

Capitolul I

Reguli privind încetarea coproprietății

Secțiunea 1. Coproprietatea temporară

1. Nimeni nu poate fi obligat să rămână în indiviziune. Denegare de dreptate. Greșita calculare a cotelor-părți prin certificatul de moștenitor. Recalculare

C. civ., art. 3, art. 728

1. Potrivit art. 728 C. civ., „nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune”. Refuzul instanțelor de a dezlega această cerere, pe motiv că, din actele părților, nu rezultă că acestea ar deține în întregime imobilul și că acestea s-ar contrazice sub aspectul cotelor, echivalează cu denegarea de dreptate, atât timp cât nu a rezultat că ar mai exista vreun alt succesor care nu a fost atras în proces, ci faptul că notarul nu a trecut în masa succesorală, în mod corect, cotele din imobil, ținând cont de succesiunile dezbătute succesiv.

2. Certificatul de moștenitor face dovada calității de moștenitor și a cotelor succesoriale. Acesta nu face dovada dreptului de proprietate și, ca atare, în cazul în care cotele-părți din bunurile aflate în masa succesorală au fost determinate greșit și, din acest motiv, ar rezulta că părțile aflate în indiviziune nu dețin un întreg sau că dețin mai mult de un întreg, pentru ca părțile să nu fie nevoite să rămână perpetuu în indiviziune, cu încălcarea art. 728 C. civ., instanța trebuie să refacă aceste calcule ale cotelor-părți din dreptul de proprietate menționate în masa succesorală, *de cuius*-ul neputând transmite mai mult decât avea.

C.A. București, Secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie, decizia civilă nr. 151 din 30 ianuarie 2008, nepublicată

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București, la data de 25 mai 2005, reclamantele A.M. și C.A.M. au solicitat acestei instanțe ca, prin hotărârea ce se va pronunța, în contradictoriu cu pârâta O.M., să se dispună anularea parțială a următoarelor certificate de moștenitor: certificat de moștenitor nr. 53/1964, certificat de moștenitor nr. 266/1973, certificat de moștenitor nr. 151/1987, certificat de moștenitor nr. 424/1994, certificat de moștenitor nr. 43/2000 și să se dispună ieșirea din indiviziune asupra apartamentului situat în str. E.C. nr. 30, sector 1, București, în sensul de a fi atribuit în natură acest apartament reclamantelor, cu obligarea acestora la plata sultei către pârâtă și la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantele au arătat că aceste apartamente au aparținut autorilor lor H.R. și I.(J.), care, la rândul lor, l-au dobândit prin cumpărare, conform actului autentificat sub nr. 5204/1914, că, după decesul lui H.I.(J.), acest imobil a revenit soției

sale H.R. și celor trei fii ai acestora în cotele-părți care li s-au cuvenit, iar, după decesul lui H.R., cei trei copii ai acesteia au moștenit imobilul în litigiu.

În ceea ce privește calitatea procesuală a reclamantelor, acestea au menționat că, prin sentința civilă nr. 5882 din 22 mai 1996, pronunțată în dosarul nr. 4072/1996, s-a constatat intervenită vânzarea-cumpărarea dintre autorul reclamantelor, numitul A.M.S., și H.I.(J.), iar ulterior acestei hotărâri, reclamantele, în calitatea de moștenitoare ale autorului lor A.M.S., au fost puse în posesie, asupra unei cote indivize de 5/12 din imobilul în litigiu.

Reclamantele au mai arătat că: pârâta O.M. a devenit proprietară asupra unei alte cote indivize din acest apartament, conform testamentului autentificat sub nr. 1694/1998, în baza căruia s-a emis certificatul de moștenitor nr. 43/2000, că, la data întocmirii certificatului de moștenitor al defunctei H.R. s-a făcut o gravă eroare, în sensul că s-a omis a fi menționat în acest certificat și numele lui H.I.(J.), în calitate de descendent (fără a menționa ce calitate de descendent are acest defunct față de defuncta H.R.), că, ulterior, toate actele de transmitere a succesiunii asupra apartamentului situat în str. E.C. nr. 30, sectorul 1 București s-au făcut fără a fi menționată cota de moștenire ce i-ar fi revenit.

La data de 9 septembrie 2005, pârâta O.M. a depus, prin serviciul de registratură, întâmpinare, prin care a invocat: excepția prescrierii dreptului de a solicita anularea certificatelor de moștenitor, excepția lipsei calității de moștenitor al numitului H.I.(J.), excepția lipsei calității procesuale active a reclamantelor, iar, pe fondul cauzei, respingerea acțiunii reclamantelor, ca fiind neîntemeiată.

Prin sentința civilă nr. 3113 din 22 februarie 2006, Judecătoria Sectorului 1 București a admis excepția prescripției dreptului la acțiune pentru primul capăt de cerere, a respins capătul doi din acțiune, ca neîntemeiat și a luat act că nu se solicită cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță, față de excepția prescrierii dreptului de a mai solicita anularea certificatelor de moștenitor al reclamantelor, a reținut că, potrivit certificatului de moștenitor al defunctei H.R. nr. 53/1964, au rămas ca moștenitori H.R. și B.A.V., în calitate de fii ai defunctei, stabilindu-se și cotele-părți ce le revin din masa succesorală, că această cerere vizează anularea parțială a acestui certificat de moștenitor, respectiv să se constate o nulitate care sancționează nerespectarea la încheierea unui act juridic civil a unei norme care ocrotește un interes particular, că nulitatea relativă nu poate fi invocată decât de persoana al cărei interes a fost nesocotit la încheierea unui act juridic civil, astfel încât doar defunctul H.I. ar fi putut invoca această nulitate parțială, în termenul prevăzut de art. 3 alin. (1) din Decretul 167/1958, respectiv în termen de 3 ani, că în speță, defunctul H.I.(J.), deși a cunoscut sau putea să cunoască despre decesul numiților H.R. și H. R., nu și-a manifestat niciodată intenția de a contesta acest certificat de moștenitor și nici de a accepta succesiunea acestora, având în vedere că legea arată că nimeni nu poate fi obligat în a accepta o succesiune care nu i se cuvine, art. 686 C. civ., și că acesta trebuia să se conformeze dispozițiilor art. 700 C. civ., respectiv să-și manifeste intenția în termenul de 6 luni de la data decesului acestora sau de la data de la care a cunoscut de acest deces.

Referitor la faptul că reclamantele invocă în prezenta acțiune art. 75 și art. 88 din Legea nr. 35/1996, în ceea ce privește această solicitare, instanța a reținut că, la data emiterii acestui certificat de moștenitor în anul 1964, această lege nu ființa, iar potrivit art. 1 C. civ., „legea dispune numai pentru viitor; ea n-are putere retroactivă”. Prima instanță a mai reținut că nu s-a făcut nici dovada calității de moștenitor a defunctului H.I.(J.), nici un act de stare civilă nearătând gradul de rudenie dintre acesta și defunții H.R. și H.R.

În ceea ce privește împrejurarea că reclamantele sunt moștenitoare numitului A.M.S., care ar fi dobândit o cotă-parte din imobilul în litigiu, printr-un act sub semnă-

tură privată de la H.I.(J.), instanța de fond a avut îndoieli în ceea ce privește modul prin care acesta a dobândit acest drept. Verificând dosarul de fond nr. 4072/1996 al acestei instanțe, în care s-a pronunțat sentința civilă nr. 5882/1996, a constatat că acest dosar nu este numerotat, există printre filele acestuia o fotocopie nedată și cu părți ce nu pot fi identificate, dar această hotărâre este definitivă, iar instanța, în aceste condiții, este obligată să o respecte ca atare.

Astfel, în situația dată, instanța de fond a reținut că defunctul H.I.(J.) a transmis autorului reclamantelor ceva ce nu avea la data întocmirii aceluia înscris sub semnătura privată și pentru care nu se poate face dovada calității în baza căreia a transmis numitului A.M.S., iar, pentru a putea înstrăina chiar și cu chitanța sub semnătura privată, o cotă-parte din acest imobil, H.I.(J.) trebuia să fie moștenitorul autorilor presupuși ai săi, respectiv H.R. și H.R., or, în anul 1961, cum pretind reclamantele prin prezenta cerere, s-ar fi făcut un pact asupra unei moșteniri viitoare a acestuia, o moștenire nedeschisă însă la acea dată, fapt interzis de lege, potrivit art. 702 C. civ., care prevede că „nu se poate renunța la succesiunea unui om în viață, nici nu se pot înstrăina drepturile eventuale ce s-ar dobândi asupra succesiunii”.

În ceea ce privește al doilea capăt de cerere din acțiunea reclamantelor, instanța de fond a reținut că reclamantele dețin doar o cotă-indiviză din acest apartament, respectiv cota-parte de 10/12, iar pârâta cota-parte de 9/32, restul fiind deținut de pârâtă cu contract de închiriere, că, prin aceasta modalitate în care niciuna dintre părțile din acest dosar nu deține în indiviziune întregul imobil, în cazul în care s-ar dispune ieșirea din indiviziune, asupra întregului imobil s-ar constitui un titlu uneia dintre părți, fără ca acest drept să fie conferit prin acte de proprietate, că acțiunea reclamantelor, așa cum a fost formulată pe acest capăt de cerere, tinde să le confere un drept exclusiv de proprietate asupra unui imobil pentru care au sau nu acte de proprietate și, așa cum a fost formulat, duce la concluzia că acestea, pe cale ocolită, au tins să-și consolideze un drept ce nu li se cuvine.

Împotriva acestei sentințe, au declarat apel, în termen legal, reclamantele A.M. și C.A.M., criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie, solicitând admiterea apelului, desființarea hotărârii atacate și trimiterea spre rejudecare pentru considerentul că instanța de fond nu a intrat în cercetarea fondului.

Apelul a fost înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, la data de 19 aprilie 2006, sub nr. 12065/299/2005.

Prin decizia civilă nr. 529 din 2 mai 2007 a Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, a fost admis apelul, a fost anulată, în parte, sentința apelată cu referire la soluționarea capătului de cerere privind ieșirea din indiviziune, a fost respins, ca neîntemeiat, capătul de cerere privind ieșirea din indiviziune și au fost menținute celelalte dispoziții ale sentinței apelate.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța de apel a reținut, în ceea ce privește critica apelantelor-reclamante, privitoare la faptul că prima instanță nu s-a pronunțat pe toate excepțiile invocate și nu a respectat regulile referitoare la ordinea de soluționare a acestora, că este neîntemeiată, având în vedere, pe de o parte, că nu există norme procedurale care să prevadă o anumită ordine de soluționare a excepțiilor, astfel că, prin admiterea uneia dintre excepțiile invocate, instanța a apreciat că este de prisos a le mai cerceta și pe celelalte, iar, pe de altă parte, prin nesoluționarea celorlalte două excepții, apelantelor nu li s-a produs nicio vătămare.

În ceea ce privește admiterea excepției prescripției dreptului la acțiune, tribunalul a constatat că, în mod corect, prima instanță a adoptat această soluție, având în vedere că motivele de nulitate invocate pot atrage nulitatea relativă, și nu absolută, în acest sens fiind de subliniat că diferența între nulitatea absolută și cea relativă este determinată de

natura interesului ocrotit prin normele încălcate, respectiv în funcție de interesul general obștesc sau de interesul particular, și nu în funcție de caracterul imperativ al respectivei norme, că, în aceste condiții, stabilirea greșită a cotelor-părți, cât și neparticiparea unuia dintre moștenitori la dezbaterea succesiunii pot atrage nulitatea relativă, astfel că acțiunea în constatarea acesteia este o acțiune prescriptibilă, supusă termenului general de prescripție de 3 ani prevăzut de art. 3 din Decretul nr. 167/1958.

Tribunalul a constatat întemeiată critica referitoare la faptul că instanța nu a acordat părților cuvântul asupra fondului capătului doi de cerere, întrucât, așa cum rezultă din practica apelate, instanța a acordat cuvântul și a rămas în pronunțare doar cu privire la trei excepții, dar prin dispozitiv a respins, ca neîntemeiat, capătul doi din acțiune privitor la ieșirea din indiviziune a părților, condiții în care devin incidente dispozițiile art. 297 alin. (2) ultima teză C. proc. civ., potrivit cărora, în cazul în care există un alt motiv de nulitate (în afară de cele legate de lipsa de procedură și necercetarea fondului), iar prima instanță a judecat în fond, „instanța de apel, anulând în tot sau în parte procedura urmată și hotărârea pronunțată, va reține procesul spre rejudecare”. Având în vedere cele menționate mai sus, tribunalul a admis apelul formulat și a anulat, în parte, sentința apelată cu referire la soluționarea capătului de cerere privind ieșirea din indiviziune.

Pe fondul acestei cereri, instanța a constatat că aceasta este nefondată, urmând a fi respinsă ca atare, având în vedere că, prin neanularea certificatelor de moștenitor, ca urmare a intervenirii prescripției dreptului la acțiune, cotele-părți stabilite ca revenind părților rămân în vigoare, astfel că certificatul de moștenitor nr. 53/1964, în care nu se reține calitatea de moștenitor a lui H.I.(J.), este în contradicție cu încheierea de admitere în principiu din 30 noiembrie 1974, în care se menționează că moștenitori ai defunctei H.R. sunt cei trei copii, deci și H.I.(J.); că, prin emiterea certificatului de moștenitor nr. 266 din 20 aprilie 1973, au fost preluate cotele-părți astfel cum au fost stabilite prin certificatul de moștenitor nr. 53/1964 și, totodată, s-a reținut calitatea de moștenitori ai defunctului H.R. doar pentru H.S. și B.A.V., iar, ulterior, s-a pronunțat încheierea de admitere în principiu din 30 noiembrie 1974, în care s-au reținut alte cote-părți și alți moștenitori; că, văzând și sentința civilă nr. 5882/1996 pronunțată de Judecătoria Sector 1 București, dacă s-ar reține susținerile reclamantelor, acestea nu ar deține decât cota-parte de 94/96, ceea ce ar conduce la imposibilitatea dispunerii ieșirii din indiviziune, părțile din dosar nedeținând matematic întreaga cotă de 1/1.

Tribunalul a mai reținut că, dacă s-ar ține cont numai de cotele-părți stabilite prin certificatele de moștenitor, s-a ajunge la concluzia că B.A.V. deține 5/16 după defuncta H.R., 9/32 după defunctul H.R. (în certificatul de moștenitor nr. 151/1987 se menționează doar 9/32 din imobil), pe de altă parte, de pe urma defunctei H.S., pârâtei i-ar reveni 9/32, rămasă de pe urma defunctului H.R., dar acesta ar veni în contradicție cu încheierea de admitere în principiu invocată de reclamante, în care se prevede că lui B.A.V. îi revine 5/12 din imobil, lui H.I. tot 5/12, iar lui H.S. 2/12. De asemenea, dacă nu s-ar ține cont de această încheiere de admitere în principiu, deoarece cauza a fost suspendată pentru obținerea autorizației de înstrăinare și apoi nu a mai fost repusă pe rol, ar însemna că dezbaterea succesiunii de pe urma defunctului H.I.(J.) nu a avut loc, nefiind deus la dosar un astfel de certificat de moștenitor, ceea ce ar conduce din nou la concluzia că părțile din prezenta cauză nu pot, prin înscrisurile depuse la dosar, să justifice întreaga cotă de 1/1 din imobil.

Tribunalul a reținut în continuare că problema care se ridică în această cauză nu este una legată de titlul de proprietate al imobilului, ci de greșita calculare a cotelor ce revin coproprietarilor, greșeală care nu mai poate fi remediată pe cale judecătorească, ca urmare a intervenirii și invocării prescripției dreptului la acțiune, cât mai ales, de contradicțiile existente între certificatele de moștenitor și constatările instanțelor de judecată făcute prin

cele două hotărâri invocate, respectiv încheierea de admitere în principiu din 30 noiembrie 1974 și sentința civilă nr. 5882/1996 pronunțată de Judecătoria Sector 1 București.

Împotriva deciziei menționate anterior au declarat recurs reclamantele.

În motivarea recursului, s-a arătat că decizia este nelegală prin raportare la dispozițiile art. 296 și art. 297 C. proc. civ., întrucât, deși li s-a admis apelul în totalitate, situația juridică ce s-a creat prin sentința pronunțată pe fondul cauzei nu s-a schimbat, iar din dispozitiv rezultă că s-a avut în vedere doar critica privind ieșirea din indiviziune, că neregularitățile de ordin procedural invocate în cadrul primului motiv de apel atrăgeau sancțiunea nulității sentinței și trimiterea cauzei spre rejudecare, că instanța de apel nu a acordat cuvântul cu privire la fondul cererii de ieșire din indiviziune.

Recurente au mai arătat că instanța de apel a preluat motivarea primei instanțe referitoare la soluționarea cererii de ieșire din indiviziune, că nu a analizat al cincilea motiv de apel privind modul soluționării excepției prescripției dreptului la acțiune, obiectul cererii constituindu-l constatarea nulității absolute parțiale pentru încălcarea regulilor devoluțiunii legale a moștenirii, imprescriptibilă, iar nu constatarea unei nulități relative, aceste norme având un caracter imperativ și ocrotind un interes general, că, potrivit art. 728 C. civ., nimeni nu este obligat a rămâne în indiviziune, că instanța de apel, atunci când statuează în sensul că greșita calculare a cotelor-părți ce revin coindivizarilor nu mai poate fi remediată pe cale judecătorească și că, în aceste condiții, nu poate admite cererea de ieșire din indiviziune deoarece, însumând aceste cote greșite ale părților din dosar, nu se obține un întreg, creează în mod artificial părților o imposibilitate juridică de a mai ieși vreodată din indiviziune.

Recurente au arătat în continuare că, din actele aflate la dosarul cauzei, rezultă fără echivoc că apelantelor-reclamante le aparține, în indiviziune, cota de 5/12, conform sentinței civile nr. 5882 din 22 mai 1996, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București, în dosarul nr. 4072/1996, hotărâre definitivă și irevocabilă, intrată în puterea lucrului judecat, prin dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 89 din 23 ianuarie 1997, dispunându-se restituirea cotei de 5/12 din imobilul situat în București, str. E.C. nr. 30, sector 1, către reclamante, iar prin procesul-verbal nr. 1065 din 27 februarie 1997 realizându-se predarea-primire; că această hotărâre judecătorească, intrată în puterea lucrului judecat, nu mai poate fi modificată ori corectată, fără a se încălca efectele autorității de lucru judecat; cota de 9/32 este deținută de către apelanta-reclamantă C.A.M., în calitate de legatară cu titlu particular a defunctului B.A.B., conform certificatului de moștenitor nr. 424 din 2 martie 1994, eliberat de fostul Notariat de Stat al Sectorului 1 București, ce se bucură de deplină valabilitate, nefiind vreodată contestat, așa cum reține chiar instanța de apel, în realitate, conform încheierii de admitere în principiu din data de 30 noiembrie 1974, această cotă fiind de 5/12.

Intimata a formulat întâmpinare prin care a cerut respingerea recursului, întrucât, în mod corect, Tribunalul București a admis apelul față de împrejurarea că instanța de fond nu le-a acordat cuvântul pe fondul capătului doi de cerere, instanța de apel nefiind obligată să admită acest capăt, doar să acorde părților cuvântul pe fond; în mod corect, atât instanța de fond, cât și cea de apel au statuat că acțiunea în constatarea stabilirii greșite a cotelor este o acțiune prescriptibilă, supusă termenului general de prescripție de 3 ani, prevăzut de Decretul nr. 167/1958; mai mult, părțile aveau o altă cale pentru stabilirea corectă a cotelor-părți, și anume a rectificării la notar a certificatelor de moștenitor și, în acest sens, cererea reclamantelor apare ca fiind inadmisibilă; reclamantele nu fac dovada rudeniei prin acte de stare civilă a numitului H.I.(J.), însă solicită a se lua act de cotele stabilite prin încheierea de admitere în principiu din data de 30 noiembrie 1974, pronun-

țată în dosarul nr. 5740/1973, omițând să precizeze că respectiva cerere de partaj s-a perimat de drept, în temeiul prevederilor art. 248 C. proc. civ.

Analizând actele și lucrările dosarului, prin raportare la motivele de recurs și apărările intimei, Curtea de Apel București a constatat fondat recursul, pentru considerentele expuse mai jos.

În ceea ce privește nerespectarea dispozițiilor art. 296 și art. 297 C. proc. civ., curtea de apel a constatat nefondată această susținere, luând în considerare că prima instanță a respins cererea de ieșire din indiviziune ca neîntemeiată, intrând în cercetarea fondului, astfel că nu se putea trimite spre rejudecare la aceeași instanță, potrivit art. 297 alin. (1) C. proc. civ., nepunerea în discuția contradictorie a părților a fondului acestei cereri putând fi remediată în apel prin acordarea cuvântului pe aceste aspecte. Soluția instanței, în urma respectării principiului contradictorialității, poate fi aceeași ca la prima instanță, fără a se considera că părții i s-a produs o situație mai grea, aspect evident.

Referitor la faptul că nici în apel nu i s-ar fi acordat cuvântul cu privire la fondul cererii de ieșire în indiviziune, curtea de apel a constatat că, într-adevăr, din practica încheierii de la 18 aprilie 2007 nu rezultă că apelanții ar fi pus concluzii și cu privire la fondul ieșirii din indiviziune, dar este responsabilitatea părților să insiste pe aspectele pe care le consideră importante din motivele de apel, printre acestea aflându-se și aspectele referitoare la ieșirea din indiviziune. Din aceeași practica rezultă că instanța a acordat cuvântul pe întregul fond al apelului.

Curtea de apel a constatat nefondat motivul de recurs prin care se susține că instanța de apel nu a analizat motivul referitor la soluționarea excepției prescripției dreptului la acțiune, raportat la faptul că obiectul cererii îl constituie constatarea nulității absolute parțiale pentru încălcarea regulilor devoluțiunii legale a moștenirii, imprescriptibilă, iar nu constatarea unei nulități relative, aceste norme având un caracter imperativ și ocrotind un interes general, având în vedere că, așa cum rezultă din considerentele deciziei atacate, această problemă a fost tratată pe larg și în mod legal. Astfel, în mod corect, a fost interpretat titlul cererii, situația de fapt raportată la temeiul de drept, reținându-se că, în realitate, motivele invocate pentru constatarea nulității certificatelor de moștenitor atrag nulitatea relativă, iar nu absolută, interesul ocrotit fiind particular, iar nu general, obștesc. Ca atare, acțiunea este prescriptibilă, termenul de prescripție de trei ani de la emiterea actelor în cauză fiind împlinit cu mult înainte de formularea acțiunii în speță.

Curtea de apel a constatat fondate motivele de recurs privind greșita soluționare a cererii de ieșire din indiviziune. Într-adevăr, potrivit art. 728 C. civ., nimeni nu este obligat a rămâne în indiviziune, refuzul instanțelor de a dezlega această cerere pe motiv că, din actele părților, nu rezultă că acestea ar deține 1/1 din imobil și că acestea s-ar contrazice sub aspectul cotelor, echivalează cu denegarea de dreptate, atâta timp cât nu a rezultat că ar mai exista vreun alt succesori, care nu a fost atras în proces, ci faptul că notarul nu a trecut în masele succesoriale, în mod corect, cotele din imobil, ținând cont de succesiunile dezbătute succesiv.

Certificatul de moștenitor face dovada calității de moștenitor și a cotelor succesoriale. Acesta nu face dovada dreptului de proprietate și, ca atare, cotele-părți din bunurile aflate în masa succesorală, dacă au fost determinate greșit și din acest motiv ar rezulta că părțile aflate în indiviziune nu dețin un întreg sau mai mult de un întreg, pentru ca părțile să nu pară a fi condamnate să rămână perpetuu în indiviziune, cu încălcarea art. 728 C. civ., instanța trebuie să refacă aceste calcule ale cotelor din dreptul de proprietate menționate în masa succesorală, *de cuius*-ul neputând transmite mai mult decât avea.

La recalcularea acestor cote din bunurile succesoriale, trebuie ținut cont de faptul că, prin certificatul de moștenitor nr. 53/1964, s-a dezbătut succesiunea lui H.R., reținându-se

succesorii și cotele succesoriale, acest certificat nu a fost anulat și, ca atare, face dovada deplină cu privire la aceste aspecte, prin încheierea din 1974 neputându-se considera că i se aduc modificări, atâta timp cât nu rezultă că a fost anulat. De altfel, nu s-a dovedit că această încheiere a rămas irevocabilă, ținând cont și de susținerea părților în sensul perimării cererii.

De asemenea, trebuie rezolvată problema relevanței sentinței civile nr. 5882 din 22 mai 1996, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București, pentru cazul valorificării unor drepturi ale lui H.I.(J.) pe care acesta nu le avea, prin vătămarea drepturilor celorlalți moștenitori, în acest caz trebuind stabilit cine are dreptul preferabil.

În consecință, în temeiul art. 312 raportat la art. 304 pct. 9 C. proc. civ., curtea de apel a admis recursul, a casat, în parte, decizia recurată, în sensul că a trimis spre rejudecare instanței de apel capătul de cerere privind ieșirea din indiviziune.

2. Evacuarea coproprietarului până la soluționarea acțiunii de partajare a bunurilor comune. Netemeinicie

C. fam., art. 30, art. 31, art. 35, art. 36
C. proc. civ., art. 613²
C. civ., art. 728

Apartamentul dobândit de soți în timpul căsătoriei constituie bun comun. Proprietatea soților asupra bunurilor comune este o proprietate comună în devălmășie, caracteristic acesteia fiind faptul că cei doi soți sunt împreună proprietari asupra bunului, fără ca dreptul de proprietate să fie divizat pe cote-părți și fără ca bunul să fie împărțit corespunzător acestor cote.

Soții exercită împreună atributele dreptului de proprietate asupra apartamentului, astfel că nici dreptul de folosință nu poate fi divizat între aceștia.

Prevederile art. 613² C. proc. civ. sunt dispoziții speciale de strictă aplicare, nepunând fi extinse la alte situații. Doar instanța care judecă divorțul poate, pe cale de ordonanță președințială, să ia măsura vremelnică de atribuire a folosinței exclusive a locuinței ce constituie bun comun al soților, pe timpul judecării acestui proces.

Dacă unul dintre foștii soți exercită abuziv drepturile conferite de lege asupra locuinței ce constituie bun comun, soluția de a pune capăt acestui abuz nu este acțiunea în evacuare, ci acțiunea de partajare a bunurilor comune.

*C.A. Craiova, Secția civilă, decizia nr. 114 din 16 ianuarie 2006,
în Dreptul familiei. Practică judiciară, p. 207-209*

Prin acțiunea civilă formulată de Judecătoria Craiova, reclamantul C.M. a chemat-o în judecată pe pârâta V.I., solicitând evacuarea acesteia din locuința proprietate comună, pentru imposibilitatea conviețuirii din cauza comportamentului violent al pârâtei.

Prin sentința civilă nr. 13764 din 25 noiembrie 2004 a Judecătoria Craiova, s-a admis acțiunea și s-a dispus evacuarea pârâtei din locuința în litigiu, în mod provizoriu, până la soluționarea acțiunii de partaj bunuri comune, reținându-se că aceasta are un comportament violent și provoacă certuri, făcând imposibilă conviețuirea părților.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâta, motivând că acțiunea este inadmisibilă, deoarece are un drept de coproprietate asupra locuinței, care nu poate fi negat prin evacuarea sa.

Curtea de Apel Craiova, prin decizia civilă nr. 1802 din 5 iulie 2005, a respins apelul declarat de pârâtă, reținând că, din probe, a rezultat că pârâta este cea care determină și întreține o stare conflictuală, care face imposibilă conviețuirea.

Împotriva ambelor hotărâri a declarat recurs pârâta, susținând că acțiunea reclamantului este inadmisibilă, ea neputând fi evacuată dintr-un apartament bun comun.

Recursul este întemeiat.

Apartamentul dobândit de soți în timpul căsătoriei constituie bun comun. Proprietatea soților asupra bunurilor comune este o proprietate comună în devălmășie, caracteristic acesteia fiind faptul că cei doi soți sunt împreună proprietari asupra bunului, fără ca dreptul de proprietate să fie divizat pe cote-părți și fără ca bunul să fie împărțit corespunzător acestor cote.

Soții exercită împreună atributele dreptului de proprietate asupra apartamentului, astfel că nici dreptul de folosință nu poate fi divizat între aceștia.

În conformitate cu principiul egalității dintre soți, aceștia administrează și folosesc împreună bunurile comune și dispun tot astfel de ele, potrivit art. 35 alin. (1) C. fam.

De asemenea, potrivit art. 35 alin. (2) C. fam., oricare dintre soți, exercitând singur aceste drepturi, este socotit că are și consimțământul celuilalt soț, existând un mandat tacit reciproc, în limitele prevăzute în partea a doua a alin. (2) din acest articol.

Existența mandatului tacit reciproc în timpul căsătoriei este în interesul soților, dar și al terților de bună-credință.

Soții, prin voința lor sau prin voința unuia dintre ei, nu pot să înlăture dispozițiile imperative ale art. 35 C. fam. în relațiile cu terții și, cu atât mai mult, în relațiile dintre ei.

Folosința exclusivă a locuinței ce constituie bun comun al soților poate fi atribuită numai de instanță, în condițiile art. 613² C. proc. civ., numai în timpul procesului de divorț, pe cale de ordonanță președințială, aceasta constituind o măsură vremelnică cu privire la folosirea locuinței.

Aceste dispoziții imperative, în privința folosirii locuinței ce constituie bun comun al soților, nu pot fi extinse și la alte împrejurări sau situații.

Cu atât mai mult, după despărțirea soților prin divorț, în urma unei hotărâri definitive și irevocabile, evacuarea unuia dintre soți nu poate avea loc pe calea unei acțiuni de drept comun, în evacuare.

În situația în care unul dintre foștii soți exercită abuziv drepturile conferite de lege asupra locuinței ce constituie bun comun, soluția de a pune capăt acestui abuz nu este acțiunea în evacuare, ci ieșirea din indiviziune printr-o acțiune de partaj a bunurilor comune.

În consecință, față de considerentele expuse, constatând că hotărârile atacate s-au pronunțat cu aplicarea greșită a legii, în sensul art. 304 pct. 9 C. proc. civ., în temeiul art. 312 alin. (1) C. proc. civ., a fost admis recursul declarat de pârâtă, modificate ambele hotărâri, în sensul respingerii, ca inadmisibilă, a acțiunii în evacuare formulate de reclamantul C.M.

Notă: Pentru o soluție contrară, a se vedea *infra*, speța nr. 3.

3. Imobil aflat în indiviziune. Evacuarea coindivizarului. Admisibilitate. Alternativa efectuării partajului

Legea nr. 114/1996, republicată ¹⁾, art. 36
C. civ., art. 728

Potrivit dispozițiilor art. 36 din Legea nr. 114/1996, în cazurile în care unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună știință și sub orice formă, folosirea normală a imobilului de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași, după caz, la solicitarea proprietarilor clădirilor sau a reprezentantului legal al acestora, instanța va hotărî măsurile pentru folosirea normală a imobilului, astfel, nu se poate susține „inadmisibilitatea” evacuării unui coproprietar.

Instanța are posibilitatea să ia orice măsură pentru restabilirea folosinței normale a locuinței, inclusiv evacuarea unuia dintre coproprietari, dacă se constată că, prin comportamentul său, acesta împiedică conviețuirea și folosința liniștită a imobilului.

Pârâților le rămâne posibilitatea de a promova o acțiune de ieșire din indiviziune cu privire la imobilul în litigiu.

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală,
decizia nr. 5277 din 16 iunie 2005, în J.S.C. 2005, p. 39-40*

La data de 13 iunie 2003, reclamantul C.V. i-a chemat în judecată pe pârâții C.C.T. și C.A., solicitând să se dispună evacuarea acestora dintr-un imobil situat în Reșița.

Prin sentința civilă nr. 3978 din 15 septembrie 2003, Judecătoria Reșița a admis acțiunea și a dispus evacuarea pârâților din imobil, reținând că, prin comportamentul lor, fac imposibilă conviețuirea în imobil, împiedicându-l, totodată, pe reclamant să folosească locuința.

Împotriva acestei sentințe, au declarat apel pârâții, considerând că, în mod greșit, s-au aplicat dispozițiile art. 480 C. civ., întrucât imobilul în litigiu este proprietatea reclamantului, dar și a pârâtei C.C.T., în calitate de moștenitoare legală (fiică) a defunctei C.G., soția reclamantului.

Prin decizia civilă nr. 550 din 1 aprilie 2004, Curtea de Apel Timișoara a respins apelul pârâților, reținând, în esență, că instanța de fond a dispus evacuarea pârâților, nu doar pe baza lipsei titlului locativ al acestora, prin referire la art. 480 C. civ., ci, în principal, pentru motive legate de comportamentul lor, care fac imposibilă conviețuirea părților în imobil.

Au declarat recurs pârâții, susținând, în esență, că, greșit, nu s-a ținut seama de calitatea de coproprietar a pârâtei C.C.T. asupra imobilului în litigiu.

Recursul este nefondat.

Raportat la obiectul acțiunii introductive, se constată că aceasta este o cerere în evacuarea pârâților, instanța de fond admitând acțiunea ca urmare a probatoriului administrat în cauză, din care rezultă că pârâții fac imposibilă conviețuirea și îl împiedică pe reclamant să folosească imobilul.

¹⁾ Art. 36 din Legea nr. 114/1996, republicată (M. Of. nr. 393 din 31 decembrie 1997), a fost abrogat prin Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari (M. Of. nr. 490 din 23 iulie 2007), fiind înlocuit prin art. 18 din Legea nr. 230/2007, care are același conținut.

Instanța de apel a confirmat soluția primei instanțe, tocmai pentru faptul că evacuarea s-a dispus pentru motive legate de comportamentul pârâților și, nicidecum, în baza lipsei titlului locativ al acestora.

De altfel, în motivele de recurs, pârâții nu au invocat faptul că nu s-ar face vinovați de săvârșirea faptelor ce au condus la imposibilitatea conviețuirii în același imobil cu reclamantul, ci doar au susținut că nu puteau fi evacuați, pârâta C.C.T. având calitatea de coindivizar.

Prin urmare, neavând obiecțiuni cu privire la starea de fapt reținută pe baza administrării de probatorii la instanța de fond și care a condus la evacuarea pârâților din imobil, criticile recurenților referitoare la nelegalitatea hotărârii pronunțate în apel nu pot fi reținute.

Pentru a răspunde însă criticii recurenților-pârâți referitoare la „inadmisibilitatea” evacuării unui coproprietar, trebuie spus că, potrivit dispozițiilor art. 36 din Legea nr. 114/1996, în cazurile în care unul dintre proprietari sau chiriași împiedică cu bună știință și sub orice formă folosirea normală a imobilului de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași, după caz, la solicitarea proprietarilor clădirilor sau a reprezentantului legal al acestora, instanța va hotărî măsurile pentru folosirea normală a imobilului.

Așadar, instanța are posibilitatea să ia orice măsură pentru restabilirea folosinței normale a locuinței, inclusiv evacuarea unuia dintre coproprietari, dacă se constată că, prin comportamentul său, acesta împiedică conviețuirea și folosința liniștită a imobilului.

În speță, pârâților le rămâne posibilitatea de a promova o acțiune de ieșire din indiviziune cu privire la imobilul în litigiu.

Notă: Pentru o opinie contrară, a se vedea *supra*, speța nr. 2.

Secțiunea a 2-a. Coproprietatea forțată și perpetuă

Notă: Potrivit jurisprudenței și doctrinei, cu privire la coproprietatea forțată și perpetuă, este totuși posibil partajul temporar al folosinței, dacă interesele copărtașilor sunt mai bine apărute astfel, aceste cereri formulându-se, în special, în cazul în care există grave neînțelegeri între părți legate de modul de exercitare a folosinței bunului.

4. Spații comune situate la subsolul imobilului

C. civ., art. 728

Faptul că părțile dețin în proprietate exclusivă câte un apartament din imobil și câte o pivniță situată la subsolul aceluiași imobil nu caracterizează indiviziunea.

Cu privire la spațiile comune de la subsolul imobilului deținute de părți în proprietate comună, pe cote-părți, forțată și perpetuă, nu se poate dispune încetarea coproprietății, fiind absolut necesare pentru buna administrare a spațiilor deținute în proprietate exclusivă.

Regula, instituită de art. 728 C. civ., potrivit căreia nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune, se aplică în cazul proprietății pe cote-părți obișnuite sau temporare, nu și în cazul proprietății pe cote-părți forțate și perpetue, când copro-

prietatea se menține independent de voința copărtașilor și este determinată de destinația bunului respectiv.

Bunurile asupra cărora există coproprietate forțată sunt accesorii față de bunurile proprietatea exclusivă a fiecărui coproprietar, care sunt bunuri principale.

Coproprietarii nu pot cere împărțirea părților comune și fiecare dintre aceștia are dreptul de a le folosi, fără a aduce atingere drepturilor egale și reciproce ale celorlalți coproprietari.

C.A. București, Secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie, decizia nr. 1827 din 5 noiembrie 2007, nepublicată

Prin acțiunea înregistrată la 17 decembrie 2003 sub nr. 11612/2003, precizată ulterior, reclamantul M.C. i-a chemat în judecată pe pârâții M.G. și M.D., solicitând instanței pronunțarea unei sentințe prin care să se dispună ieșirea din indiviziune a părților asupra spațiilor comune situate la subsolul imobilului din str. D.R., nr. 11, sector 4, București și evacuarea pârâților din pivnița nr. 2 a imobilului.

Motivându-și acțiunea, reclamantul a susținut că a dobândit, prin cumpărare, apartamentul situat la etajul 1 al imobilului din str. D.R., nr. 11, sector 4, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 6625 din 7 mai 1971, în care se precizează că, odată cu apartamentul, se vinde și pivnița aferentă nr. 2, identificată în schița anexă la contract.

Pârâții au dobândit apartamentul de la parterul imobilului și, odată cu acesta, o pivniță, fără a se indica expres care anume.

S-a susținut de reclamant că s-ar fi înțeles cu pârâții ca aceștia să folosească pivnița care i se cuvenea lui, reclamantul urmând să ocupe un alt spațiu, dar această înțelegere nu s-a mai menținut datorită unor neînțelegeri financiare.

Pârâții au depus la dosar întâmpinare, prin care au solicitat respingerea acțiunii reclamantului ca fiind neîntemeiată, susținând că au cumpărat apartamentul de la parter și o pivniță, precum și o cotă-parte indiviză de 50% din părțile și dependențele comune ale întregului imobil. La data încheierii actului lor de vânzare-cumpărare, pivnițele aflate în imobil nu erau numerotate, iar reclamantul le-a indicat pivnița care este a lor, în care au fost nevoiți să facă lucrări de salubritate și pe care au folosit-o timp de 21 de ani.

În ceea ce privește ieșirea din indiviziune, pârâții au susținut că, în condițiile în care părțile au cumpărat câte un apartament și au fost de acord să devină proprietari în indiviziune asupra spațiilor comune ale imobilului, ieșirea din indiviziune nu este posibilă, dispozițiile art. 728 C. civ. nefiind aplicabile în această situație.

Prin sentința civilă nr. 5440 din 28 octombrie 2004, Judecătoria Sectorului 4 București a respins acțiunea reclamantului, ca fiind neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut, în esență, că spațiile comune ale imobilului se află în coproprietatea perpetuă și forțată a părților, iar instanța de judecată nu poate dispune încetarea acestei coproprietăți.

Cu privire la capătul de cerere referitor la evacuarea pârâților din pivnița nr. 2 a imobilului, s-a considerat că este neîntemeiat, în condițiile în care atât reclamantul, cât și pârâții au dobândit, odată cu apartamentele aflate în proprietate exclusivă, și câte o pivniță, fără a exista o schiță cu numerotarea acestora, iar în baza unei înțelegeri care a durat mai bine de 20 de ani, părțile au folosit câte una din ele, fără a se stânjeni una pe cealaltă.

Împotriva sentinței instanței de fond, au declarat apel atât reclamantul, cât și pârâții, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie.

Apelurile au fost înregistrate pe rolul Curții de Apel București, Secția a IX-a civilă și pentru cauze privind proprietatea intelectuală, sub nr. 253/2005, iar prin decizia civilă nr. 140/A din 26 aprilie 2005, s-a dispus declinarea competenței soluționării apelurilor în favoarea Tribunalului București, în raport cu dispozițiile art. 2 pct. 2 lit. b) C. proc. civ.

La Tribunalul București, apelurile au fost înregistrate pe rolul Secției a V-a civilă, iar, prin decizia civilă nr. 970 din 20 decembrie 2005, s-a luat act de renunțarea apelanților-pârâți la judecarea apelului declarat de aceștia, s-a admis apelul formulat de apelantul-reclamant, s-a anulat sentința instanței de fond și s-a reținut cauza pentru rejudecare, în conformitate cu dispozițiile art. 297 C. proc. civ.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a reținut că, deși a rămas în pronunțare asupra unei încheieri de admitere în principiu, instanța de fond a pronunțat, la data de 28 octombrie 2004, sentința civilă nr. 5440 din 28 octombrie 2004, prin care a soluționat cauza pe fond, fără ca părțile să fi pus concluzii în acest sens.

În fond, după anulare, cauza a fost înregistrată pe rolul aceleiași secții a Tribunalului București, sub nr. 13333/3/2006, iar prin decizia civilă nr. 1745 din 12 decembrie 2006, s-a dispus respingerea acțiunii reclamantului, ca fiind neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a reținut că părțile dețin în proprietate exclusivă câte un apartament din imobil și câte o pivniță situată la subsolul aceluiași imobil, situație care nu caracterizează indiviziunea.

În ceea ce privește spațiile comune de la subsolul imobilului, s-a reținut că acestea sunt deținute de părți în proprietate comună, pe cote-părți, forțată și perpetuă, astfel încât nu se poate dispune încetarea acestei coproprietăți.

Referitor la capătul de cerere privind evacuarea, tribunalul a reținut că fiecare dintre părți a dobândit, odată cu apartamentul, și câte o pivniță la subsolul imobilului, pivnițe care nu sunt identificate sub aspectul poziționării și suprafeței lor, situație în care, nu se poate stabili dacă pivnița din care se solicită evacuarea pârâților aparține sau nu reclamantului.

Împotriva deciziei instanței de apel a declarat recurs apelantul-reclamant, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie.

Apelanții-pârâți, prin C.I., au declarat recurs împotriva încheierii pronunțate în ședința publică de la 1 noiembrie 2005, prin care instanța de apel a constatat lipsa calității acestuia de reprezentant legal al apelanților-pârâți.

În motivele de recurs formulate de recurentul-reclamant, s-a susținut că hotărârea instanței de apel a fost pronunțată cu încălcarea legii, prin interpretarea greșită a actelor supuse judecării, iar motivarea acesteia este în afară de realitățile actelor din dosar.

În dezvoltarea primului motiv de recurs, întemeiat în drept pe dispozițiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., recurentul-reclamant a susținut că, printr-o judecată superficială, bazată doar pe copierea sentinței primei instanțe, instanța de apel a reținut, total nelegal, inexistența stării de indiviziune a părților. Această soluție contravine tuturor actelor existente la dosar, potrivit cărora părțile dețin, în indiviziune și în cote egale, subsolul imobilului în litigiu, dar și dispozițiilor art. 728 C. civ. potrivit cărora nimeni nu poate fi obligat să rămână în indiviziune.

În dezvoltarea celui de-al doilea motiv de recurs, întemeiat, în drept, pe dispozițiile art. 304 pct. 7 și 8 C. proc. civ., a susținut că întregul probatoriu administrat în cauză conduce la o singură concluzie, respectiv existența stării de indiviziune a părților asupra subsolului, în cote egale. Printr-o hotărâre nemotivată, în care nu au fost menționate incidentele procedurale intervenite pe parcursul judecării apelului, instanța de apel a încălcat, în opinia recurentului-reclamant, dreptul său de proprietate și i-a lăsat pe

recurenții-pârâți să ocupe în continuare, din subsol, o suprafață de 3 ori mai mare decât cea la care au dreptul conform actelor.

În motivele de recurs formulate de recurenții-pârâți, s-a susținut că instanța de apel a apreciat, în mod greșit, adresa nr. 6753 din 31 octombrie 2005, emisă cu rea-redință, schimbând natura și înțelesul lămurit și vădit neîndoielnic al acesteia (art. 304 pct. 8 C. proc. civ.) și a aplicat greșit legea atunci când a reținut lipsa calității de reprezentant al apelanților-pârâți.

Analizând decizia instanței de apel în raport de dispozițiile art. 304 C. proc. civ și de criticile formulate de recurentul-reclamant, Curtea a reținut că recursul declarat de acesta este nefondat, pentru următoarele considerente:

Din actele de proprietate depuse la dosar rezultă că recurentul-reclamant deține în proprietate exclusivă apartamentul situat la etajul imobilului din str. D.R. nr. 11, sector 4, camera de serviciu situată la pod și pivnița nr. 2, iar recurenții-pârâți dețin, sub aceeași formă de proprietate, apartamentul situat la etajul imobilului și o pivniță, care nu este numerotată. Părțile comune ale imobilului și terenul sunt deținute de părți în indiviziune și în cote egale.

Această situație de fapt și de drept a fost reținută, în mod corect, și de instanța de apel, critica formulată de recurentul-reclamant, prin care se susține că tribunalul a reținut, în mod greșit, inexistența stării de indiviziune a părților, fiind nefondată.

Din considerentele deciziei instanței de apel rezultă că inexistența stării de indiviziune a părților a fost reținută doar cu privire la apartamente și pivnițe, asupra părților comune ale imobilului reținându-se existența unei stări de indiviziune forțată și perpetuă.

Concluzia la care a ajuns instanța de apel este motivată și nu încalcă dispozițiile art. 728 C. civ., astfel cum se susține de către recurent.

Regula instituită de acest text de lege, potrivit căreia nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune, se aplică în cazul proprietății pe cote-părți obișnuite sau temporare, nu și în cazul proprietății pe cote-părți forțate și perpetue, când coproprietatea se menține independent de voința copărtașilor și este determinată de destinația bunului respectiv.

Bunurile asupra cărora există coproprietate forțată sunt accesorii, față de altele, care sunt bunuri principale și care sunt proprietatea exclusivă a fiecărui coproprietar.

În această situație se află și părțile din prezenta cauză, fiecare dintre acestea având un drept de proprietate exclusivă asupra apartamentelor și pivnițelor menționate în contract și un drept de proprietate forțată asupra părților comune ale imobilului, absolut necesar pentru buna administrare a spațiilor deținute în proprietate exclusivă.

Părțile nu pot cere împărțirea părților comune și fiecare dintre aceștia are dreptul de a folosi aceste părți, fără a aduce atingere drepturilor egale și reciproce ale celorlalți coproprietari.

Starea de coproprietate forțată a părților nu există, astfel cum s-a arătat deja, cu privire la pivnițe.

Conform actelor de proprietate depuse la dosar, recurentul-reclamant are un drept de proprietate exclusivă asupra pivniței nr. 2, iar intimații-pârâți au în coproprietate o altă pivniță nenumerotată.

În condițiile în care, din probele administrate de recurentul-reclamant, nu a rezultat identitatea între pivnița nr. 2, menționată în actul de vânzare-cumpărare invocat de acesta, și pivnița ocupată în prezent de intimații-pârâți, în mod corect, instanțele anterioare au apreciat că nu pot admite nici cererea privind evacuarea pârâților din pivniță.

Nu trebuie omis nici faptul că, la data la care intimații-pârâți s-au mutat în imobil, recurentul-reclamant locuia deja în imobil și ocupa pivnița pe care o deține și în prezent.

Intimații-pârâți au ocupat pivnița în litigiu cu acordul acestuia și au posedat-o în toată această perioadă (peste 20 de ani).

În consecință, apreciind că soluția instanței de apel este legală, Curtea a dispus, în baza art. 312 C. proc. civ., respingerea recursului declarat de recurentul-reclamant, ca fiind nefondat.

În ceea ce privește recursul declarat de recurenții-pârâți, prin apărător, instanța apreciază că nici acesta nu poate fi primit, în condițiile în care soluția pronunțată de tribunal, pe fondul cauzei, profită acestora.

Mai mult decât atât, Curtea reține că recursul declarat de aceștia vizează în exclusivitate măsura luată de instanța de apel la termenul de judecată din 1 noiembrie 2005, când a admis excepția lipsei calității de reprezentant al apelanților a avocatului C.I.

Ulterior însă, se constată că pârâții au fost reprezentați în instanță de aceeași persoană fizică, în calitate de mandatar, ceea ce duce în mod evident la concluzia neprejudicierii acestora prin măsura luată de instanță la termenul de judecată din 1 noiembrie 2005 și a respingerii recursului lor, ca fiind nefondat.

5. Curtea unui imobil compus din spații locative distincte, aparținând unor persoane diferite

C. civ., art. 728

Dispozițiile art. 728 C. civ., „nimeni nu poate rămâne în indiviziune”, se referă la proprietatea comună pe cote-părți temporară, situație în care coproprietarii sunt liberi să sisteze oricând starea de coproprietate.

Prin excepție de la această regulă, în cazul proprietății comune pe cote-părți forțate, starea de indiviziune se menține independent de voința părților, întrucât obiectul coproprietății forțate îl constituie un bun sau anumite bunuri care, prin natura lor, nu pot fi împărțite, ele fiind folosite permanent de mai mulți coproprietari, cum este cazul coproprietății forțate asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente, în care se include și curtea aferentă, potrivit cotelor-părți pe care le dețin.

Curtea imobilului intră în categoria părților comune aflate în coproprietate forțată și perpetuă tocmai din cauza inconvenientelor care s-ar crea, în caz contrar, proprietarilor, în ceea ce privește accesul la diferite instalații și utilități poziționate divers în ansamblul clădirii, cum ar fi, de exemplu, necesitatea construirii unei scări exterioare pentru a ajunge la pod sau obligativitatea de a trece prin partea ce aparține celui alt proprietar pentru a ajunge la pivniță.

C.A. București, Secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie, decizia nr. 929 din 11 iunie 2008, nepublicată

Prin cererea înregistrată la data de 10 martie 2004, pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București sub nr. 3646/2004, reclamanta V.I., în contradictoriu cu pârâțul P.I., a solicitat să se dispună ieșirea din indiviziune asupra terenului ce formează curtea imobilului situat în București, str. D.C., sector 1, conform actelor de proprietate ale celor două părți, stabilirea liniei de hotar între cele două proprietăți, conform expertizei topografice ce se va efectua în cauză și să se stabilească drepturile de proprietate divize și exclusive ale părților, cu obligarea pârâțului la plata cheltuielilor de judecată.