

PRIVIRE GENERALĂ ASUPRA ÎNCETĂRII PROPRIETĂȚII COMUNE PE COTE-PĂRȚI PRIN ÎMPĂRȚIRE

OTGON ALA,
drd.,

Universitatea de Stat din Moldova

Abstract: *The right of joint property in shares is a right of each co-owner, who therefore offers to choose the modality by which it may be ended. This article aims to create an overall framework of the main rules on the termination of common property in shares by division and lead all major problematic issues of judicial practice. Because, in our days, very frequent are submitted civil actions regarding the division of common property, we think this research will be very useful to determine the main issues need to be clarified.*

Cuvinte cheie: *partaj, proprietate comună pe cote-părți, proprietar exclusiv, împărțire, copărtași.*

Introducere. Una din cele mai uzuale modalități de încetare a proprietății comune pe cote-părți o reprezintă partajul sau împărțirea, termeni considerați a fi sinonimi și utilizați în același context atât de literatura de specialitate cât și de prevederile legislative. Pentru a intra în esența noțiunii de partaj vom încerca abordarea mai multor definiții, a noțiunilor oferite de legislația în domeniu și exprimarea propriilor opinii, ca în final să putem oferi o noțiune corespunzătoare instituției cercetate.

Astfel, în opinia autorului Cristian Cănj “... partajul este modalitatea prin care fiecare co-proprietar (co-părtaș) devine singurul proprietar al unui bun sau a unei porțiuni din ceea ce se împarte.” [1] Autorul Lupulescu D. oferă o definiție mai amplă specificând că “Prin partaj se înțelege operațiunea juridică prin care dreptul de proprietate indiviz asupra unui bun sau a mai multor bunuri se transformă într-un drept divizat și exclusiv asupra unuia sau unor bunuri în materialitatea lor, în mod concret, ori asupra echivalentului bănesc ce reprezintă cota-parte cuvenită din bunul indiviz atribuit în întregime unuia dintre copărtași”[2]. Autorii Băieșu S. Și Roșca N. menționează că “În cazul împărțirii, bunul proprietate comună pe cote-părți se împarte materialmente între copărtași, fiecare devenind proprietarul exclusiv asupra unei anumite părți determinate din bunul care a format obiectul proprietății comune pe cote-părți”[3].

De asemenea, literatura de specialitate, definește partajul ca fiind „operațiunea juridică prin care se pune capăt stării de coproprietate sau indiviziune, în sensul că bunul sau bunurile stăpânite în comun pe cote-părți sunt împărțite din punct de vedere material între coproprietari, fiecare dintre aceștia devenind

proprietar exclusiv asupra unei părți determinate din bun sau asupra unui anumit bun din cele ce formează obiectul coproprietății”[4].

În opinia autorului Ghenoiu I. „Prin împărțeală sau partaj încetează starea de indiviziune, cota-parte ideală a fiecărui coidivizar fiind înlocuită cu drepturi exclusive asupra bunurilor succesoriale privite în materialitatea lor”[5]. O altă definiție, menționată de Chelaru E. în lucrarea “Drept civil. Drepturile reale principale”, enunță faptul că “partajul sau împărțeala ete operațiunea juridică ce pune capăt stării de indiviziune (coproprietate) prin împărțirea în natură și/sau prin echivalent, a bunurilor aflate în indiviziune, avînd ca efect înlocuirea cu efect retroactive a cotelor-părți ideale, indivize, asupra acestora, cu drepturi exclusive ale fiecăruia dintre coindivizari asupra unor bunuri determinate în materialitatea lor”[6].

Observăm că doctrina oferă o multitudine de definiții, unele mai ample, altele conțin doar anumite caracteristici a dreptului de partaj, însă în esență toate scot în evidență faptul că are loc o transformare a dreptului de proprietate comună pe cote-părți într-un drept exclusiv.

Cercetînd instituția partajului atît în doctrină, cît și din prevederile legale, este necesar a face unele precizări de ordin terminologic și de conținut, pentru o interpretare clară și neechivocă. Prin urmare, mai întîlnim și alte noțiuni apropiate ca sens partajului, cum ar fi împărțirea proprietății comune pe cote-părți, partajul succesoral, partajul definitiv, partajul de folosință. După cum am menționat anterior termenul de împărțire și partaj sunt considerați sinonimi, fiind doar utilizați diferit de legiutor. Spre exemplu, legislația RM prevede termenul de împărțire atunci cînd reglementează încetarea proprietății comune pe cote-părți, iar termenul de partaj atunci cînd se referă la partajarea averii succesoriale.

În ceea ce privește termenul de partaj de folosință, autoarea Cojan M.F. menționează că partajul dreptului de proprietate comună pe cote-părți “...presupune încetarea stării de coproprietate, deci vizează însuși dreptul, în vreme ce partajul de folosință se referă la împărțirea utilizării, respectiv a folosinței, ca atribut al dreptului de proprietate, starea de coproprietate menținîndu-se”[7]. Deci, partajul de folosință nu are ca efect încetarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți, fiind o posibilitate oferită coproprietarilor de a determina modul de utilizarea a proprietății comune pe cote-părți, fie la dorința acestora, fie prin decizia instanței de judecată.

De asemenea și autoarea Sferdian I. ne oferă o explicație în acest sens relatînd că „Deși este un act de dispoziție, dreptul de a cere partajul este un drept autonom care nu se confundă cu dreptul proprietarului de a dispune de cota sa parte de drept. Prin exercitarea partajului, fiecare coproprietar își realizează puterea pe care o are cu privire la starea de coproprietate, făcîndu-o să înceteze”[8]. Pentru a nu exista o confuzie la momentul realizării partajului de folosință și a partajului care are ca efect încetarea dreptului de proprietate comună, practica judiciară

denumeste împărțirea proprietății comune pe cote-părți și partaj definitiv, termen ce semnifică încetarea sub orice aspect a dreptului de coproprietate.

În ceea ce privește termenul de partaj succesoral, acesta face referire la obiectul partajului, care este compus din bunurile successorale rămase după decesul defunctului. Și în cazul dat suntem în prezența unui drept de prooprietate comună pe cote-părți, care încetează prin împărțire.

Referindu-ne la reglementarea modalităților de încetare a dreptului de proprietate prin împărțire, pentru prima dată vechiul Cod civil din 1964 [9] conținea prevederi privind împărțirea proprietății comune în Capitolul IX - Proprietatea comună, art. 121 - Încetarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți al statului și cetățenilor, al organizațiilor cooperatiste, altor organizații obștești și cetățenilor și art. 129 – Împărțirea gospodăriei de colhoznic. De asemenea, în cadrul Titlului al șaptelea - Dreptul succesoral, art. 593 conținea reglementări privind împărțirea bunurilor successorale.

Spre deosebire de aceasta, actualul Cod civil [10] reglementează încetarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți prin împărțire în Secțiunea a 2-a din Capitolul III „Proprietatea comună”, art. 357-365, din Titlul al III-lea al Cărții a doua. Reglementările date vor fi aplicabile atît proprietății comune pe cote-părți, a proprietății în devălmășie și a bunurilor ce fac obiectul unei moșteniri. Alte reglementări ale Codul civil, ce fac parte din Cartea a IV-A „Dreptul Succesoral”, Titlul VII – „Partajul averii successorale”, respectiv art. 1560- 1575, prevăd reguli generale referitoare la partajul averii successorale. În urma celor relatate precizăm că deși cele două reglementări sunt distincte, ele se completează reciproc și prevederile privind împărțirea dreptului de proprietate comună vor fi aplicate și asupra partajării averii successorale, ori decîte ori există necesitatea utilizării lor.

Totuși, considerăm că ar fi util de prevăzut în cadrul art. 1560 „Partajarea”, un alineat care să precizeze faptul că dispozițiile art. 357-365 Cod civil sunt aplicabile și partajului succesoral în măsura în care aceste prevederi nu sunt incompatibile cu cele privind partajul averii successorale. Prin urmare, prevederile privind partajul averii successorale se vor plica doar raporturilor juridice dintre moștenitori, fie și coproprietarilor a căror drept de proprietate rezultă dintr-o moștenire.

În continuare, vom face o comparație între modalitatea de reglementare a partajului de către legislația românească. Astfel, asemănător Codului civil al RM, instituția partajului conform noului Cod civil român [11] este reglementată în două capitole distincte - Secțiunea a V-a din Capitolul IV –Proprietatea comună, art. 669-686, din Titlul al II-lea al Cărții a III-a, prin care sunt prevăzute normele aplicabile partajării bunurilor aflate în coproprietate, precum și a celor în devălmășie. În ceea ce privește ce-a de-a doua reglementare aceasta este cuprinsă în Cartea a IV-a – Despre moștenire și liberalități, Capitolul IV privind transmisiunea și partajul moștenirii, respectiv art. 1143- 1163.

Spre deosebire de reglementările naționale, Cod civil român prevede în art. 1143 alin. (2) că dispozițiile privind partajul proprietății comune se aplică și partajului succesoral în măsura în care nu sunt incompatibile cu acestea. O altă deosebire constă în faptul că prevederile Codului civil român privind instituția partajării se mai completează și cu prevederile din Cartea a VI-a, Titlul 5, art. 979 a Codului de procedură civilă [12], norme care nu sunt conținute de Codul de procedură civilă a RM.

Conform art. 357 alin. (1) încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire poate fi cerută oricând dacă legea, contractul sau hotărârea judecătorească nu prevede altfel. Prin urmare, proprietatea comună poate înceta printr-un act translativ de proprietate, în baza caruia unul dintre coproprietari dobândește și cotele-părți ale celorlalți sau un terț dobândește în întregime bunurile ce s-au aflat în proprietate comună, prin succesiune când unul dintre coproprietari moștenește și cealaltă cotă-parte din bunuri, dar cel mai adesea se recurge la operațiunea de partaj.

În continuare, vom încerca să determinăm tipurile de partaj existente, cât și posibilitatea instituirii unui partaj total sau parțial. Astfel, enunțând anterior noțiunea de partaj, am reținut faptul că prin această operațiune încetează dreptul de proprietate comună pe cote-părți, realizându-se un partaj total, în sensul că are loc partajarea tuturor bunurilor aflate în coproprietate sau în privința tuturor coproprietarilor. Literatura de specialitate românească consideră că “...este posibil ca doar o parte din masa bunurilor comune să fie supusă operațiunii de partaj. În această situație coproprietarii devin coproprietari exclusivi asupra bunurilor ce le-au revenit în urma împărțelii, iar celelalte bunuri rămân în continuare în indiviziune” [13]. Dacă e să fim în prezența unui partaj parțial în privința coproprietarilor, atunci este important de menționat că existența acestuia presupune cel puțin trei subiecți, deoarece starea de indiviziune urmează să continue și după partajul în privința unor coproprietari și încetează în privința celorlalți doi.

O altă condiție necesară este acordul tuturor coproprietarilor, dar dacă voința unora este de a continua starea de indiviziune atunci partajul parțial este posibil și în cadrul unui partaj convențional, cât și unul judiciar. Partajul parțial poate avea loc în privința doar anumitor bunuri din proprietatea comună pe cote-părți, iar în privința celorlalte poate avea loc un partaj ulterior, fie prin acordul coproprietarilor fie de către instanța de judecată. Într-o altă opinie [14] se consideră că “părțile pot conveni un partaj amiabil pentru o parte din bunurile comune și pentru restul un partaj judiciar. Numai dacă asupra aceluiași bunuri au convenit o modalitate de împărțea, nu vor mai proceda la un partaj judiciar decât după desființarea partajului amiabil pentru cauzele prevăzute de lege”.

Termenii de partaj judiciar și partaj convențional determină clasificarea acestora în dependență de voința coproprietarilor, Partajul judiciar este realizat de către instanța de judecată, atunci când nu există un consens între părți și partajul

convențional se realizează pe cale amiabilă, la dorința coproprietarilor căzînd de acord asupra unui contract de partajare a proprietății comune pe cote- părți.

Prevederile art. 357 alin. (3) Cod civil al RM menționează că „împărțirea poate fi făcută prin înțelegere a părților sau prin hotărîre judecătorească”. Partajul amiabil, voluntar sau prin bună-învoială poate avea loc atunci cînd toți coproprietarii, în mod unanim, sunt de acord cu împărțirea bunurilor deținute în proprietate comună pe cote-părți și au capacitate de exercițiu. Dispozițiile art. 360 Cod Civil stabilește că „Dacă un coproprietar este lipsit de sau limitat în capacitatea de exercițiu, împărțirea poate fi făcută prin înțelegerea părților numai cu încuviințarea autorității tutelare, precum și a ocrotitorului legal, după caz”. Deoarece este vorba despre un act de dispoziție, partajul convențional va trebui să fie autorizat de autoritățile tutelare sau de ocrotitorul legal.

De altfel, participarea tuturor coproprietarilor la partaj este obligatorie, și în acest sens art. 365 alin.(2) spune că „Împărțirea făcută fără participarea tuturor coproprietarilor este lovită de nulitate absolută”. Alin. (1) al aceluiași articol mai menționează că „Împărțirea poate fi desființată pe aceleași cauze ca și actele juridice”, ceea ce rezultă că dacă nu este respectată condiția privind autorizația autorității tutelare sau a ocrotitorului legal, partajul va putea fi lovit de nulitate relativă.

Actul prin care se face partajul convențional, atunci cînd are ca obiect un bun imobil, trebuie să aibă forma scrisă și autentificat notarial, iar dreptul de proprietate exclusivă va trece doar din momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile. În situația în care are ca obiect un bun mobil, actul poate fi făcut în scris sau chiar verbal.

Totuși, atunci cînd nu sunt respectate condițiile în care să existe consimțămîntul tuturor coproprietarilor sau există coproprietari limitați sau lipsiți în capacitate de exercițiu și autoritatea tutelară nu își dă acordul, urmează a fi aplicate prevederile privind partajarea de către instanța de judecată. Indiferent dacă se recurge la un partaj convențional sau unul judiciar, încetarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți are loc prin trei modalități, conform art. 361 Cod civil:

- împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți se face în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar;
- prin atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui ori a mai multor coproprietari, la cererea lor;
- vînzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînțelegere, la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei.

Din cele menționate observăm că regula generală este cea privind împărțirea bunului în natură, iar fiecărui coproprietar i se va atribui anumite părți determinate din bunul comun corespunzător cotei-părți deținute din dreptul de proprietate.

Această regulă însă nefiind imperativă în cazul partajului convențional, dar obligatorie în cazul partajului judiciar. Astfel, chiar dacă coproprietarii își doresc vânzarea bunului, instanța va dispune partajare bunurilor comune, dacă acestea sunt pasibile de a fi împărțite în natură.

Concluzii.

Efectuând o privire generală asupra partajului ca modalitate de încetare a dreptului de proprietate comună pe cote-părți distingem câteva supoziții importante și anume:

- noțiunea de partaj urmează a fi utilizată în contextul în care se dorește împărțirea bunurilor, ce constituie proprietate comună pe cote-părți;

- a se face distincție dintre termenul de partaj definitiv și partaj de folosință;

- a se aplica prevederile cu caracter general privind împărțirea proprietății comune pe cote-părți și în cazul partajării proprietății comune în devălmășie și în cazul partajării averii succesoriale;

- a se ține cont de posibilitatea invocării nulității absolute sau a celei relative, atunci când nu sunt întrunite condițiile prevăzute de lege pentru efectuarea partajului convențional;

- a se face distincție în aplicarea prevederilor legale privind partajarea bunurilor comune pe cale amiabilă și pe cale judiciară.

REFERINȚE:

1. Cristina Cănj. Partajul, 2009, 2 p.
2. Lupulescu D. Proprietatea comună, Ed. Universul Juridic, București, 2013. p.147.
3. Baieș S. și alții. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. Ediția a II-a. Vol. II. Chișinău: Î.S.F.E.P. "Tipografia Centrală", 2005. 165 p.
4. Urs I.R. Ispas P. Drept civil. Drepturile reale principale. Ed. Hamangiu. Bucureștii 2013. 197 p.
5. Ghenoiu I. Drept succesoral. Ed. C.H.Beck. București 2008. 373p.
6. Chelaru E. Drept civil. Drepturile reale principale. Ed. C.H.Beck. București 2006. 199 p.
7. Cojan M.F. Proprietatea comună pe cote-părți în doctrină și jurisprudență. Ed. Universul juridic. București 2013. 160 p.
8. Irina Sferdian. Drept civil .Drepturile real principale. Ed. Hamangiu, București, 2013. 378p.
9. Codul civil al R.S.S.M., aprobat prin Legea R.S.S. Moldovenești din 26 decembrie 1964.

10. Codul civil al Republicii Moldova. Adoptat de Parlamentul Republicii Moldova prin Legea nr. 1107-XV din 06.06.2002. Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 82-86/661 din 22.06.2002.
11. Codul civil al României. Nr. 287 din 17 iulie 2009. În: Monitorul Oficial, 15.07.2011, nr.505. Intrat în vigoare: 01.10.2011.
12. Cod de Procedură Civilă al României. Nr. 134/2010. Intrat în vigoare: 01.02.2010.
13. Cojan M.F. Proprietatea comună pe cote-părți în doctrină și jurisprudență. Ed. Universul juridic. București 2013.176 p.
14. Irina Sferdian. Drept civil. Drepturile real principale.Ed. Hamangiu, București, 2013. 380 p.

ISSN 2345-1858



E-ISSN 2345-1890



<http://usch.md/seria-stiinte-sociale>

**Buletinul Științific al Universității de Stat
„Bogdan Petriceicu Hasdeu” din Cahul
(ediție semestrială)**

Seria „Științe Sociale”

Piața Independenței 1,
Cahul, MD-3909
Republica Moldova

tel: 0299 22481

e-mail: cercetareusc@gmail.com

Bun de tipar: 20.06.2015

Format: 17,6 cm x 25 cm

Coli de tipar: 6,06

Tirajul 120 ex.

Tipografia „CentroGrafic” SRL, Cahul

Tel. 0299 25949

**Buletinul Științific al Universității de Stat
„Bogdan Petriceicu Hasdeu” din Cahul: Științe Sociale -
ISSN 2345-1858**



**Buletinul Științific al Universității de Stat
„Bogdan Petriceicu Hasdeu” din Cahul: Științe Sociale -
<http://usch.md/seria-stiinte-sociale/> - E-ISSN 2345-1890**

