

## PARTICULARITĂȚILE DESFIINȚĂRII PARTAJULUI PROPRIETĂȚII COMUNE PE COTE-PĂRȚI

Ala ODGON,  
Universitatea de Stat din Moldova,  
Departamentul Drept Privat  
alaotgon@gmail.com

**Rezumat:** În prezentul articol s-a dorit determinarea principalelor particularități privind desființarea partajului proprietății comune pe cote-părți. Partajul fiind una din modalitățile cele mai des utilizate de încetare a dreptului de proprietate comună, comportă anumite caracteristici prin prisma regimului juridic reglementat de prevederile actualului Cod civil. Esența desființării partajului constă în efectele juridice care survin și respectiv, în modalitatea de implementare practică a acestor consecințe legale. De asemenea, s-a efectuat o comparație cu prevederile legale ale altor state, cu scopul de a evidenția aspectele care diferențiază modalitatea de desființarea a partajului proprietății comune în legislația națională.

**Cuvinte cheie:** partaj, proprietate comună pe cote-părți, nulitatea absolută, nulitatea relativă, efecte juridice, coproprietari, vicii de consimțământ.

## CHARACTERISTICS OF THE ABOLITION OF PROPERTY IN THE SHARE OWNERSHIP

**Abstract:** In this article we determine the main features on the abolition of property in the share ownership. Division is one of the most widely used methods for termination of joint ownership, and because of this, it has certain characteristics in the light of current legal regime governed by the provisions of Civil Code in force. The essence of the partition of common property lies on the legal effects occurring respectively in the practical method of implementation of these legal consequences. It also, was made a comparison with the laws of other states in order to highlight the aspects that differentiate the modality of dissolution of the joint ownership in national legislation.

**Key Words:** division, property in the share ownership, absolute voidness, relative voidness, legal effects, co-owners, defects in consent.

### Introducere

Desființarea partajului reprezintă modalitatea prin care, în urma încheierea convenției de împărțire, aceasta este declarată nulă, din motivele expres enunțate de legislația națională, și are ca efect restabilirea situației anterioare împărțirii bunurilor comune. Codul civil anterior nu conținea prevederi privind desființarea

împărțirii proprietății comune, însă odată cu adoptarea actualului Cod civil au fost introduse noi reglementări privind partajarea proprietății comune, inclusiv privind desființarea acesteia.

Articolul 365 alin. (1) Cod civil al RM stabilește regula generală, și anume că, împărțirea poate fi desființată pentru aceleași cauze ca și actele juridice, respectiv pentru cauze de nulitate relativă și cauze de nulitate absolută. În consecință vor fi aplicate prevederile legale privind nulitatea actelor juridice, art. 216-233, în special ținându-se cont de condițiile de valabilitate necesare la încheierea actelor juridice și aceasta deoarece convenția de partaj reprezintă un act juridic de dispoziție, încheiat cu titlu oneros și care produce efecte constitutive de drepturi. Atât efectul constitutiv, cât și caracterul oneros îl desprindem din art. 363 Cod civil, care în alin. (1) enunță că fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunului sau al sumei de bani atribuite numai de la data împărțirii. Prin urmare observăm apariția unui drept exclusiv de proprietate, cât și a sultei, echivalentă cotei-părți, care este necesar a fi transmisă în urma efectuării împărțirii proprietății comune pe cote-părți. În doctrina românească s-a afirmat că chiar dacă există posibilitatea împărțirii fără oferirea unei sultă, caracterul oneros se păstrează, deoarece fiecare transmite cota sa parte de drept asupra unui bun ce se va atribui celuilalt coproprietar, în schimbul cotei-părți pe care o primește de la aceasta pentru acel bun care va deveni proprietatea sa exclusivă [1, p.396].

Efectuând o comparație cu legislația românească menționăm că vechiul Cod civil al României în art. 790 prevedea posibilitatea desființării partajului doar în cazul invocării violenței sau dolului. În consecință atât doctrina, cât și practica judiciară a statuat că partajul este anulabil în anumite situații și pentru eroare, dar și pentru alte cauze specifice anulării convenției [2, p.197].

Noul Cod civil spre deosebire de cel anterior instituie aceeași regulă ca și art. 365 al Codului civil al RM, și anume că partajul prin buna învoială poate fi desființat pentru aceleași cauze ca și contractele. Prima deosebire dintre cele două reglementări constă în faptul că legislația românească specifică că regula în cauză este aplicabilă doar partajului voluntar, din considerentul că anterior Curtea Supremă de Justiție a considerat că anularea partajului în baza dispozițiilor art. 790 din vechiul Cod Civil este posibilă atât în cazul partajului convențional cât și a partajului judiciar [3, p.110]. Astfel, prin noile reglementări s-a dorit clarificarea aspectului problematic și oferirea unei soluții adecvate.

Ce-a de-a doua deosebire se referă la modalitate de reglementare în legislația celor două state a convențiilor, astfel că legislatorul moldovean face referire la acte juridice, iar cel român la contracte. Analizând art. 195 Cod civil al RM, acesta definește actul juridic civil ca fiind manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile, iar art. 1.166 Cod civil roman care specifică că contractul este acordul de voință dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui,

modifica sau stinge un raport juridic. În concluzie menționăm că cele două prevederi fac referire la aceleași acorduri încheiate între persoane fizice și juridice, având drept scop nașterea, modificarea și stingerea raporturilor juridice, legiuitorii utilizând o terminologie diferită.

Din motiv că desființarea partajului presupune o operațiune complexă care duce la apariția unor efecte juridice atât în ceea ce privește persoanele terțe, cât și alți coproprietari, instituirea unui regim al desființării a avut drept scop reglementarea unui cadru restrictiv pentru invocarea nulității, ceea ce ar duce la protecția persoanelor implicate în procedura partajării proprietății comune pe cote-părți.

#### **Nulitatea relativă a partajului**

În continuare analizând prevederile privind invocarea nulității relative constatăm, cu trimitere la prevederile generale că cauzele nulității relative pot fi diferite:

- nerespectarea prevederilor legale privind capacitatea civilă a persoanei. La aceasta se referă: actul juridic încheiat de un minor în vîrstă de la 14 la 18 ani sau de o persoană limitată în capacitatea de exercițiu (art.224 Cod civil); actul juridic încheiat de o persoană fără discernământ sau care nu își putea dirija acțiunile (art.225 Cod civil); actul juridic încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor (art.226 Cod civil);

- vicii de consimțământ: actul juridic afectat de eroare (art. 227 Cod civil); actul juridic încheiat prin dol (art.228 Cod civil); actul juridic încheiat prin violență (art.229 Cod civil);

- profitarea de împrejurările grele ale persoanei: actul juridic încheiat prin leziune (art.230 Cod civil);

- alte cauze de nulitate: actul juridic încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte (art.231 Cod civil); actul juridic încheiat cu încălcarea interdicției de a dispune de un bun (art.232 Cod civil)[4].

Din cele menționate observăm o multitudine de cazuri când poate fi solicitat desființarea convenției de partaj, inclusiv privind viciile de consimțământ, cât și pentru lipsa capacității de exercițiu a coproprietarilor. Astfel, art. 360 instituie regula conform căreia 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. Conform autorilor Comentariului Codului civil al RM, norma comentată instituie o cerință suplimentară față de înțelegerea cu privire la împărțirea bunului comun în cazul în care un coproprietar este lipsit sau limitat în capacitatea de exercițiu. Dacă asemenea persoane vor fi coproprietari atunci împărțirea poate fi făcută prin înțelegerea părților numai cu încuviințarea autorității tutelare, precum și a ocrotitorului legal, după caz. Dacă aceste persoane abilitate să încuviințeze împărțirea vor fi contra împărțirii bunului comun, acesta va putea fi împărțit doar

prin hotărâre judecătorească la cererea oricărui coproprietar. Instituirea unor asemenea reglementări își găsește argumentul și în faptul că în principiu împărțirea bunului constituie un act de dispoziție [5, p.647].

Efectuând o comparație cu prevederile legale românești am dedus faptul că și în cazul acesteia desființarea partajului poate avea loc prin invocarea nulității relative și anume privind viciile de consimțământ. Totuși, o deosebire esențială este cea prin care nu poate fi atacat pentru leziune partajul convenit pe calea unei tranzacții, fapt expres prevăzut în art. 1224 Cod civil, conform căruia nu pot fi atacate pentru leziune contractele aleatorii, tranzacția, precum și alte contracte anume prevăzute de lege.

Actualul Codul civil al RM prevede posibilitatea încheierii unui act de partaj voluntar parțial, fapt reglementat în alin. (3), art. 365 - împărțirea este valabilă chiar dacă nu cuprinde toate bunurile proprietate comună pe cote-părți. Pentru bunurile omise se poate face oricând o împărțire suplimentară. Iar alin. (4) specifică că nu poate invoca nulitatea relativă a împărțirii coproprietarul care, cunoscând cauza de nulitate, înstrăinează total sau parțial bunurile atribuite.

Comentariu Codului civil face o analiză asupra celor menționate și concluzionează că reglementează situațiile în care în proprietatea comună pe cote-părți sunt mai multe bunuri și nu toate au fost supuse împărțiri. Dacă la împărțirea unor bunuri comune au fost respectate toate cerințele legale, apoi asemenea împărțire va fi considerată valabilă, chiar dacă ea nu a cuprins toate bunurile proprietate comună. Bunurile care nu au fost împărțite vor putea fi ulterior împărțite prin înțelegerea părților sau prin hotărâre judecătorească. Deci, coproprietarul care cunoștea cauza de nulitate va putea cere desființarea pentru această cauză, doar dacă nu a înstrăinat total sau parțial bunul comun, care ia fost atribuit în proprietate exclusivă ca rezultat al împărțiri [6, p.652].

Raportându-ne la art. 218 alin. (2) unde se prevede că nulitatea relativă poate fi acoperită prin voința expresă sau tacită a persoanei în al cărei interes este stabilită nulitatea, iar voința de a confirma actul juridic lovit de nulitate trebuie să fie certă și evidentă, considerăm că caracterul cert și evident se prezumă prin însăși actul de înstrăinare, care indiferent că este totală sau parțială, argumentează intenția de a înstrăina fie un bun sau mai multe.

Asemănător reglementării date este și cea din art. 684 alin. (3), respectiv art. 685 al Codului civil al României. De asemenea doctrina românească specifică că dacă actul de partaj voluntar este lovit de nulitate relativă, coproprietarul care, deși cunoaște cauza de nulitate relativă, înstrăinează în tot ori în parte bunurile ce i-au fost atribuite prin partaj nu poate invoca nulitatea relativă a acestuia, deoarece o astfel de înstrăinare are semnificația unei confirmări tacite a nulității relative ce afectă actul de partaj prin bună învoială [7, p.241].

De asemenea, privind posibilitatea efectuării unui partaj suplimentar, într-o opinie doctrinară se consideră că este posibil partajul în care, prezenți fiind toți

coproprietarii, numai unii doresc să iasă din starea de coproprietate, iar ceilalți să rămână coproprietari asupra bunurilor rămase, fapt ce denotă că actul de partaj este dublat de o nouă convenție de coproprietate [8, p.397]. Norma dată are drept scop ocrotirea intereselor terților de bună credință, care au contractat cu coproprietarul care, știind că există motive de nulitate relativă, nu face acest lucru, participă la împărțeală prin bună învoială, iar ulterior înstrăinează cel puțin o parte din bunurile ce i-au fost atribuite.

În concluzie menționăm că cazurile de nulitate relativă enunțate anterior vor fi aplicabile atât în cadrul partajului voluntar, cât și cel judiciar. Însă se impune a face precizarea că în cadrul partajului judiciar invocarea unor cazuri de nulitate va putea fi efectuată numai în căile de atac prevăzute expres de lege, în caz contrar partajul va rămâne valabil.

### **Nulitatea absolută a partajului**

Anterior am menționat că conform prevederilor art. 365 alin. (1) împărțirea poate fi desființată pentru aceleași cauze ca și actele juridice, respectiv poate fi afectată de nulitate absolută sau nulitate relativă, la fel ca orice act juridic. În continuare vom determina care sunt cazurile care implică invocarea nulității absolute a partajului proprietății comune pe cote-părți.

Dacă e să ne raportăm la prevederile generale privind nulitatea actelor juridice civile, atunci acestea pot fi sancționate cu nulitatea absolută în următoarele cazuri:

- actele juridice îndreptate spre limitarea persoanei în capacitatea de folosință sau de exercițiu (art.23 alin.(4));
  - actele juridice încheiate de tutore sau încuviințate de curator prin care se renunță la drepturile persoanei puse sub tutelă sau alte acte care duc la înstrăinarea sau micșorarea averii celui aflat sub tutelă (curatelă), dacă au fost încheiate fără permisiunea prealabilă a autorității tutelare (art.42 alin.(1));
  - actele juridice încheiate de tutore cu titlu gratuit în numele celui pus sub tutelă sau acordul curatorului la încheierea de către cel pus sub curatelă a actelor juridice cu titlu gratuit, actele juridice încheiate de către tutore, curator sau rudele acestora cu persoana pusă sub tutelă sau curatelă (art.43 alin.(1), (3));
  - actul juridic încheiat cu nerespectarea formei dacă nulitatea este cerută expres (art.211, 212 și 213);
  - actul juridic ce contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri (art.220);
  - actul juridic fictiv sau simulat (art.221);
  - actul juridic încheiat de o persoană fără capacitate de exercițiu (art.222);
  - actul juridic încheiat de un minor în vârstă de la 7 la 14 ani (art. 223) ș.a
- [9].

În continuare efectuând o trimitere la art. 363 Cod civil, care reglementează efectele împărțirii proprietății comune, desprindem faptul că în cazul bunurilor

imobile convenția de partaj trebuie încheiată în formă autentică și va produce efecte doar după înscrierea acesteia în registrul bunurilor imobile. În situația dată nerespectării formei autentice va fi sancționată cu nulitatea absolută.

Un alt caz este cel prevăzut de alin. (2) art. 365 Cod civil care specifică că împărțirea făcută fără participarea tuturor coproprietarilor este lovită de nulitate absolută. Conform autorilor Comentariului Codului civil al RM în alin. 2 se conține o cauză specială de nulitate absolută a actului de împărțire, care nu se conține în art. 216-233. Actul de împărțire este considerat un act de dispoziție, la încheierea căruia conform prevederilor art. 351 alin. 1 trebuie să fie acordul tuturor coproprietarilor. Dacă la împărțirea bunului comun nu vor participa toți coproprietarii, atunci o asemenea împărțire este lovită de nulitate absolută. Totuși, împărțirea făcută prin hotărâre judecătorească, va fi valabilă, chiar și în cazurile în care unul din coproprietari nu va fi de acord cu împărțirea bunului comun. În aceste cazuri vom fi în prezența situațiilor în care un coproprietar (sau mai mulți) au participat la împărțirea bunului comun, însă nu au fost de acord cu decizia celorlalți coproprietari privitori la împărțirea bunului comun (a se vedea și art. 357 alin.3)[10, p.652].

Efectuând o comparație cu legislația românească desprindem aceeași excepție de invocare a nulității absolute în art. 684 alin. (2). Însă doctrina românească critică o astfel de reglementare și “consideră lacunară formularea textului legal menționat întrucât legiuitorul nu mai face distincție între partajul voluntar și cel judiciar, așa cum a procedat în cazul desființării partajului pentru cauze specific contractelor, când a făcut vorbire în mod expres numai de partajul voluntar [art. 684 alin. (1)]. Interpretând sistematic dispozițiile art. 684, rezultă că nulitatea absolută pentru omisiunea unui coproprietar cu ocazia împărțelii se aplică atât partajului convențional cât și celui judiciar. Soluția aleasă de legiuitor este criticabilă întrucât lasă deschisă calea anulării partajului stabilit prin hotărâre judecătorească irevocabilă” [11, . 201]. În opinia aceluiași autor ar fi mai adecvat sancționarea cu nulitatea absolută în cazul partajului convențional și cu inopozabilitate în cazul partajului judiciar, atunci când acesta a fost efectuat fără acordul tuturor coproprietarilor.

Aceeași prevedere legală a fost concepută și de legiuitorul francez în art. 887-1 a Codului civil, doar că oferă o soluție și anume posibilitatea coproprietarului care nu a consimțit la împărțirea proprietății comune să solicite partea sa în natură sau în echivalent, fără a solicita anularea partajului.

### **Efectele desființării partajului**

Principalul efect al desființării partajului constă în restabilirea proprietății comune pe cote-părți, prin urmare și încetarea existenței proprietății exclusive noi create. Deoarece atât nulitatea absolută cât și cea relativă are efect retroactiv, se va considera că împărțirea proprietății comune nici nu a avut loc. Astfel, consecința firească o reprezintă revenirea la starea inițială, care poate întâmpina anumite

probleme în dependență de complexitatea actului de partaj, deoarece proprietatea comună pe cote-părți presupune existența mai multor titulari, împărțirea proprietății poate avea loc atât pe cale judiciară, cât și convențională, iar în dependență de natura bunului, împărțirea poate avea loc prin varii modalități.

De asemenea, există posibilitatea ca în urma partajării proprietății comune pe cote-părți, care implică și terțe persoane, să se mențină convenția de partaj, în dependență dacă presupusul coproprietar a fost sau nu parte la actul de partaj inițial. Prin urmare în literatura de specialitate se specifică că “Drepturile dobândite de terți, ulterior partajului, asupra bunurilor atribuite în proprietate individuală fiecărui coproprietar, nu se desființează automat, soarta actului încheiat cu terțul fiind supusă elementului aleatoriu pe care îl reprezintă un nou partaj. Dacă prin noul partaj va fi atribuit coproprietarului care a fost parte în act, atunci actul se menține, iar în caz contrar se desființează”[12, p.397].

În continuare vom analiza și soarta fructelor produse care urmează a fi restituite. Aceasta fiind fie data împărțirii, atunci când s-a invocat nulitatea absolută, sau data depunerii cererii în anulare în cazul nulității relative, fapt dedus în doctrina românească din practica judiciară. Copărtașul care a suportat cheltuieli în urma deținerii bunurilor partajabile, va avea dreptul la compensarea acestora.

Nu mai puțin importantă este și soarta actelor juridice încheiate în perioada de timp de la data efectuării partajului și până la data desființării acestuia. În ceea ce privește actele de conservare și de administrare acestea se mențin, deoarece ele folosesc tuturor coproprietarilor. În ceea ce privește actele de dispoziție, dacă au ca obiect bunuri mobile, acestea se vor menține în temeiul posesiei cu bună-credință, iar dacă are ca obiect bunuri imobile acestea vor fi valabile în baza principiului *error communis facit ius*. Totuși literatura de specialitate cumulează câteva condiții necesar a fi întrunite, și anume:

- actul să fie cu titlu particular;
- actul să fie cu titlu oneros;
- terțul să fi fost de bună-credință, ceea ce înseamnă că acesta trebuie să fi contractat având convingerea fermă că contractează cu adevăratul proprietar al bunului;
- să existe o eroare comună, o eroare care ar fi creat o aparență în ceea ce privește calitatea de proprietar a dispunătorului[13, p.202].

Dacă condițiile enumerate anterior sunt întrunite actul încheiat cu terțul se menține, iar ca urmare a desființării partajului, în masa bunurilor comune pe care coproprietarul l-a încasat[14, p.39].

În concluzie menționăm că dacă se dorește încetarea definitivă a proprietății comune pe cote părți, atunci se va recurge la o nouă împărțeală ce se poate realiza fie pe cale convențională, fie pe cale judecătorească, iar dreptul de a cere partajul fiind și de această dată imprescriptibil.

**Bibliografie:**

1. Sferdian I. Drept civil .Drepturile real principale. Ed. Hamangiu, București, 2013, p.396.
2. Cojan M.F. Proprietatea comună pe cote-părți în doctrină și jurisprudență. Ed. Universul juridic. p. 197.
3. Curtea Supremă de Justiție, S. civ. dec. Nr. 1173/1991, în Dreptul nr. 1/1992, p.110.
4. Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova Cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil nr.1 din 07.07.2008. Buletinul Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, 2009 p.16.
5. Comentariul Codului civil al Republicii Moldova. Vol. I. Chișinău: Ed. Arc, 2005,p.647.
6. Comentariul Codului civil al Republicii Moldova. Vol. I. Chișinău: Arc, 2005, p. 652.
7. Bîrsan p. 241.
8. Sferdian I. op.cit. p. 397.
9. Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova Cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil nr.1 din 07.07.2008. Buletinul Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, 2009, p.19.
10. Comentariul Codului civil al Republicii Moldova. Vol. I. Chișinău: Arc, 2005, p.652.
11. Cojan M.F. op.cit. p. 201.
12. Sferdian I. op.cit. p. 397.
13. Cojan M.F. op.cit. p. 202.
14. C. Toader, R. Popescu, Considerații în legătură cu aplicarea principiului aparenței în drept în materia moștenirii, Dreptul nr. 9/1993, p. 39.