

Secțiunea 1. Considerații generale privind proprietatea comună

1.1. Noțiunea și formele proprietății comune. Indiviziunea

1. Definiția legală.

Proprietatea comună presupune că, în temeiul unui act juridic sau al altui mod de dobândire prevăzut de lege, dreptul de proprietate privată are doi sau mai mulți titulari (art. 631 C.civ.^[1]), simultan și concurent.

Astfel cum s-a reținut în doctrină, definiția legală a proprietății comune consacrată de art. 631 C.civ. relevă doar unul dintre elementele specifice acestei modalități juridice a dreptului de proprietate, și anume **pluralitatea titularilor**, aceasta fiind o caracteristică a tuturor modalităților dreptului de proprietate privată. Prin urmare, proprietatea comună constă în exercitarea atributelor dreptului de proprietate privată, concomitent și împreună, de către doi sau mai mulți titulari, fără ca între aceștia să existe diferențe de ordin calitativ. Ori de câte ori titulari diferiți exercită atributele dreptului de proprietate asupra unor fracțiuni materiale determinate dintr-un bun, nu ne aflăm în prezența unui drept de proprietate comună, ci în prezența mai multor drepturi de proprietate exclusivă^[2].

2. Prezumția de coproprietate.

Legiuitorul a instituit prezumția de coproprietate^[3] dacă bunul este stăpânit în comun. Este vorba despre o prezumție legală relativă, care poate fi înlăturată prin dovada contrară, dovadă ce poate fi făcută prin orice mijloc de probă.

Prezumția poate opera cu succes doar în ipoteza bunurilor pentru care nu sunt instituite reguli de publicitate sau, deși au fost stabilite asemenea reguli, ele nu au fost efectuate de cei cărora li se opune prezumția de coproprietate, fiind prevăzută în folosul

[1] Potrivit art. 631 C.civ.: „Dispozițiile prezentului capitol se aplică ori de câte ori, în temeiul unui act juridic sau al altui mod de dobândire prevăzut de lege, dreptul de proprietate privată are 2 sau mai mulți titulari”.

[2] S.G. *Pietreanu*, *Proprietatea comună. Comentariile Codului civil*. Art. 631-692, Ed. Hamangiu, București, 2015, p. 11.

[3] Dacă bunul este stăpânit în comun, coproprietatea se prezumă, până la proba contrară, potrivit art. 633 C.civ., cu denumirea marginală „Prezumția de coproprietate”.

coproprietarilor și creditorilor acestora și impunând **terților** care intenționează să contracteze un bun care este stăpânit în comun efectuarea unor diligențe sporite pentru aflarea situației juridice a acestuia.

Astfel, această prezumție va fi folosită atunci când **terțul a încheiat un act juridic cu un singur coproprietar sau doar cu unii dintre ei** și nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute pentru efectuarea actelor de administrare sau de dispoziție prevăzute de art. 641 C.civ. ori cuprinse în contractul de administrare a coproprietății, încheiat potrivit dispozițiilor art. 644 C.civ. Dacă acest terț ar fi chemat în judecată de un alt coproprietar decât cel cu care a încheiat actul, sarcina reclamantului este ușurată de existența prezumției de coproprietate, **terțul pârât fiind acela care trebuie să probeze că un bun stăpânit în comun se află în proprietatea exclusivă a cocontractantului său ori în proprietatea cocontractantului său și a unui alt coproprietar care nu se prevalează de inopozabilitatea actului**^[1].

S-a reținut de asemenea că folosirea termenului de „stăpânire” a bunului conduce la concluzia că numai posesorii se pot prevala de această prezumție, nu și detentorii precari^[2].

„Stăpânirea” bunului în comun prevăzută de text trebuie să fie făcută în conformitate cu dispozițiile art. 916 C.civ., adică cei care o exercită în comun să se comporte ca adevărați coproprietari ai bunului, și nu ca persoane care exercită stăpânirea „pentru altul”, adică în calitate de detentori precari. În sens invers, dacă bunul comun este stăpânit numai de către unul dintre coproprietarii lui, nu mai operează prezumția în discuție, coproprietatea având a fi dovedită prin orice mijloc de probă^[3]. Precizarea este importantă, având în vedere că, potrivit art. 918 alin. (1) lit. c) C.civ., fiecare coproprietar este considerat a fi detentor precar față de cotele-părți din bun ce revin celorlalți coproprietari, dar el poate interverti această detenție precară în posesie utilă, aptă să conducă la dobândirea dreptului de proprietate asupra întregului bun prin uzucapiune^[4].

În cazul în care un bun este stăpânit în devălmășie, iar terțul nu cunoaște calitatea de soți a persoanelor care exercită stăpânirea comună a bunului, va opera prezumția de coproprietate, până la dovada

[1] S.G. Pietreanu, *Proprietatea comună*, p. 21-22.

[2] *Idem*, p. 23.

[3] E. Chelaru, în *Fl.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei* (coord.), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*. Art. 1-2664, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 695.

[4] C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, ed. a 2-a, revizuită și actualizată, Ed. Hamangiu, București, 2015, p. 202-203.

contrară. Dacă terțul are cunoștință de calitatea de soți a persoanelor care stăpânesc în comun un bun, devin aplicabile dispozițiile art. 339 coroborate cu dispozițiile art. 343 alin. (1) C.civ., în măsura în care nu s-a optat pentru un alt regim matrimonial, ceea ce presupune însă îndeplinirea unor formalități de publicitate^[1].

3. Formele proprietății comune.

Proprietatea comună are două forme, consacrate de art. 632 C.civ.:

1) proprietatea pe cote-părți (coproprietatea) – când bunul nu este fracționat în materialitatea sa, fiind fracționat numai dreptul de proprietate, fiecărui coproprietar revenindu-i o cotă-parte abstractă, ideală, matematică, sub formă de fracție nominală, zecimală sau în procente.

Proprietatea pe cote-părți (coproprietatea) are ca obiect **un bun individual determinat**, de exemplu, un teren, o casă, un automobil.

În raport de durată sa, proprietatea pe cote-părți poate fi **obișnuită și temporară sau forțată și perpetuă**^[2]; în primul caz, proprietatea

[1] S.G. Pietreanu, *Proprietatea comună*, p. 23.

[2] În lipsa unei reglementări legale, sub imperiul Codului civil din 1864, în doctrină, coproprietatea obișnuită era denumită și temporară, iar coproprietatea forțată era denumită și perpetuă. Pentru explicitarea acestei terminologii, s-a arătat că diferența esențială dintre cele două forme ale proprietății comune pe cote-părți rezidă în caracterul temporar al celei dintâi, oricare dintre coproprietari putând cere oricând încetarea coproprietății, și caracterul perpetuu al celei de-a doua, impus de destinația bunului asupra căruia poartă, toți titularii fiind forțați să respecte această situație juridică, fără a putea provoca împărțea – E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 3-a, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 218.

Într-o altă opinie s-a arătat că prin excepție de la regula potrivit cu care proprietatea comună pe cote-părți este temporară, există situații în care coproprietatea apare ca fiind forțată și perpetuă, dincolo de voința coproprietarilor. De regulă, ea are ca obiect bunuri care, prin natura sau prin destinația lor, pot fi folosite de mai mulți coproprietari. Mai degrabă destinația acestor bunuri este perpetuă – C. Birsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 176.

Cu toate acestea, s-au exprimat și opinii în sensul că doar caracterul forțat este caracteristic acestei forme a coproprietății: caracterul forțat ar exprima ideea că acest caz de coproprietate rezultă din voința legiuitorului, impunându-se cu forță obligatorie, în timp ce caracterul perpetuu ar exprima ideea inadmisibilității împărțelii. În realitate, este vorba de una și aceeași idee: obligativitatea stării de coproprietate, în sensul că niciunul dintre coproprietari nu poate, prin voința sa proprie, să pună capăt acestei stări. În situațiile în care, în mod excepțional, este posibil partajul convențional, acesta apare ca o manifestare directă a libertății de a contracta, iar nu ca o manifestare a unui drept potestativ. Coproprietatea forțată, deși nu are caracter esențialmente temporar, este totuși temporară, întrucât ea

poate înceta atât prin partaj voluntar (convențional), cât și prin partaj judiciar. În cea de a doua situație, coproprietatea nu poate înceta decât prin bună învoială^[1], conform art. 671 alin. (3) C.civ., partajul judiciar fiind inadmisibil.

Dar, chiar dacă două suprafețe de teren compun același corp de proprietate, o atare situație nu poate conduce automat la concluzia că dreptul de proprietate asupra aceleiași bun se exercită în mod colectiv, concurențial, de către mai mulți titulari. Drepturile concurente ale coproprietarilor/coindivizarilor se întâlnesc, exercitându-se în același timp asupra fiecărei părți din bun, fără a se putea individualiza partea materială din bun a fiecăruia.

Dacă dreptul de proprietate se exercită exclusiv asupra unor proprietăți distincte, individualizate, părțile nu se găsesc în situația de coproprietate și nu pot folosi împărțeaala judiciară, deoarece existența stării de coproprietate/indiviziune este o condiție esențială pentru realizarea partajului^[2];

2) proprietatea în devălmășie (devălmășia) – când titularii acestui drept nu au determinat nicio cotă-parte, caz în care nici dreptul de proprietate, nici bunul în materialitatea sa nu sunt divizate, ceea ce presupune că partea fiecărui proprietar nu este determinată, cunoscută, bunul aparținând proprietarilor comuni, fără cote-părți.

poate înceta pe alte căi decât partajul, iar uneori chiar prin partaj convențional. În realitate, ceea ce caracterizează această modalitate juridică a proprietății nu este perpetuitatea, ci stabilitatea. Dar stabilitatea decurge chiar din caracterul forțat al coproprietății, astfel încât este suficientă sintagma „coproprietate forțată” pentru a exprima ce este definitoriu pentru acest caz de coproprietate – V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, vol. II, Ed. Humanitas, București, 2006, p. 130-131.

Și în literatura de specialitate recentă s-a reținut că legiuitorul a enunțat doar caracterul obișnuit, respectiv forțat al coproprietății, iar cu referire la coproprietatea forțată a reținut imposibilitatea coproprietarilor de a solicita partajul judiciar. Având în vedere că partajul convențional era permis și de vechiul Cod civil, iar posibilitățile de încetare a coproprietății forțate existau și în reglementarea anterioară, se poate aprecia că ceea ce este de esență coproprietății, care nu poate înceta prin partaj judiciar, este caracterul său forțat, iar nu perpetuu – S.G. Pietreanu, Proprietatea comună, p. 20.

^[1] Legislația actuală prevede un caz de coproprietate forțată pentru care nu este permis nici partajul prin bună învoială, respectiv cazul de coproprietate forțată asupra bunurilor care au aparținut posesorilor, obștilor de moșneni sau răzeși sau altor forme asociative asimilate acestora, cu privire la care art. 28 alin. (5) din Legea nr. 1/2000, republicată, prevede: „Suprafețele forestiere aflate în proprietate comună, conform naturii acestora, rămân în proprietate indiviză pe toată durata existenței lor”.

^[2] C.A. Cluj, s. civ., mun. și asig. soc., pt. min. și fam., dec. nr. 431/R din 20 februarie 2008, în L. Uță, Modalitățile dreptului de proprietate, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 113.

Art. 667-668 C.civ.^[1] reglementează proprietatea comună în devălmășie ca modalitate a dreptului de proprietate, ce presupune că acesta aparține concomitent mai multor persoane, fără ca vreuna dintre ele să fie titularul unei cote-părți determinate din dreptul de proprietate asupra bunului sau bunurilor comune. Potrivit art. 667 C.civ., proprietatea în devălmășie se naște prin efectul legii sau în temeiul unui act juridic. Proprietatea devălmașă a soților are ca izvor legea, care leagă de efectul căsătoriei regimul matrimonial al comunității, ca regim legal^[2].

În ceea ce privește **regimul juridic al proprietății devălmașe**, art. 668 C.civ. prevede că, dacă aceasta se naște prin efectul legii, este supusă dispozițiilor acelei legi care se completează, în mod corespunzător, cu cele privind regimul comunității legale. În cazul în care izvorul proprietății în devălmășie este un act juridic, dispozițiile privitoare la regimul comunității legale se aplică în mod corespunzător.

În timpul căsătoriei, **proprietatea în devălmășie a soților** este supusă regulilor specifice regimului matrimonial al comunității legale. Din interpretarea art. 312 alin. (1) și a art. 329 C.civ. rezultă că regimul comunității legale devine aplicabil dacă viitori soți nu au încheiat o convenție matrimonială ori, în situația în care au ales regimul comunității convenționale ori pe cel al separației de bunuri, convenția matrimonială nu produce efecte juridice, fiind lovită de nulitate. **Elementul de noutate** adus de Codul civil este **stabilirea regimului comunității legale a soților ca regim de drept comun în materia proprietății devălmașe**.

Într-o asemenea situație, regimul juridic al bunurilor dobândite de soți este reglementat de prevederile art. 339-359 C.civ., cu mențiunea că, potrivit dispozițiilor art. 37 din Legea nr. 71/2011, „dispozițiile art. 369 din Codul civil privind modificarea convențională a regimului matrimonial sunt aplicabile și căsătoriilor în ființă la data intrării în vigoare a Codului civil”^[3].

^[1] Potrivit art. 65 din Legea nr. 71/2011, dispozițiile art. 667 și art. 668 C.civ. se aplică numai actelor juridice încheiate după intrarea în vigoare a (noului – *n.n.*) Cod civil.

^[2] Spre deosebire de noul Cod civil, Codul civil din 1864 nu conținea dispoziții privitoare la proprietatea comună în devălmășie. Se aprecia că există o singură formă de proprietate comună în devălmășie, și anume dreptul de proprietate al soților asupra bunurilor dobândite de oricare dintre ei în timpul căsătoriei, reglementat de Codul familiei. De altfel, această proprietate devălmașă era unica formă de regim matrimonial reglementată de dreptul familiei – *C. Birsan*, op. cit., 2015, p. 236.

^[3] *S.G. Pietreanu*, Proprietatea comună, p. 216.

Art. 667-668 C.civ. trebuie coroborate cu art. 339 C.civ., care instituie **prezumția** că bunurile dobândite, în timpul regimului comunității legale, de către oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, **bunuri comune în devălmășie ale soților**. Art. 339 C.civ. are ca obiect de reglementare bunurile dobândite, în timpul regimului comunității legale, de către oricare dintre soți, textul legal prevăzând în mod expres că proprietatea comună a soților este în devălmășie de la data dobândirii bunurilor.

4. Indiviziunea. Noțiune. Distincție față de proprietatea comună și față de coproprietate.

Indiviziunea^[1] a fost definită ca **proprietatea pe cote-părți care are ca obiect o universalitate juridică**, așa cum este cazul patrimoniului unei persoane fizice decedate cu mai mulți moștenitori, până se face împărțirea între ei^[2].

În mod obișnuit, sub aspect terminologic, se folosește termenul de „indiviziune” pentru coproprietate ori termenul de „coproprietate” pentru indiviziune sau fiecare dintre acești termeni pentru proprietatea comună pe cote-părți^[3].

S-a considerat o „ineleganță tehnică”^[4] faptul că vechiul Cod civil s-a ocupat de indiviziune și împărțea cu prilejul moștenirii. Și aceasta deoarece indiviziunea este o stare care nu este specifică succesiunii, ci coproprietății, fie ea izvorâtă din moștenire, din contractul de societate, din comunitatea matrimonială sau din vânzare. Apreciem că legiuitorul a încercat prin noua reglementare să suplinească această

[1] I. Filipescu, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Ed. Actami, 1996, p. 148.

[2] În literatura de specialitate s-au exprimat opinii în sensul că obiectul proprietății comune cuprinde atât bunuri individual determinate, cât și universalitățile de drepturi și obligații patrimoniale, respectiv mase sau universalități de bunuri, în vreme ce alte opinii fac distincție între proprietatea comună și indiviziune; astfel, proprietatea comună care are ca obiect o universalitate de drepturi și obligații patrimoniale se numește indiviziune, iar proprietatea comună este o modalitate juridică a dreptului de proprietate privată, în vreme ce indiviziunea reprezintă o modalitate juridică a patrimoniului (alături de comunitatea matrimonială și patrimoniul profesional comun). Interesul distincției nu este unul exclusiv teoretic, întrucât proprietatea comună și indiviziunea sunt două concepte juridice care nu se suprapun și care se regăsesc și în noua reglementare a Codului civil. Astfel, proprietatea comună este definită la art. 631 C.civ., iar starea de indiviziune este reglementată, în cadrul secțiunii privind dispozițiile generale referitoare la partajul succesoral, de art. 1143 C.civ., care poartă chiar denumirea marginală „Starea de indiviziune” – S.G. Pietreanu, *Proprietatea comună*, p. 12 și autorii acolo citați.

[3] Pentru corelația dintre conceptele „proprietate comună pe cote-părți” și „stare de indiviziune”, a se vedea S.G. Pietreanu, *Proprietatea comună*, p. 18.

[4] M. Eliescu, *Curs de succesiuni*, Ed. Humanitas, București, 1997, p. 456.

carență, stabilind regulile necesare oricărei forme de împărțeață prin art. 669-686 C.civ. și precizând că acestea au aplicabilitate generală. Împreună cu dispozițiile de procedură privitoare la partaj (art. 980-996 C.proc.civ.), aceste prevederi legale formează dreptul comun aplicabil partajului bunurilor aflate în coproprietate, indiferent de izvorul său, iar cu privire la indiviziunea născută din succesiune, legiuitorul a simțit nevoia, în art. 1143 C.civ.^[1], să repete regula, deși reprezintă o repetiție inutilă, în condițiile în care art. 686 C.civ. precizează că art. 669-686 se aplică coproprietății, indiferent de izvorul său, precum și celor aflate în devălmășie.

Noul Cod civil utilizează noțiunea de „indiviziune” în următoarele articole: art. 1142 „Regimul juridic al amintirilor de familie”, art. 1143 „Starea de indiviziune”, art. 1155 „Plata pasivului. Excepțiile de la divizarea de drept a pasivului moștenirii” și art. 2187 „Contul curent indiviz”.

5. Regimul juridic al stării de indiviziune.

Deși noțiunea de „indiviziune” este folosită de legiuitor^[2], nu există o definiție a acesteia. Jurisprudența a arătat că ceea ce caracterizează atât **coproprietatea**, ca modalitate a dreptului de proprietate, cât și **indiviziunea**, ca modalitate a patrimoniului^[3], este tocmai faptul că niciunul dintre coproprietari/coindivizari nu este titularul exclusiv

[1] Dispozițiile art. 1143 alin. (2) C.civ. arată că prevederile art. 669-686 se aplică și partajului succesoral, în măsura în care nu sunt incompatibile cu acesta.

[2] Nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune, conform art. 1143 alin. (1) C.civ.

[3] S-a reținut în doctrină că între coproprietate și indiviziune există identitate de trăsături juridice și diferență de obiect. Indiviziunea are ca obiect o universalitate de bunuri, în timp ce proprietatea comună are ca obiect un bun individual. Prin urmare, indiviziunea este o unitate juridică, iar nu o simplă sumă de drepturi de coproprietate. Așa fiind, indiviziunea are un activ și un pasiv, iar subrogația reală operează în cadrul acestei mase patrimoniale. Această idee se verifică însă numai în ipoteza în care a operat separația de patrimonii. Chiar dacă drepturile de creanță și datorii se divid de drept între comoștenitori, separația de patrimonii oprește confuzia drepturilor și obligațiilor succesoriale cu cele proprii ale eredelui până la plata datorii moștenirii, respectiv ale indiviziunii. În această ipoteză, indiviziunea are și activ, și pasiv. Ea constituie deci o masă patrimonială distinctă. În absența separației de patrimonii însă, indiviziunea este mai degrabă o sumă de coproprietăți decât o modalitate juridică a patrimoniului – datorii și creanțele nu numai că se divid de drept între coeredi, ci se și alătură celorlalte drepturi și obligații pecuniare ale fiecărui coered, contopindu-se în patrimoniul acestuia. Prin urmare, indiviziunea cuprinde numai drepturile reale rămase de la defunct, iar obiectul împărțelii îl formează numai aceste drepturi. Or, fără pasiv, nu se poate vorbi de o masă patrimonială ca unitate juridică – V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. I, Ed. Humanitas, București, 2004, p. 78, apud S.G. Pietreanu, *Proprietatea comună*, p. 17-18.

al unui bun sau al unei părți dintr-un bun, ci dreptul de proprietate aparține concomitent mai multor persoane, care au doar o cotă-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate^[1].

Indiviziunea a fost calificată ca formă a proprietății comune, mai exact a proprietății pe cote-părți. Când proprietatea comună pe cote-părți are ca obiect o moștenire, suntem în prezența indiviziunii^[2]. Rezultă că **regimul juridic este comun cu cel al coproprietății, implicit pentru sistarea stării de indiviziune**, art. 1143 alin. (2) C.civ. menționând că dispozițiile art. 669-686 C.civ. privind partajul bunurilor aflate în coproprietate se aplică și partajului succesoral, în măsura în care nu sunt incompatibile cu acesta.

Sunt necesare câteva **precizări**:

– dispozițiile art. 678 C.civ. „Executarea silită privitoare la bunul comun” și cele ale art. 679 C.civ. „Drepturile creditorilor personali ai coproprietarului” se aplică doar creditorilor personali ai moștenitorilor, nu și creditorilor moștenirii, aceștia nefiind interesați de soarta partajului și având prioritate în fața creditorilor personali;

– efectele juridice ale partajului succesoral ar trebui să se producă retroactiv până la data deschiderii succesiunii, pentru a fi în acord cu particularitățile transmisiunii bunurilor de la defunct la moștenitori, ceea ce ar determina o aplicare diferită a art. 680, art. 681 și a art. 682 C.civ.;

– s-au exprimat rezerve față de posibilitatea acestei modificări doar în baza prevederilor alin. (2) al art. 1143 C.civ. referitoare la incompatibilitate;

– art. 1144 C.civ. adaugă câteva precizări regimului partajului voluntar.

JURISPRUDENȚĂ

1. Constituționalitatea dispozițiilor art. 673¹ C.proc.civ. 1865 (art. 979 C.proc.civ.).

Curtea Constituțională a subliniat că dispozițiile art. 673¹ C.proc.civ. 1865 constituie norme de procedură ce stabilesc cadrul general privind judecarea oricărei cereri de împărțeață privind bunuri asupra cărora părțile au un drept de proprietate comună. Conform prevederilor art. 126 alin. (2) din Constituție, „competența instanțelor judecătorești și procedura de judecată sunt prevăzute numai prin lege” și, ca atare, legiuitorul este suveran în adoptarea regulilor de procedură, însă, evident, respectând și celelalte principii și dispoziții constituționale.

^[1] C.A. București, s. a VII-a civ., mun. și asig. soc., dec. nr. 1727R din 14 aprilie 2010, în *L. Uță*, op. cit., p. 107.

^[2] C. Macovei, M.C. Dobriță, în *F.I.A. Baias, R. Constantinovici, E. Chelaru, I. Macovei (coord.)*, Noul Cod civil, 2012, p. 1186.

În ceea ce privește susținerea potrivit căreia dispozițiile art. 673¹ C.proc.civ. 1865 contravin art. 16 din Constituție, Curtea a constatat că, în măsura în care reglementarea dedusă controlului se aplică tuturor justițiabililor aflați în situația prevăzută în ipoteza normei legale, fără nicio discriminare pe considerente arbitrare, critica cu un atare obiect nu este întemeiată. De asemenea, nu poate fi primită nici susținerea privind încălcarea prevederilor art. 1 alin. (3), ale art. 20 și cele ale art. 21 din Constituție și ale art. 6 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, în condițiile în care drepturile și interesele părților sunt examinate de instanța de judecată, în cadrul unui proces civil desfășurat cu respectarea tuturor drepturilor și garanțiilor procesuale, iar împotriva hotărârilor pronunțate se pot exercita căile de atac prevăzute de lege – inclusiv împotriva încheierii de admitere în principiu (*C.C., Dec. nr. 142 din 21 februarie 2006, M. Of. nr. 229 din 14 martie 2006*).

1.2. Principiile generale ale coproprietății (indiviziunii). Regimul juridic al actelor privind bunurile aflate în coproprietate

6. Principiile coproprietății.

Coproprietatea este guvernată de două principii:

- niciun coproprietar nu are un drept exclusiv asupra vreunui bun/părți dintr-un bun aflat în coproprietate/indiviziune;
- fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți ideale din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta [art. 634 alin. (1) C.civ.].

Întrucât niciunul dintre coproprietari nu are un drept exclusiv asupra bunului din indiviziune, actele juridice cu privire la acesta nu pot fi făcute de un singur coindivizar, ci numai cu consimțământul celorlalți coproprietari.

JURISPRUDENȚĂ

1. Coproprietatea forțată. Drepturile coproprietarilor.

Construcția în litigiu este un condominium, adică o clădire (bloc de locuințe) formată din proprietăți individuale (apartamente și spații cu altă destinație decât aceea de locuințe) și proprietatea comună indiviză. Instanța a reținut că coproprietatea forțată asupra părților comune din acest condominium s-a născut din momentul în care apartamentele și spațiile cu altă destinație decât aceea de locuințe s-au aflat în proprietatea unor persoane diferite.

Așadar, din punct de vedere juridic, nașterea coproprietății forțate a presupus o succesiune de acte juridice care au stat la baza construirii și amenajării condominiumului, precum și a înstrăinării unităților locative către proprietari diferiți.