com](http://www.lawyersclubindia.com)

[www.legeaz.net](http://www.legeaz.net)

[www.jurisprudenta.com](http://www.jurisprudenta.com)

[www.jurindex.ro/jurisprudenta](http://www.jurindex.ro/jurisprudenta)

[www.capital.ro](http://www.capital.ro)

## CUPRINS

Capitolul I	Noțiuni introductive privind dreptul de proprietate privată.....	8
1.	Profil istoric asupra dreptului de proprietate privată.....	8
1.1.	Considerații generale.....	8
1.2.	Regimul proprietății popoarelor nomade.....	13
1.3.	Regimul proprietății în epoca stărilor dacice.....	14
1.4.	Regimul juridic al proprietății la romani.....	14
1.5.	Regimul proprietății în Evul Mediu.....	19
1.6.	Regimul proprietății în dreptul românesc.....	21
1.7.	Dreptul de proprietate în convențiile internaționale.....	25
2.	Dreptul de proprietate privată.....	27
2.1.	Atribute.....	27
2.2.	Caractere.....	30
2.3.	Limite – considerații generale.....	32
2.4.	Îngrădirile ce decurg din raporturile de vecinătate.....	37
2.5.	Servituțiile naturale.....	39
2.6.	Servituțiile legale.....	41
2.7.	Depășirea inconvenientelor normale de vecinătate.....	45
2.8.	Abuzul de drept .....	50
Capitolul II	Dreptul de proprietate comună pe cote-părți.....	60

1. Considerații generale.....	60
2. Natura juridică.....	65
3. Evoluția istorică.....	67
4. Asemănări și deosebiri între proprietatea comună pe cote-părți și proprietatea comună în devălmășie.....	69
5. Coproprietatea în legislația japoneză.....	72
6. Formele dreptului de proprietate comună pe cote-părți.....	74
7. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate comună pe cote-părți.....	76
7.1. Considerații generale .....	76
7.2. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin aplicarea Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000 .....	84
7.3. Dobândirea dreptului de proprietate de către străini.....	89
7.4. Moștenirea legală și testamentară.....	92
7.5. Convenția sau contractul .....	95
7.6. Crearea sau producerea în comun a unui bun de două sau mai multe persoane.....	98
7.7. Uzucapiunea.....	98
7.8. Accesiunea.....	101
7.8.1. Considerații generale.....	101
7.8.2. Accesiunea mobilă.....	104
7.8.3. Accesiunea imobiliară.....	106
7.9. Ocupațiunea.....	116
7.10. Transformarea proprietății devălmășe în coproprietate.....	122

7.11. Moduri de dobândire în coproprietate a proprietății publice.....	123
7.11.1. Confiscarea.....	123
7.11.2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică.....	125
7.11.3. Naționalizarea.....	127
Capitolul III Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară.....	128
1. Noțiuni introductive.....	128
2. Principiile coproprietății obișnuite sau temporare.....	133
3. Drepturile coproprietarilor.....	136
3.1. Atributul posesiei.....	136
3.2. Atributul folosinței.....	138
3.3. Atributul dispoziției.....	147
4. Drepturile coproprietarilor cu privire la cota lor parte din dreptul de proprietate.....	151
5. Obligațiile coproprietarilor .....	158
6. Încetarea proprietății comune pe cote-părți obișnuită.....	164
Capitolul IV Apărarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți.....	170
1. Considerații generale privind apărarea dreptului de proprietate.....	170
2. Apărarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți.....	171
2.1. Apărarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți prin mijloace indirecte.....	171

2.1.1. Acțiunea în anulare sau nulitate.....	172
2.1.2. Acțiunea în despăgubire.....	175
2.1.3. Gestiunea de afaceri.....	178
2.1.4. Îmbogățirea fără justă cauză.....	180
2.2. Apărarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți prin mijloace	
directe.....	181
2.2.1. Acțiunea în revendicare.....	182
2.2.2. Acțiunea în constatare.....	196
2.2.3. Acțiunea în grănițuire.....	198
2.2.4. Acțiunile posesorii.....	201
 Capitolul V Coproprietatea forțată.....	213
1. Considerații generale.....	213
2. Caracterele coproprietății forțate.....	216
2.1. Caracterul forțat.....	216
2.2. Caracterul perpetuu.....	217
2.3. Caracterul accesoriu.....	218
3. Drepturile și obligațiile coproprietarilor.....	222
4. Cazuri de coproprietate forțată.....	225
5. Coproprietatea asupra despărțiturilor dintre două fonduri.....	227
5.1. Considerații generale.....	227
5.2. Dovada coproprietății asupra despărțiturilor comune.....	229
5.3. Dobândirea despărțiturilor comune.....	237
5.4. Cesiunea forțată a coproprietății zidului.....	239

5.5. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra despărțiturilor comune.....	240
6. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente.....	245
6.1. Reglementare legală.....	245
6.2. Precizări terminologice.....	247
6.3. Obiectul și structura coproprietății.....	248
6.4. Natura juridică a coproprietății.....	251
6.5. Drepturi și obligații ale coproprietarilor.....	252
6.5.1. Drepturile și obligațiile asupra proprietății individuale.....	252
6.5.2. Drepturile și obligațiile asupra proprietății comune.....	255
6.6. Asociația de proprietari.....	256
6.6.1. Considerații generale.....	256
6.6.2. Organizare și funcționare.....	257
6.6.3. Organizarea și funcționarea asociației de proprietari în legislația franceză.....	260
6.6.4. Administrare.....	262
6.7. Încetarea coproprietății forțate asupra părților comune din clădirile cumai multe apartamente.....	263
7. Coproprietatea forțată asupra bunurilor ce constituie amintiri de familie.....	264
8. Coproprietatea asupra bunurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine.....	268

9. Coproprietatea asupra bunurilor comune afectate utilizării a două sau a mai multor fonduri.....	269
10. Coproprietatea forțată asupra bunurilor care au aparținut composesoratelor obștilor de moșneni sau de răzeși sau altor forme asimilate acestora.....	270
11. Încetarea coproprietații forțate.....	272
12. Comparație între coproprietatea obișnuită sau temporară și coproprietatea forțată sau perpetuă.....	273
 Capitolul VI Partajul.....	276
1. Noțiune.....	276
2. Dreptul de a cere partajul.....	278
3. Titularii dreptului de a cere partajul.....	280
4. Inadmisibilitatea partajului.....	283
4.1. Uzucapiunea.....	283
4.2. Existența unei convenții care suspendă partajul.....	284
4.3. Autorizația de construire.....	286
5. Formele partajului.....	286
5.1. Considerații generale.....	286
5.2. Partajul convențional.....	287
5.3. Partajul legal.....	290
5.3.1. Partajul în natură.....	293
5.3.2. Atribuirea provizorie a bunului unui copărtaş.....	294

5.3.3. Partajul prin vânzarea bunurilor.....	296
6. Efectele partajului.....	297
6.1. Efectul declarativ prevăzut de vechea reglementare.....	297
6.2. Efectul translativ prevăzut de noua reglementare.....	299
7. Nevalabilitatea partajului.....	300
Capitolul VII Proprietatea periodică.....	303
1. Introducere.....	303
2. Scurt istoric.....	305
3. Noțiuni.....	308
4. Temeiul proprietății periodice.....	311
5. Contractul de proprietate periodică sau timeshare.....	312
6. Drepturile și obligațiile coproprietarilor.....	314
7. Obligația de despăgubire și excludere .....	315
8. Regimul juridic al actelor încheiate de coproprietari.....	316
9. Încetarea proprietății periodice.....	318
Concluzii.....	320
Bibliografie.....	326