

# CONSIDERAȚII PRIVIND PROPRIETATEA COMUNĂ ÎN PROIECTUL CODULUI CIVIL

Conf. univ. dr. Sevastian Cercel

Lect. univ. dr. Anamaria Florea

Universitatea din Craiova

*Le projet du Code civil propose, pour la première fois dans notre législation, une réglementation unitaire du régime juridique de la propriété commune. Dans la matière de la co-propriété ordinaire, la doctrine et la jurisprudence ont, depuis longtemps, établi et imposé des règles. Les charges et les bénéfices de la co-propriété sont attribuées proportionnellement à la cote-partie de chacun, chaque co-proprétaire pouvant user du bien commun s'il n'en change pas la destination et s'il ne porte pas d'atteinte au droit des autres co-proprétaires, et pouvant conclure des actes de conservation sans que l'accord des autres co-proprétaires soit nécessaire. Chaque co-proprétaire peut agir seul en justice, n'importe sa qualité procédurale, dans toute cause concernant la co-propriété, y compris au cas de l'action en revendication. Les décisions judiciaires prononcées à la faveur de la co-propriété profitent à tous les co-proprétaires, alors que les décisions émises contre l'un des co-proprétaires ne sont pas opposables, de par cela, aux autres.*

**1. Preliminarii.** Proprietatea comună este o modalitate a dreptului de proprietate ce se caracterizează prin aceea că acesta aparține concomitent asupra aceluiași bun sau asupra aceleiași mase de bunuri mai multor titulari. În consecință, atributele dreptului de proprietate sunt exercitate concomitent de toți coproprietarii. Există două forme ale proprietății comune: proprietatea comună pe cote-părți și proprietatea comună în devălmășie. Proprietatea comună pe cote-părți se caracterizează prin aceea că un bun nefracționat în materialitatea sa aparține concomitent mai multor proprietari, fiecare dintre ei având o cotă-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate asupra aceluși bun<sup>1</sup>. Pe de altă parte, proprietatea comună în devălmășie se întâlnește atunci când un bun nefracționat în materialitatea sa aparține mai multor titulari, fără a se cunoaște cota-parte a fiecăruia din dreptul de proprietate. De subliniat *ab initio* că această formă a coproprietății este compatibilă numai cu proprietatea privată, are ca titulari persoanele fizice, și este întâlnită, de regulă, în raporturile de familie. Cât privește proprietatea comună pe cote-părți, ea este compatibilă cu proprietatea privată ce poate aparține oricărui titular și nu este exclusă nici în cazul proprietății publice<sup>2</sup>.

**2. Caracterizare generală a proprietății comune pe cote părți.** Sunt situații practice numeroase când obiectul dreptului de proprietate aparține mai multor persoane, simultan și concurrent, fără a se ști care anume parte materială este a fiecăruia. Așa se întâmplă, *exempli gratia*, când la moștenirea unei persoane vin mai mulți descendenți, sau când mai multe persoane cumpără împreună un bun fiecare acoperind o parte din preț. În primul caz, legea va stabili cota-parte a fiecăruia descendent (fiecare va primi o cotă egală),

---

<sup>1</sup>D. Lupulescu, *Dreptul de proprietate comună pe cote-părți și aplicațiile sale practice*, Editura Științifică, București, 1973, p. 9 și urm.

<sup>2</sup>C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, 2001, p. 168. Pentru coproprietatea forțată, Valeriu Stoica, *Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe spații locative aparținând unor proprietari diferiți*, în *Curierul Judiciar* nr. 3/2005, p. 71 și urm.

iar în cel de-al doilea caz, în lipsa unei alte înțelegeri, fiecare cumpărător va avea o cotă-parte proporțională cu partea sa din preț. În ambele situații însă, cota-parte privește dreptul de proprietate ca drept subiectiv civil, ca posibilitate recunoscută de lege, iar nu bunul privit în materialitatea sa. Drepturile tuturor coproprietarilor se vor întâlni asupra fiecărei molecule, particule, a bunului comun. Fiecare coproprietar are un drept asupra întregului bun ori asupra întregii mase de bunuri, drept exprimat printr-o cotă-parte abstractă, ideală, matematică din dreptul de proprietate, iar nu printr-o parte determinată în mod concret asupra bunului comun. Această cotă poate fi exprimată sub formă de fracție nominală, fracție zecimală sau în procente. Numai la încetarea coproprietății această cotă își va găsi materializarea într-o parte determinată, materială din bun, parte care va reveni în proprietate exclusivă titularului cotei-părți ideale. Sub aspect terminologic, această situație este întâlnită sub termenii de indiviziune ori de coproprietate. Deși nu se deosebesc sub aspectul regimului juridic, indiviziunea și coproprietatea nu se confundă. Astfel, indiviziunea are ca obiect o universalitate de bunuri (din care mai mulți titulari au o cotă-parte), iar coproprietatea are ca obiect un bun determinat *ut singuli*. Cum s-a spus, coproprietatea este o modalitate a dreptului de proprietate, iar indiviziunea este o modalitate a patrimoniului<sup>3</sup>.

**3. Teorii cu privire la natura juridică.** Cu privire la natura juridică a proprietății comune pe cote-părți, au existat mai multe teorii, problema fiind dacă aceasta este o modalitate a dreptului de proprietate sau un drept de sine-stătător<sup>4</sup>. *Teoria clasică*, împărțind concepția dreptului roman, concepe proprietatea comună pe cote-părți ca o modalitate a dreptului de proprietate. Se arată că bunul care formează obiectul acesteia aparține tuturor coproprietarilor, fiecare având o cotă ideală, o fracțiune care nu este materialmente determinată, ci este stabilită numai intelectual, abstract. De vreme ce dreptul de coproprietate poartă asupra fiecărei particule din lucrul comun (indiviz), înseamnă că fiecare coproprietar poate exercita, în ceea ce privește partea sa ideală, toate prerogativele dreptului de proprietate, care sunt compatibile cu natura ideală a acestei cote-părți. În concluzie, se arată pe bună dreptate că, pe de o parte, există un drept unic de proprietate care poartă asupra lucrului comun, iar pe de altă parte, acest drept este împărțit în cote părți abstracte recunoscute fiecărui coproprietar. Dreptul de proprietate al fiecăruia poartă, în cotă-parte ideală, asupra fiecărei particule -moleculă, atom, proton, electron, neutron- care alcătuiesc substanța aceluși bun, obiect al coproprietății<sup>5</sup>.

În opoziție cu teoria clasică, se arată că dreptul de coproprietate ar fi *un drept real de sine stătător*. Astfel, cu privire la ideea că ar exista un drept unic de proprietate, se arată că este contrară caracterelor esențiale ale dreptului de proprietate, care este un drept absolut, exclusiv și perpetuu. Or, dreptul coproprietarilor nu este nici absolut de vreme ce nici unul nu poate dispune singur de lucrul comun, nu este nici exclusiv, fiindcă aparține, în același timp, mai multor persoane, care exercită simultan și concurent, drepturi identice asupra aceluiași bun, și, în fine, nu este nici perpetuu, deoarece, prin natura sa, el are o existență provizorie. Pe de altă parte, cu privire la ideea împărțirii intelectuale a dreptului unic de proprietate, se arată că din moment ce se admite această diviziune în cote-părți, se

<sup>3</sup>L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București, 2001, p. 130

<sup>4</sup>Pentru analiza acestor teorii a se vedea A. Ionașcu, *La copropriété d'un bien*, Les Presses Universitaires de France, Paris, 1930, p. 227 și urm.

<sup>5</sup>Colin et Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français*, tome I, Paris, Daloz, 1924, p. 770-771; J. Carbonnier, *Droit civil. Les biens et les obligations*, Les Presses Universitaires de France, Paris, 1964, p. 91-92; Gérard Cornu, *Droit civil. Introduction. Les personnes. Les biens*, Montchrestien, Paris, 1991, p. 388 și urm.

admite implicit și împărțirea cantitativă a conținutului său. Or, această împărțire duce în mod necesar la schimbarea naturii juridice a drepturilor fracționate, diferența cantitativă impunând o diferență calitativă a drepturilor<sup>6</sup>. Așadar, dreptul de proprietate ar fi un *drept real sui-generis*.

**4. Reglementare juridică și forme.** Cu privire la reglementarea proprietății comune pe cote-părți, vom observa mai întâi că în Codul civil nu există o reglementare generală a acesteia, ci doar unele dispoziții incidentale, consacrate împărțelii succesorală (art. 728 și urm. C.civ.). Așadar, noțiunile generale de proprietate comună și de indiviziune sunt creația jurisprudenței și doctrinei. În fine, din punct de vedere al duratei coproprietății, aceasta poate fi *obișnuită sau temporară*, pe de o parte, ori *forțată și perpetuă*, pe de altă parte, principala deosebire dintre ele fiind faptul că prima poate înceta prin împărțea sau partaj, iar cea de a doua, nu.

**5. Coproprietatea obișnuită sau temporară.** Specificul ei constă în faptul că *are caracter temporar*, pentru că există până în momentul în care părțile cer partajarea. Ea apare, de regulă, prin transmisiunea patrimoniului unei persoane decedate la mai multe persoane în viață, *prin moștenire* (art. 650 și urm. C.civ.), indiferent dacă aceasta este legală sau este testamentară important fiind să existe cel puțin două persoane cu vocație succesorală<sup>7</sup>. Poate rezulta dintr-un *contract* de dobândire în comun a unui bun, dintr-o *coposesiune* al cărei efect a fost dobândirea de către mai multe persoane, prin uzucapiune, a unui bun. Or, poate rezulta dintr-o *coocupațiune*, cum este situația în care mai multe persoane exercită concomitent drepturi asupra aceluiași bun mobil, așa cum se întâmplă în situația tezaurului descoperit pe un fond străin, de mai multe persoane, când descoperitorii vor exercita concomitent dreptul de proprietate asupra jumătății ce li se cuvine (art. 649 C.civ.). În fine, se susține că la desfacerea ori încetarea căsătoriei, proprietatea devălmașe a foștilor soți se transformă într-o coproprietate obișnuită pe cote-părți<sup>8</sup>. În toate aceste situații coproprietatea este temporară, legiuitorul garantând dreptul de a cere ieșirea din această situație (art. 728 C.civ.).

*Regimul juridic al exercitării coproprietății obișnuite.* Doctrina și jurisprudența au stabilit regimul juridic al exercitării coproprietății obișnuite sau temporare pornind de la unele reglementări ale Codului civil din materia succesiunilor, la baza acestuia fiind două principii: a) nici unul dintre coproprietari nu are un drept exclusiv asupra unei anume părți materiale din bunul aflat în coproprietate; b) fiecare coproprietar are un drept exclusiv asupra unei cote-părți ideale, abstracte din dreptul de proprietate.

*Drepturile coproprietarilor asupra bunului privity în materialitatea sa.* Din regula că nici unul dintre coproprietari nu are un drept exclusiv asupra unei anume părți materiale din bunul aflat în coproprietate, trebuie să tragem concluzia că nici un fel de act nu poate fi făcut cu privire la bun fără acordul unanim al tuturor. Este ceea ce s-a numit *regula*,

<sup>6</sup> A. Ionașcu, op. cit., p. 249

<sup>7</sup> În cazul unui singur moștenitor, acesta primește întreaga moștenire, fiind proprietar exclusiv. Cu privire la problemele generale privind moștenirea, a se vedea, St. D. Cârpenaru, *Dreptul de moștenire*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1982, p. 9-19

<sup>8</sup> I. Filipescu, *Tratat de dreptul familiei*, ALLBECK, 1999, p. 218, 265-267; D. Lupulescu, *Dreptul de proprietate comună al soților*, Casa de editură și presă Șansa SRL, București, 1993, p. 161-162; Valeriu Stoica, *Coproprietatea obișnuită în lumina dispozițiilor legale actuale și a celor din proiectul Codului civil. Noțiune, principii și exercitare*, în *Dreptul nr. 4/2005*, p.34 și urm.

*principiul unanimității*. O aplicare rigidă a acestui principiu ar fi prejudicioasă pentru toți titularii, ceea ce a dus în practică la unele nuanțări.

Exercitarea dreptului de proprietate, în general, implică posibilitatea îndeplinirii unui număr nelimitat de acte, care pot fi însă, materiale ori juridice. Această distincție este utilă și aici, așa încât vom vedea că regula unanimității se aplică cu intensitate diferită celor două categorii de acte.

*Actele materiale.* Aceste acte constau în posesia, folosința și dispoziția materială asupra bunului comun. Coposesia permite fiecărui coproprietar să exercite stăpânirea materială a bunului, simultan și concurrent cu ceilalți. Acela care este tulburat sau exclus de la posesie de ceilalți coproprietari poate, fără a pretinde o posesie exclusivă a lucrului, cere menținerea sau repunerea sa în posesia comună prin acțiunea posesorie<sup>9</sup>. După cum am văzut, posesia exercitată de către un singur copărtăș asupra întregului bun comun nu este o posesie utilă, dar poate fi intervertită, în condițiile legii. Folosința materială a bunului comun în întregime poate fi exercitată de fiecare copărtăș dacă nu aduce o tulburare sau stânjenire a folosinței concomitente la care sunt îndreptățiți ceilalți și dacă nu schimbă destinația și modul de utilizare a bunului<sup>10</sup>. Fructele bunului comun, indiferent de natura lor, se cuvin tuturor coproprietarilor proporțional cu cota-parte ideală din drept. Cel care a efectuat cheltuielile necesare pentru producerea și perceperea fructelor va pretinde despăgubiri celorlalți, de asemenea proporționale cu partea lor din drept. În funcție de circumstanțele speței, temeiul pretinderii acestor despăgubiri îl poate constitui mandatul, gestiunea de afaceri sau îmbogățirea fără justă cauză<sup>11</sup>. Productele bunului comun revin fiecărui coproprietar în funcție de cota sa parte. Dispoziția materială asupra lucrului comun poate fi exercitată numai cu respectarea principiului unanimității. Un coproprietar nu poate singur să execute lucrări de transformare, renovare sau orice altă lucrare de natură a schimba destinația bunului<sup>12</sup>. În cazul bunurilor consumptibile, a căror folosință obișnuită duce la consumarea substanței lor, dacă un coproprietar va folosi o parte mai mare decât i s-ar cuveni proporțional cu întinderea cotei sale din drept, va fi obligat să restituie bunuri de aceeași calitate în cantitatea consumată în plus.

O problemă specială este aceea a partajului de folosință. În situația în care coproprietarii nu se înțeleg între ei cu privire la folosirea materială a bunului comun, poate instanța de judecată să decidă cu privire la împărțirea folosinței. Doctrina și jurisprudența răspund în sensul că instanța nu poate să formeze loturi pe care să le atribuie în folosință exclusivă fiecărui coproprietar fără consimțământul lor, deoarece caracteristic stării de coproprietate este că dreptul fiecărui coproprietar atinge fiecare parte din bunul respectiv<sup>13</sup>. S-a arătat că rațiuni practice fac totuși necesară admisibilitatea partajului de folosință imobiliară pe cale judiciară, iar, de vreme ce acesta nu este interzis de lege, înseamnă că poate fi permis<sup>14</sup>. O astfel de soluție este corectă și preferabilă pentru a evita anumite

<sup>9</sup>E. Prescurea, Acțiunile posesorii, Tratat teoretic și practic, Institutul de Arte Grafice, Târgu Jiu, 1937, p. 270 și urm.

<sup>10</sup>A se vedea Tribunalul Suprem, dec.civ. nr. 549/1978, în C.D. 1978, p. 10; potrivit art. 1517 C.civ. pct. 2, fiecare asociat poate să se servească de lucrurile societății, întrucât le întrebunțează la destinația lor statornicită prin uz, și întrucât nu împiedică și pe ceilalți asociați în exercițiul dreptului lor (dispozițiile sunt în materia contractului de societate civilă)

<sup>11</sup>E. Chelaru, Curs de drept civil.Drepturile reale principale, Ed. All Beck, București, 2000, , p. 115-116.

<sup>12</sup>C. Bîrsan, op. cit., p. 171

<sup>13</sup>Tribunalul Suprem, col. civ., decizia nr. 819/1968, în R.R.D. nr. 11/1968, p. 168

<sup>14</sup>L. Pop, op. cit., p. 135; C.Bîrsan, op. cit., p. 173

situații generatoare de conflicte, însă ea nu poate, în lipsa unei norme speciale, opri calea unui copărtaș spre ieșirea din indiviziune sau coproprietate.

*Actele juridice.* Regula unanimității trebuie să se regăsească și în materia actelor juridice care se încheie cu privire la bunul comun (în întregime ori asupra unei părți determinate din bun). Din considerente economice, lesne de înțeles, aplicarea rigidă a acestei reguli ar fi dăunătoare pentru cei implicați într-o astfel de situație. Făcând o aplicare a clasificării actelor juridice după importanța ori gravitatea lor în acte de conservare, de administrare și de dispoziție, *jurisprudența a nuanțat aplicarea principiului unanimității* în această materie (mergând până la înlăturarea aplicabilității lui). Astfel, se știe că *actul de conservare* este cel care are ca efect preîntâmpinarea pierderii unui drept subiectiv și este întotdeauna avantajos pentru autorul său deoarece, cu o cheltuială mică, se salvează un drept de o valoare mult mai mare (cum ar fi, spre exemplu, somația, înscrierea unei ipotecii sau a unui privilegiu, întreruperea prescripției prin acțiunea în justiție). În acest context, actele de conservare încheiate de un singur coproprietar sunt validate în mod constant de practica judiciară<sup>15</sup>. Pe de altă parte, actul de administrare este acela prin care se realizează o normală punere în valoare a unui bun ori a unui patrimoniu (asigurarea unui bun, culegerea fructelor, reparațiile de întreținere, închirierea unui bun, în anumite limite). Un astfel de act, încheiat de un singur coproprietar poate fi validat considerându-se că între copărtași există un mandat tacit, că cel care a acționat este un gerant, ori aplicându-se regulile contractului de societate civilă (art. 1491 și urm. C.civ.), după caz. Dacă un coproprietar se opune expres la încheierea unui astfel de act, acesta nu mai poate fi încheiat. Poate să apară însă situația în care opunerea coproprietarului (care este un adevărat drept de veto, *jus prohibendi*) este prejudicioasă pentru întreaga coproprietate, așa cum se întâmplă în situația unui act ce are un caracter necesar și urgent. Problema care se pune este dacă instanța de judecată poate autoriza efectuarea aceluia act? Fără a susține competența instanței de a aprecia întotdeauna legitimitatea opoziției unui coproprietar, s-a admis că atunci când administrarea lucrurilor aflate în indiviziune ar fi paralizată prin dezacordul coproprietarilor, instanța poate numi un administrator provizoriu<sup>16</sup>. Nu este exclusă nici posibilitatea stabilirii prin convenție a limitelor dreptului de opoziție. Practica a stabilit că un coproprietar poate să ceară remedierea degradărilor aduse bunului comun, desființarea lucrărilor noi sau despăgubiri, în temeiul răspunderii civile delictuale, fără a avea nevoie de consimțământul celorlalți coproprietari sau de o împărțeală a bunului<sup>17</sup>.

Cu privire la acțiunea în revendicare, asupra căreia vom reveni, se consideră, într-o opinie majoritară, că introducerea ei presupune acordul tuturor coproprietarilor, de vreme ce aceasta are ca scop recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului în litigiu și readucerea lui în patrimoniul reclamantului, iar nu simpla recunoaștere a unei cote ideale<sup>18</sup>.

În fine, cât privește valabilitatea *actelor juridice de dispoziție*, revenim la regula unanimității, așa încât un copărtaș singur nu poate încheia acte de dispoziție, fără acordul celorlalți, prin care să înstrăineze sau să greveze întregul bun sau o parte determinată din acesta. Cu toate acestea, un act de dispoziție încheiat de un singur coproprietar asupra

<sup>15</sup>Pentru validarea acestora pe temeiul gestiunii de afaceri, a se vedea Tribunalul Suprem, col. civ., dec. nr. 884/1968, în C.D. 1968, p. 65

<sup>16</sup>Temeiul juridic ar fi dispozițiile privind numirea unui curator al succesiunilor vacante (art. 725 C.civ.) ori cele privind numirea unui sechestrer judiciar care să administreze bunurile aflate în litigiu (art. 1632 C.civ.)

<sup>17</sup>Tribunalul Suprem, decizia nr. 106/1969, în R.R.D. nr. 5/1969, p. 175

<sup>18</sup>Ion Lulă, Opinii privitoare la posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coproprietar, în Dreptul, nr. 4/2002, p. 75 și urm.

întregului bun comun nu este nul *de plano*. Valabilitatea sa depinde de modul în care se realizează împărțeala: dacă lucrul vândut va fi atribuit în întregime coproprietarului vânzător, ca urmare a efectului declarativ al partajului (art. 786 C.civ.), acesta va fi considerat proprietar exclusiv *ex tunc*, vânzarea va fi considerată valabilă. Actul de dispoziție este deci afectat de condiția rezolutorie a căderii bunului în lotul coproprietarului înstrăinător<sup>19</sup>. Pe de altă parte, nimic nu se opune ca ceilalți coproprietari să ratifice actul de dispoziție la care inițial nu au participat. Dacă bunul indiviz este atribuit altui copărtaș, actul de dispoziție va fi desființat retroactiv pentru lipsa calității de proprietar al vânzătorului. Dacă dobânditorul nu cunoaște, la data încheierii actului, faptul că înstrăinătorul este coproprietar, iar nu proprietar exclusiv, actul de dispoziție este anulabil.

*Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte ideală din dreptul de proprietate.* De vreme ce fiecare are un drept de proprietate exclusiv asupra acestei cote-părți, oricare coproprietar poate înstrăina valabil, cu titlu oneros ori gratuit, acest drept. Se poate dispune de acest drept prin acte între vii ori pentru cauză de moarte. Regula unanimității este inaplicabilă aici. Fiecare coproprietar poate să greveze cota sa parte cu drepturi reale (ipotecă). În cazul înstrăinării, dobânditorul ia locul transmitătorului, așa încât bunul rămâne comun. Așadar, actele de dispoziție sunt compatibile cu natura pur intelectuală a dreptului de proprietate determinat sub formă de cotă-parte, materialitatea bunului comun și integritatea juridică a prerogativelor pe care coproprietarii le exercită asupra acestuia nefiind afectate<sup>20</sup>.

*Obligațiile coproprietarilor.* Este evident că fiecare copărtaș va fi obligat să contribuie, proporțional cu cota sa parte, la cheltuielile făcute cu întreținerea, conservarea și administrarea bunului comun. Aceste cheltuieli sunt datorate coproprietarului care le-a suportat singur ori terțului ce a făcut cheltuieli utile și necesare cu bunul comun. Ele pot rezulta din gestiunea de afaceri sau din îmbogățirea fără justă cauză. Pe de altă parte, obligațiile reale de a face (*propter rem*) care privesc bunul obiect al proprietății comune, sunt în sarcina tuturor coproprietarilor.

**6. Coproprietatea forțată și perpetuă.** Are ca obiect acele bunuri care constituie *accesoriul necesar sau util* pentru folosirea a două sau mai multe fonduri vecine, care aparțin unor proprietari diferiți și care sunt socotite bunuri principale. Această coproprietate este forțată pentru că se impune peste voința proprietarilor lucrurilor principale. Împărțirea acestor bunuri comune le-ar face improprie folosinței pentru care sunt destinate, așa încât această formă a coproprietății este obligatorie. Cazurile în care ea se întâlnește fac imposibilă exercitarea dreptului de proprietate exclusivă în lipsa ei, deoarece obiectul coproprietății forțate îl constituie un bun ori o universalitate de bunuri care sunt accesorii indispensabile ale altor bunuri principale<sup>21</sup>.

Ea este și *perpetuă* pentru că nu poate lua sfârșit prin împărțire, scopul pentru care a luat naștere este unul permanent, ceea ce îi imprimă și ei acest caracter. În fine, această formă a coproprietății constituie un accesoriu indispensabil al unor bunuri principale aflate în proprietate exclusivă a mai multor proprietari ori în coproprietate obișnuită sau

<sup>19</sup>C.S.J., s.civ. nr. 2057/1993, în Dreptul nr. 9/1994, p. 84; pentru asimilarea acestei situații cu vânzarea lucrului altuia, sancționată cu nulitatea relativă, a se vedea, F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, 1999, p. 59-62.

<sup>20</sup>D. Lupulescu, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Lumina Lex, 1997, p. 74-75.

<sup>21</sup>D. Lupulescu, op. cit., p. 76; Valeriu Stoica, *Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe spații locative aparținând unor proprietari diferiți*, în *Curierul Judiciar* nr. 3/2005, p. 71 și urm.

temporară. În acest context, dreptul de coproprietate forțată nu se poate transmite, ipoteca sau valorifica într-un alt mod decât împreună și nemijlocit cu dreptul de proprietate asupra bunului principal<sup>22</sup>. Se spune că dreptul de coproprietate forțată și perpetuă urmează soarta juridică a dreptului asupra bunului principal (*accessorium sequitur principale*). Coproprietatea forțată și perpetuă are numeroase aplicații practice: coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două fonduri vecine; coproprietatea despărțiturilor comune (art. 590-609 C.civ.); coproprietatea părților comune dintr-o clădire cu mai multe etaje sau apartamente; coproprietatea asupra bunurilor considerate ca bunuri de familie (morminte sau construcții funerare, hârtiile de familie, tablourile de familie etc.)<sup>23</sup>.

*Drepturile și obligațiile coproprietarilor.* Coproprietatea forțată acordă titularilor ei drepturi *mult mai largi* decât coproprietatea obișnuită. Ei își pot exercita prerogativele dreptului de coproprietate fără a avea nevoie de consimțământul celorlalți coproprietari, având obligația să respecte două condiții: a) *să nu aducă nici o atingere dreptului egal și reciproc al celorlalți* coproprietari, folosind obiectul coproprietății în așa fel încât să nu împiedice dreptul celorlalți de a-l folosi<sup>24</sup>; b) *să nu folosească obiectul coproprietății decât în interesul fondului* căruia i-a fost afectat, pentru utilizarea bunului principal spre a cărui folosire sau exploatare este destinat, în acord cu interesul celorlalți.

Obligațiile coproprietarilor compensează întinderea drepturilor primite, prin asprimea lor. Am stabilit deja că nu se poate pune capăt acestei stări. Mai mult, un coproprietar nu poate încheia acte de dispoziție prin care să înstrăineze separat bunul aflat în coproprietate forțată. Înstrăinând bunul principal, el înstrăinează automat și bunul accesoriu, fără a avea nevoie de consimțământul celorlalți. În fine, coproprietarii au obligația de a suporta cheltuielile de întreținere și conservare a bunului comun, proporțional cu partea fiecăruia ori cu valoarea sau întinderea bunului principal pentru a cărui utilizare este destinat bunul aflat în coproprietate forțată și perpetuă.

<sup>22</sup>Tribunalul Suprem, s.civ., decizia nr. 507/1974, în C.D. 1974, p. 56-57.

<sup>23</sup>Conform art. 28 din Legea nr. 1/2000, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 400/2002 pentru aprobarea O.U.G. nr. 102/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar (publicată în M.Of. nr. 492 din 9.07. 2002, în vederea administrării și gospodăririi terenurilor forestiere prevăzute la art. 26, membrii formelor asociative de tip *composesorat*, obști de moșneni, obști de răzeși, păduri grănicerești și altele sau moștenitorii acestora se vor constitui într-o asociație autorizată de către judecătoria. Suprafețele forestiere aflate în proprietate comună rămân în proprietate indiviză pe toată durata existenței asociației. În cazul dizolvării formei asociative aceste suprafețe revin în proprietate statului și în folosință consiliului local respectiv. În ipoteza în care nu vor exista moștenitori legali ai membrilor formelor asociative, cotele aferente acestora trec în proprietatea statului și în folosința consiliului local. Membrii formelor asociative nu pot înstrăina propriile cote-părți între ei sau unor persoane din afara acestora și nu pot transmite drepturile prin testament sau donație, ci numai prin moștenire legală. Așadar, în concepția legiuitorului, reconstituirea dreptului de proprietate în cazul acestor suprafețe de teren este făcută numai în cadrul formelor asociative enumerate. Regimul juridic al proprietății privind terenurile forestiere menționate este determinat de lege în mod special, în considerarea particularităților economice și sociale ale formelor de exploatare anterioare trecerii terenului în proprietatea statului. Aceste particularități cuprind anumite limitări ale unor prerogative ale dreptului de proprietate, decurgând din faptul că acest drept poartă asupra unei proprietăți aflate într-o *perpetuă indiviziune forțată* (a se vedea și Curtea Constituțională, decizia nr. 269 din 22.10.2002, publicată în M.Of. nr. 879 din 6.12.2002).

<sup>24</sup>Curtea Supremă de Justiție, secția civilă, decizia nr. 1567/1992, în Dreptul nr. 10-11/1993, p. 116.

*Aspecte privind coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație.* Sediul materiei îl constituie Legea locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare. Ordonanța nr. 85 din 30 august 2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari<sup>25</sup> a modificat și completat Regulamentul-cadru al asociației de proprietari, care făcea parte integrantă din legea locuinței.

Obiectul acestei proprietăți comune îl constituie toate părțile din clădirile cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație, instalațiile și dotările care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, precum: terenul pe care este construită clădirea, curtea, fundația, structura de rezistență, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scările, holurile, pivnițele, subsolurile, casa scării, ascensoarele. Sunt de asemenea comune, canalele pluviale, paratrăznetele, antenele, instalațiile de telefoane, instalațiile electrice, conductele de apă, sistemele de încălzire și conductele de gaze până la punctele de distribuție din apartamentele individuale. Cu privire la instalațiile și dotările clădirii, este irelevant dacă acestea au existat din momentul construirii, ori au fost făcute ulterior.

Toate aceste lucruri se află în proprietate comună pe cote-părți care este indivizibilă. Cota-parte aferentă fiecărui apartament proprietate particulară se calculează proporțional cu raportul dintre suprafața locativă a acestuia și suprafața locativă a tuturor apartamentelor. Ea este importantă pentru stabilirea participării la cheltuielile comune, însă nu are relevanță pentru folosința bunurilor comune. Astfel, fiecare copărtăș poate *folosi nestingerit* aceste bunuri, indiferent de cota sa parte, având obligația de a nu aduce atingere drepturilor celorlalți. Potrivit art. 1 alin. 2 din O. G. nr. 85/2001, asociația de proprietari se constituie în scopul asigurării condițiilor de funcționare normală a locuințelor și a spațiilor cu altă destinație din clădire, precum și a părților comune, care alcătuiesc împreună un *condominiu*<sup>26</sup>. Asociația va răspunde de administrarea și funcționarea clădirilor și de întreținerea, repararea renovarea și înlocuirea părților comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-părți proporționale de proprietate sau, după caz, conform numărului de persoane prevăzute în acordul de asociere (art. 3). Asociația se înființează prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Asociațiile de locatari existente la data intrării în vigoare a Ordonanței nr. 85/2001, în clădirile ale căror apartamente au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari potrivit prevederilor Legii nr. 114/1996, au fost recunoscute ca asociații de proprietari, cu obligația de a se reorganiza prin adoptarea de către adunarea generală a acordului de asociere și a statutului propriu (art. 17 din ordonanță)<sup>27</sup>.

Asociația este condusă de adunarea generală a proprietarilor, care este formată din câte un reprezentant al fiecărei familii de proprietari<sup>28</sup>. Ea alege comisia de cenzori,

<sup>25</sup> Publicată în Monitorul Oficial nr. 544 din 1 septembrie 2001, a intrat în vigoare la 30 de zile de la publicarea ei (art. 23)

<sup>26</sup> A se vedea și A. Nicolae, M. Nicolae, Asociațiile de proprietari, în Dreptul nr. 2/1998, p. 17 și urm.

<sup>27</sup> Legea acorda un termen de 12 luni de la intrarea sa în vigoare

<sup>28</sup> Legea vorbește de "familie de proprietari". Este posibil ca într-un apartament să locuiască mai multe familii, având cote-părți egale sau nu asupra proprietății apartamentului respectiv, ori o familie să aibă în proprietate mai multe apartamente în aceeași asociație. Credem că este vorba de reprezentantul fiecărui apartament sau spațiu aflat în proprietate exclusivă ori în proprietate comună pe cote-părți obișnuită sau temporară. În acest din urmă caz, coproprietarii hotărăsc cine îi va reprezenta în adunarea generală. Pe de altă parte, este posibil ca întinderea apartamentelor dintr-o asociație să fie diferită, așa încât și cota-parte să fie diferită. Într-un bloc, spre exemplu, pot exista apartamente cu trei camere, cu două și cu o singură cameră. Acest raport al cotelor părți influențează și dreptul de vot și interesul asociaților.



comitetul executiv, format din 3-11 membrii, din care unul va fi desemnat președinte al asociației prin votul adunării generale. Președintele reprezintă asociația în relațiile cu terții și în fața instanțelor de judecată, precum și în derularea contractelor și își asumă obligații în numele acesteia. Adunarea generală este statutar întrunită, de regulă, în prezența a 2/3 din numărul membrilor și adoptă hotărâri prin votul majorității celor prezenți. Hotărârile sale sunt obligatorii pentru toți membrii.

Administrarea condominiului se realizează de persoane fizice angajate în condițiile legii ori de persoane juridice specializate, ceea ce înseamnă că se pot constitui societăți comerciale care să aibă ca obiect de activitate administrarea de condomenii, pentru că această activitate poate fi concepută și ca o activitate lucrativă<sup>29</sup>. Pentru realizarea lucrărilor de reparații sau altor activități de întreținere, administratorul va propune comitetului executiv ofertele cele mai avantajoase. Închirierea sau folosirea de către o persoană a spațiilor aflate în proprietatea comună se face prin contract semnat de președinte, pe baza hotărârii adunării generale, cu acordul proprietarilor direct afectați. Este vorba de orice spațiu care poate fi folosit separat, fără a prejudicia drepturile asociațiilor (spații care nu sunt indispensabile folosirii apartamentelor), iar folosirea poate fi atribuită unui asociat ori unui terț. Deși apartamentele sunt proprietatea exclusivă a asociațiilor, așa încât ei exercită singuri toate prerogativele proprietății (posesie, folosință, dispoziție - materială sau juridică) având în vedere că *schimbarea destinației unui apartament dintr-un condominiu* poate să-i afecteze și pe ceilalți asociați (mai ales vecinii), legea stabilește că aceasta se poate face numai pe baza hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, cu acordul proprietarilor direct afectați (art. 11 alin. 2). De asemenea, *modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți* sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendări de stâlpi, pereți, scări interioare și alte asemenea, se vor putea face numai pe baza hotărârii adunării generale, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executare de lucrări, eliberate în condițiile legii (art. 12). Legea vorbește de "acordul proprietarilor direct afectați" în cazul închirierii sau folosirii unor spații comune, schimbării destinației apartamentului ori modificării constructive. Credem că este vorba de cei care suferă o limitare a dreptului lor de folosință ori pot suferi un prejudiciu în aceste situații. În lipsa unei înțelegeri, instanța de judecată va aprecia suveran dacă un anume proprietar este sau nu afectat de aceste situații, precum și dacă opunerea lui este sau nu îndreptățită. Dacă aceste măsuri sunt luate în situația în care un proprietar direct afectat se opune motivat, instanța de judecată poate interveni și interzice închirierea unui spațiu comun, schimbarea destinației unui apartament sau o anume modificare de structură.

Aceste dispoziții (art. 11-12) au drept scop să asigure normala conviețuire între familiile celor care fac parte din aceeași asociație de proprietari, ținând, într-un anume sens, și de *limitele* exercițiului normal al dreptului de proprietate<sup>30</sup>. Pentru a înlătura litigiile care au apărut între înstrăinătorii și dobânditorii unor apartamente dintr-un condominiu cu privire la cheltuielile de întreținere restante, legea îi obligă pe proprietarii care înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație să facă dovada achitării la zi a cheltuielilor care le revin în cadrul asociației<sup>31</sup>. Mai mult, notarii publici nu pot autentifica actele de înstrăinare fără această dovadă. Dobânditorul poate declara că va prelua datoriile înstrăinătorului, situație în care înstrăinarea poate avea loc (art. 15). Legea vorbește de

<sup>29</sup> C. Bîrsan, op. cit., p. 183

<sup>30</sup> C. Bîrsan, op. cit., p. 184

<sup>31</sup> Asociația de proprietari va elibera în acest sens o adeverință doveditoare

înstrăinare, ceea ce poate însemna orice operațiune juridică prin care se transmite proprietatea, indiferent dacă este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit (vânzare-cumpărare, schimb, donație, întreținere etc.). În fine, trebuie menționat că, potrivit art. 36 din Legea nr. 114/1996<sup>32</sup>, în situația în care, în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriași împiedică cu bună știință și sub orice formă folosirea normală a imobilului de locuit sau cauzează prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași, *instanța poate lua măsuri pentru folosirea normală a imobilului*. Poate fi angajată și răspunderea civilă delictuală a proprietarului sau chiriașului în culpă<sup>33</sup>.

**7. Caracterizare generală a proprietății comune în devălmășie.** Se caracterizează prin aceea că titularii săi nu cunosc nici întinderea dreptului lor de proprietate asupra bunului comun și nici partea materială din bunul comun sau bunurile în materialitatea lor, care aparțin fiecăruia în parte. Ei nu cunosc, așadar, nici în mod abstract întinderea dreptului lor și nici în mod concret, care sunt bunurile fiecăruia<sup>34</sup>. În sistemul nostru de drept este reglementat dreptul de proprietate devălmașă a soților asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei (art. 30 și urm. C.fam.). Pe de altă parte, potrivit art. 46 din Legea nr. 18/1991 republicată, foștii moșneni sau răzeși, "în cazul terenurilor exploatate în devălmășie... în cadrul obștilor nedivizate" pot cere restituirea dreptului de proprietate privată asupra acestor terenuri. În fine, nu este exclus și nici interzis de lege ca devălmășia să se nască dintr-o *convenție*, prin care două sau mai multe persoane stabilesc că anumite bunuri pe care le dobândesc împreună sau separat, într-o anumită perioadă de timp, se vor afla în proprietatea lor devălmașă<sup>35</sup>. Față de specificitatea acestei forme a proprietății comune, și de problemele care pot să apară la încetarea ei, interesul practic pentru astfel de convenții este foarte scăzut. Cu privire la dreptul de proprietate comună în devălmășie al soților, art. 30 alin. 1 C.fam. dispune: "Bunurile dobândite în timpul căsătoriei, de oricare dintre soți, sunt de la data dobândirii lor, bunuri comune ale soților". Este vorba de toate bunurile astfel dobândite, ceea ce înseamnă că avem de a face cu o universalitate de bunuri, ceea ce trimite la noțiunea de indiviziune, cu mențiunea că în cazul devălmășiei, spre deosebire de indiviziune, nu sunt precizate cotele-părți din dreptul asupra universalității privity ca atare<sup>36</sup>. Codul familiei enumeră în art. 31 categoriile de bunuri proprii ale fiecărui soț, bunuri asupra cărora soții au o proprietate exclusivă<sup>37</sup>. Exercițarea dreptului de proprietate devălmașă se face în condițiile art. 35 C.fam., potrivit căruia "soții administrează și folosesc *împreună* bunurile comune și dispun tot astfel de ele. Oricare dintre soți, exercitând singur aceste drepturi, este socotit că are și consimțământul celuilalt soț". Legea instituie așadar, o prezumție relativă de mandat tacit pentru actele făcute de soți cu privire la bunurile comune. Însă, pentru încheierea actelor de înstrăinare sau de grevare a bunurilor imobile aflate în proprietate devălmașă este necesară existența consimțământului expres al ambilor soți. Încălcarea limitelor mandatului tacit atrage anularea actului încheiat de un soț fără a avea consimțământul celuilalt.

<sup>32</sup> Așa cum a fost modificat prin Ordonanța de urgență nr. 40/1997

<sup>33</sup> C. Bîrsan, op. cit., p. 185

<sup>34</sup> D. Lupulescu, op. cit., p. 85 și urm.; Liviu Pop, op. cit., p. 153 și urm.; I. Filipescu, A. Filipescu, op. cit., p. 226 și urm.

<sup>35</sup> Liviu Pop, op. cit., p. 153; C. Bîrsan, op. cit., p. 188; I. Adam, op. cit., p. 494

<sup>36</sup> M. Eliescu, Căsătoria în dreptul R.P.R., Editura Academiei, București, 1964, p. 230.

<sup>37</sup> A se vedea I. Filipescu, op. cit., p. 57 și urm.

**8. Probleme actuale privind protecția proprietății comune.** O problemă aparte, care a revenit după 1990 în discuția jurisprudenței și doctrinei noastre, este aceea de a ști dacă în cazul proprietății comune acțiunea în revendicare poate fi exercitată de unul sau mai mulți coproprietari ori dacă este aplicabilă aici regula unanimității, fiind obligatorie exercitarea ei de către toți coproprietarii. Practica a stabilit că este inadmisibilă acțiunea în revendicare a unui coproprietar împotriva celorlalți coproprietari întrucât această acțiune presupune existența unui drept exclusiv și determinat asupra bunului<sup>38</sup>. Pentru același motiv se consideră inadmisibilă și acțiunea în revendicare a unui coproprietar sau a unei părți dintre coproprietari îndreptată împotriva unui terț care posedă bunul, căci fiind un act de dispoziție, în caz contrar, s-ar încălca regula unanimității în materia proprietății comune pe cote-părți<sup>39</sup>. Pe de altă parte, în ceea ce privește acțiunea în revendicare întemeiată pe dreptul de *proprietate comună în devălmășie* a soților doctrina distinge după cum obiectul acțiunii în revendicare îl constituie bunuri mobile sau bunuri imobile: în cazul bunurilor mobile acțiunea în revendicare poate fi introdusă numai de unul dintre soți, deoarece se aplică prezumția mandatului tacit reciproc în timp ce, în cazul bunurilor imobile, acțiunea în revendicare trebuie introdusă de ambii soți, întrucât nu mai funcționează prezumția de mandat tacit reciproc<sup>40</sup>. Jurisprudența însă este în sensul că acțiunea în revendicare, *indiferent de obiectul său* poate fi introdusă de un singur soț căci "deși o astfel de acțiune se încadrează în categoria actelor de dispoziție (și) în mod normal ar trebui să figureze ambii soți (în calitate de reclamanți - subl. ns.), totuși fiind vorba de mărirea patrimoniului comun, ea profită implicit și celui alt soț"<sup>41</sup>.

Recent, pornindu-se de la o opinie minoritară exprimată în doctrina franceză, se susține că acțiunea în revendicare *poate fi promovată și de către un singur coproprietar*, fără acordul celorlalți coproprietari, deoarece ea nu face parte din actele juridice de dispoziție, fiind în prezența numai a unui simplu act de conservare<sup>42</sup>. Se pornește de la definirea actelor de conservare, prin care se urmărește evitarea unei pierderi materiale a unui bun sau dispariției juridice a unui drept, și arătându-se că din această categorie fac parte, fără îndoială, actele de întrerupere a unei prescripții, se susține că "prin exercitarea acțiunii în revendicare, are loc tocmai o asemenea întrerupere și anume întreruperea prescripției achizitive în favoarea terțului care, prin ipoteză, stăpânește bunul indivizibil *animus sibi habendi*"<sup>43</sup>. Pe de altă parte, se arată că de vreme ce se admite oricărui coproprietar posibilitatea promovării unui partaj de folosință, ar fi cu totul nefiresc să nu admitem dreptul său și la promovarea unei acțiuni în revendicare împotriva terțului posesor, pentru că a raționa altfel ar însemna ca partajul bunului indiviz să devină o obligație impusă indirect de către coproprietarii care se opun introducerii acțiunii în revendicare, ceea ce nu

<sup>38</sup>Vezi în acest sens Trib. Suprem, dec. civ. nr. 1335 din 12 sept. 1978, în Culegere de decizii, 1978, p. 31; vezi și Trib. Suprem, dec. civ. nr. 2063 din 7 oct. 1955, în Culegere de decizii, 1955, vol. I, p. 53.

<sup>39</sup>În acest sens s-a pronunțat Trib. Suprem prin dec. civ. nr. 1105 din 30 aug. 1969, în Culegere de decizii, 1969, p. 237; dec. civ. nr. 2241 din 24 nov. 1972, în Culegere de decizii, 1972, p. 84; dec. civ. nr. 1030 din 10 iulie 1975, în Culegere de decizii, 1975, p. 222; dec. civ. nr. 362 din 15 februarie 1984, în I. Mihuță și Al. Alesviodax, p. 285.

<sup>40</sup>I.P. Filipescu, *op. cit.*, p. 217; D. Lupulescu, *Dreptul de proprietate comună a soților*, Casa de Editură și Presă "Șansa", București, p. 153.

<sup>41</sup>Trib. Suprem, dec. civ. nr. 538 din 3 martie 1973, în Culegere de decizii, 1973, p. 243.

<sup>42</sup>A se vedea D. Chirică, Posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coindivizar, în *Dreptul* nr. 11/1998, p. 23-30

<sup>43</sup>*Ibidem*, p. 28

poate fi admis întrucât partajul judiciar trebuie să rămână o facilitate acordată tuturor coproprietarilor, iar nu obligația lor civilă.

Această opinie a fost împărtășită și de alți autori (Liviu Pop) considerându-se că validarea ei de practica judecătorească este imperios necesară, cu precizarea că pârâțul trebuie să fie un terț, iar *de lege ferenda* va trebui consacrat dreptul unui coproprietar de a promova acțiunea în revendicare împotriva unui terț care stăpânește fără un drept real sau personal bunul aflat în coproprietate<sup>44</sup>. Pe de altă parte, această opinie a fost criticată, considerându-se că acțiunea în revendicare nu poate fi promovată de către un singur coproprietar<sup>45</sup>. Se arată că obiectul material al acestei acțiuni îl constituie numai bunurile individual determinate, reclamantul având obligația să facă dovada dreptului de proprietate și identității bunului, care se află în posesia nelegitimă a posesorului. Acțiunea unui coproprietar este inadmisibilă pentru că el este titularul unei părți din dreptul de proprietate și nu poate pretinde readucerea bunului în patrimoniul său deoarece nu a avut și nu i se poate înapoia stăpânirea materială asupra întregului bun. Cel care nu are ceva determinat materialmente, nu poate revendica ceva determinat materialmente. Atât recunoașterea dreptului de proprietate, cât și stăpânirea efectivă a întregului bun revendicat sunt vădit incompatibile cu regimul juridic al coproprietății și indiviziunii<sup>46</sup>. Se arată că acțiunea în revendicare nu poate fi un act de conservare pentru că necesită cheltuieli judiciare foarte mari și are un caracter grav întrucât prin hotărârea finală s-ar putea statua ieșirea imobilului respectiv din patrimoniul reclamantului. Mai mult, se arată că dacă am considera-o ca un act de conservare ar trebui să acceptăm că poate fi promovată și de către un minor, ceea ce este absurd<sup>47</sup>. În acest sens, sunt aduse ca argumente de text dispozițiile art. 35 C.fam și art. 471 C.civ.

Trebuie să observăm că argumentele pentru care un coproprietar nu poate folosi singur o acțiune în revendicarea bunului comun nu pot avea aceeași intensitate în toate ipotezele proprietății comune. Astfel, în cazul proprietății în devălmășie în mod corect practica judecătorească admite acțiunea în revendicarea unui bun comun introdusă de un singur soț. Pe de altă parte, în cazul proprietății comune pe cote-părți forțate și perpetue, coproprietarii au drepturi foarte largi și au posibilitatea să se comporte adesea ca și când ar avea un drept de proprietate exclusivă. În această situație nu există nici un impediment ca un singur coproprietar să poată reclama bunul indiviz din mâinile unui terț care îl stăpânește singur. În realitate, ceilalți coproprietari nu pot să se opună unui astfel de demers, ei sunt și trebuie să fie de acord cu acesta, putându-se considera că există un mandat acordat celui care acționează.

Problema rămâne, așadar, în situația proprietății comune pe cote-părți obișnuite sau temporare. Mai întâi, este corectă afirmația că cel care nu are ceva determinat materialmente (și în această situație se află toți coproprietarii), nu poate revendica ceva determinat materialmente. Putem însă imagina anumite situații în care respingerea acțiunii prin care un singur coproprietar solicită bunul de la un terț care îl folosește fără nici un drept duce la consecințe inadmisibile, ceea ce înseamnă că această regulă nu poate fi absolută. Pe de altă parte, este unanim admis că posesia și folosința materială a bunului comun în întregime pot fi exercitate de fiecare coproprietar (singur). Dacă aceste drepturi pot fi opuse în raporturile dintre copărtași, unde fiecare va fi ținut să nu stânjenească drepturile

<sup>44</sup>Liviu Pop, op. cit., p. 255.

<sup>45</sup>I. Lulă, Opinii privitoare la posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coproprietar, în Dreptul, nr. 4/2002, p. 75- 84

<sup>46</sup> Ibidem, p. 77

<sup>47</sup> Ibidem, p. 79

concomitente la care sunt îndreptățiți ceilalți, cu atât mai mult ele pot fi opuse în raporturile cu terții, unde nu există o astfel de limită. În plus, trebuie să observăm că proprietatea comună, modalitate a dreptului de proprietate, *are în vedere pluralitatea subiectelor dreptului de proprietate, iar nu conținutul acestuia*, și anume prerogativele pe care le conferă. Mai exact, pe planul conținutului juridic, al atributelor conferite titularilor, nu există nici o diferență între proprietatea exclusivă și proprietatea comună<sup>48</sup>. Or, este de principiu că *protecția juridică a drepturilor subiective civile trebuie să fie proporțională cu puterea pe care acestea o conferă titularului, putere dată de conținutul lor juridic*. În acest context, oferindu-i coproprietarului în raporturile cu terții numai o acțiune posesorie, înseamnă a-i recunoaște o situație juridică asemănătoare cu cea a posesorului, ceea ce este inadmisibil de vreme ce el nu exercită o simplă posesie (copesie) ca stare de fapt, ci una care este un atribut al dreptului său de coproprietate. Fără a susține teza potrivit căreia dreptul de coproprietate este un drept real de sine stătător, trebuie totuși să admitem că el poate fi protejat prin mijloace juridice corespunzătoare conținutului său juridic. Se poate susține că atunci când un coproprietar solicită instanței să-l oblige pe terț să înceteze actele prin care îi tulbură sau îi neagă dreptul său, obligându-l în consecință să-i restituie bunul comun, *el nu afirmă în mod necesar că este un proprietar exclusiv*, nu neagă dreptul celorlalți coproprietari, ci își exercită dreptul său.

**9. Soluțiile proiectului Codului civil.** În cartea III, “Bunurile”, titlului I, „Despre bunuri și drepturile reale în general”, capitolul V, “Despre proprietatea comună”, proiectul Codului civil reglementează pentru prima dată în legislația noastră unitară, regimul juridic al proprietății comune. În secțiunea a doua, “Despre coproprietatea obișnuită”, art. 492-503, este prevăzut regimul juridic al acesteia. Art. 492 consfințește dreptul exclusiv al coproprietarului asupra unei cote părți ideale din bun (alin. 1) și prezumă relative egalitatea cotelor (alin. 2). Art. 493-498 conțin regulile statuate de doctrină și jurisprudență în această materie: împărțirea sarcinilor și beneficiilor coproprietății proporțional cu cota parte; fiecare coproprietar poate folosi bunul comun fără a schimba destinația și a atinge dreptul celorlalți; fructele se culeg proporțional cu cota parte; fiecare poate încheia acte de conservare fără acordul celorlalți.

Art. 499 și 500 reglementează încheierea actelor de administrare și de dispoziție cu privire la bunul comun. Regula este că actele de administrare pot fi încheiate cu acordul majorității coproprietarilor și a cotelor părți. Coproprietarii pot cere instanței să suplinească consimțământul celui aflat în imposibilitate de a-și exprima voința sau care se opune abuziv la efectuarea unui act de administrare indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului (alin. 3 art. 499). Actele de dispoziție trebuie să respecte regula unanimității (alin. 4). Actele încheiate cu nerespectarea acestor reguli sunt inopozabile coproprietarului care nu a consimțit, expres sau tacit, la încheierea actului. (alin. 1 art. 500). El are deschisă acțiunea posesorie împotriva terțului care a intrat în posesia bunului comun în urma încheierii actului (alin. 2). Cu privire la exercițiul drepturilor procesuale de către coproprietari, art. 501 dispune că fiecare coproprietar poate sta singur în justiție, indiferent de calitatea procesuală, în orice acțiune privitoare la coproprietate, *inclusiv în cazul acțiunii în revendicare*. De asemenea se arată expres că hotărârile judecătorești pronunțate în folosul coproprietății

<sup>48</sup> Curtea Constituțională a arătat că proprietatea comună, sub toate formele pe care sistemul juridic românesc le cunoaște, nu este o formă de proprietate al cărui exercițiu ar fi supus unor îngrădiri. Indiviziunea, ca formă a proprietății comune, *are în vedere pluralitatea subiectelor dreptului de proprietate, iar nu conținutul acestuia*, și anume prerogativele pe care le conferă (dec. nr. 269/22.10.2002; a se vedea și Curierul Judiciar nr. 1/2003, p. 70-71).

profită tuturor coproprietarilor, iar cele potrivnice unui coproprietar nu sunt opozabile celorlalți.

Așadar, viitoarea legislație civilă va admite expres promovarea acțiunii în revendicare de către un singur coproprietar. Problema care se pune este dacă legislația actuală o interzice expres. Am văzut că regimul juridic al coproprietății nu este acum organizat prin lege, el fiind construit de doctrină și practică. Așadar nu se poate susține că legea interzice în prezent ca un singur coproprietar să folosească revendicarea împotriva unui terț. Soluția de respingere a acestei acțiuni a fost stabilită de practică pronind-se de la regulile *regimului juridic al exercitării coproprietății*. Se poate observa însă că această soluție poate să prejudicieze uneori chiar interesele coproprietarilor, așa încât, în aceste circumstanțe, este greșită. Față de argumentele prezentate în doctrină pentru una sau alta din soluții, față de propunerile legislative actuale, se poate considera că ar trebuie regândită soluția tradițională de respingere a acestei acțiuni. O soluție conformă stadiului constituțional actual privind protecția proprietății și conținutului juridic specific al dreptului de proprietate comună nu exclude neapărat revendicarea unui coproprietar îndreptată împotriva unui terț care stăpânește fără drept bunul comun. Așa încât, o astfel de acțiune poate fi admisă fără a aștepta modificarea legii civile în sensul reglementării ei exprese (în virtutea principiului că în spațiul juridic privat ceea ce nu este interzis este permis).

În secțiunea a treia, “Despre drepturile asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente”, art. 504-515, este reglementat regimul juridic al coproprietății forțate și perpetue. Ca o noutate, este reglementată atribuirea în folosință exclusivă a părților comune, art. 506: dacă nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari și cu o majoritate de  $\frac{3}{4}$  din numărul coproprietarilor și cotelor părți. Este prevăzută obligația de a permite accesul în spațiile deținute în proprietate exclusivă (art. 512) și reguli aplicabile în cazul distrugerii clădirii (art. 513): dacă dintr-un caz fortuit clădirea a fost distrusă într-o proporție mai mare de  $\frac{3}{4}$  din valoare ei, oricare coproprietar poate cere vânzarea la licitație a terenului și a materialelor de construcție. Dacă proporția este mai mică, coproprietarii vor contribui la refacerea părților comune, proporțional cu cotele lor. Cei care nu doresc, sunt obligați să cedeze drepturile lor celorlalți. În secțiunea a patra, “Despre coproprietatea asupra despărțiturilor comune”, art. 516-522 sunt menținute, în principiu, soluțiile prevăzute în art. 590-609 C.civ. Secțiunea a 5-a este intitulată “Despre proprietatea comună în devălmășie”, art. 523-524. În fine, secțiunea a 6-a, “Despre împărțeală”, art. 525-541, reglementează încetarea coproprietății prin voința coproprietarilor. Este menținută regula art. 728 C.civ.