



## PROPRIETATEA PERIODICĂ REGLEMENTATĂ DE CODUL CIVIL ROMÂN

Nicolae GRĂDINARU,  
doctor în drept, conferențiar universitar

### SUMMARY

Joint property is, every time, pursuant to a legal document or to another mode of acquisition provided by law, the right to private property has two or more holders.

If the asset is possessed in common, the joint property is presumed until proven guilty. Each co-owner is the exclusive holder of a share of the ownership right and can freely dispose of it in the absence of contrary stipulation.

Regular property is a mode of the ownership right within which each holder exercises on his/her behalf and in personal interest the powers of his/her right on fixed periods, which successively and perpetually repeat, at regular intervals, assuming at least two holders, natural or legal persons.

Within regular property each holder exercises his/her single ownership right, there being several owners of the same asset and not many co-owners of the same good.

### REZUMAT

Proprietatea comună este, ori de câte ori, în temeiul unui act juridic sau al altui mod de dobândire prevăzut de lege, dreptul de proprietate privată care are 2 sau mai mulți titulari.

Dacă bunul este stăpînit în comun, coproprietatea se prezumă, pînă la proba contrară. Fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta, în lipsa stipulației contrare.

Proprietatea periodică reprezintă o modalitate a dreptului de proprietate în cadrul căreia fiecare titular exercită în nume propriu și în interes personal prerogativele dreptului său pe perioade determinate, care se repetă succesiv și perpetuu, la intervale regulate, presupunînd cel puțin doi titulari, persoane fizice sau persoane juridice.

În cadrul proprietății periodice fiecare titular exercită singur dreptul de proprietate, existînd mai mulți proprietari asupra aceluiași bun, și nu mai mulți coproprietari ai aceluiași bun.

### Introducere

Dreptul de proprietate privată este definit în art. 555 din Codul civil român ca fiind dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Spre deosebire de alți titulari ai unor drepturi subiective asupra aceluiași bun, proprietarul, adică titularul dreptului de proprietate, exercită atributele juridice ale acestui drept (posesia *jus possidendi*, folosința *jus utendi* și *jus fruendi* și dispoziția *jus abudendi* sau *abusus*) asupra lucrului prin putere proprie și în interes propriu. Ceilalți titulari ai unor drepturi subiective asupra aceluiași lucru exercită doar unele atribute (posesia și folosința), în virtutea puterii de transmitere a proprietarului care le concretizează și le fixează limitele de exercitare.

Proprietatea periodică este o instituție nouă reglementată de art. 687–692 din Codul civil, aceasta nu trebuie confundată cu proprietatea comună propriu-zisă. Proprietatea comună este, ori de câte ori, în temeiul unui act juridic sau al altui mod de dobândire prevăzut de lege, dreptul de proprietate privată care are 2 sau mai mulți titulari.

Dacă bunul este stăpînit în comun, coproprietatea se prezumă, pînă la proba contrară.

Fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta în lipsa stipulației contrare. Cotele-părți sînt prezumate a fi egale, pînă la proba contrară. Dacă bunul a fost dobîndit prin act juridic, proba contrară nu se va putea face decît prin înscrisuri.

Coproprietarii vor împărți be-

neficiile și vor suporta sarcinile coproprietății, proporțional cu cota lor parte din drept.

Proprietatea periodică nu trebuie confundată cu proprietatea pe cote-părți, ea este o formă distinctă a proprietății comune forțate. În proprietatea periodică fiecare titular exercită singur dreptul de proprietate, existînd mai mulți proprietari asupra aceluiași bun, și nu mai mulți coproprietari ai aceluiași bun. Ceea ce diferențiază proprietatea periodică de proprietatea pe cote-părți este tocmai caracterul divizat al dreptului, exprimat prin tranșe de timp.

Proprietatea periodică reprezintă o modalitate a dreptului de proprietate în cadrul căreia fiecare titular exercită în nume propriu și în interes personal prerogativele dreptului său pe perioade determinate, care se repetă succesiv și perpetuu,



la intervale regulate, presupunând cel puțin doi titulari, persoane fizice sau persoane juridice.

Conform prevederilor art. 646 din Codul civil, se află în coproprietate forțată și bunurile care fac obiectul proprietății periodice. Regimul coproprietății este reglementat cu reguli derogatorii de la regimul general al coproprietății.

Potrivit dispozițiilor art. 687 din Codul civil, în absența unei reglementări speciale, ori de câte ori mai multe persoane exercită succesiv și repetitiv atributul folosinței specific dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate, egale sau inegale, este proprietatea periodică. Astfel, două sau mai multe persoane pot fi titularii proprietății periodice asupra unui bun dacă dețin o cotă determinată din dreptul de proprietate asupra bunului, asemănător coproprietății pe cote-părți, dar atributul folosinței nu se exercită concomitent, ci succesiv și de către fiecare proprietar, pe anumite perioade de timp determinate, egale sau inegale.

Caracterele juridice ale dreptului de proprietate periodică sînt aceleași cu cele ale dreptului de proprietate, fiind un drept absolut, exclusiv și perpetuu.

#### **Caracteristicile proprietății periodice:**

- obiectul dreptului de proprietate periodică rămîne nefracționat în materialitatea sa, nu se împarte pe cote-părți, ci pe tranșe de timp în care fiecare titular își exercită prerogativele dreptului său;

- în privința intervalului de timp ce îi revine, fiecare coproprietar poate încheia, în condițiile legii, acte precum închirierea, vîn-

zarea, ipotecarea și alte asemenea acte (art. 689 alin. 1);

- actele de administrare sau de dispoziție privind cota-parte din dreptul de proprietate aferentă unui alt interval de timp sînt inopozabile titularului cotei-părți respective (art. 689 alin. 2);

- în raporturile cu terții cocontractanți de bună-credință, actele de administrare sau de dispoziție menționate sînt lovite de nulitate relativă (art. 689 alin. 3);

- fiecare coproprietar are obligația de a face acte de conservare, în așa fel încît să nu împiedice sau să îngreuneze exercitarea drepturilor celorlalți coproprietari (art. 690 alin. 1);

- în funcție de reparațiile făcute, fiecare coproprietar este obligat să contribuie la cheltuieli, în raport de cota-parte deținută. Pentru reparațiile mari, coproprietarul care avansează cheltuielile necesare are dreptul la despăgubiri în raport cu valoarea drepturilor celorlalți coproprietari;

- în ceea ce privește actele prin care se consumă în tot sau în parte substanța bunului, toți coproprietarii trebuie să-și exprime acordul (art. 690 alin. 2);

- coproprietarii pot încheia un contract de administrare. În cazul în care oricare dintre coproprietari denunță contractul de administrare, acesta își încetează existența (art. 690 alin. 4 și art. 644 alin. 2 din Codul civil).

#### **Temeiul proprietății periodice**

Proprietatea periodică se naște în temeiul unui act juridic, cum ar fi contract sau testament, dispozițiile în materie de carte funciară aplicîndu-se în mod corespunzător

dacă bunul care face obiectul proprietății periodice este un bun imobil.

Obiectul proprietății periodice poate fi format atît din bunuri imobile, cît și din bunuri mobile. Exemplu de proprietate periodică este contractul de time-sharing [1], proprietatea asupra unei case de vacanță [2].

Bunurile care fac obiectul proprietății periodice sînt corporale și neconsumabile, deoarece fiecare coproprietar are obligația ca la sfîrșitul fiecărei perioade să le pună la dispoziția celui alt coproprietar titular al dreptului de proprietate periodică.

#### **Valabilitatea actelor încheiate de coproprietar**

În privința intervalului de timp ce îi revine, orice coproprietar poate încheia, în condițiile legii, acte precum închirierea, vînzarea, ipotecarea și altele asemenea.

Actele de administrare sau de dispoziție privind cota-parte din dreptul de proprietate aferentă unui alt interval de timp sînt inopozabile titularului cotei-părți respective.

În raporturile cu terții cocontractanți de bună-credință, actele de administrare sau de dispoziție menționate sînt anulabile.

Coproprietarului vătămât i se recunoaște dreptul ca, înainte de partaj, să exercite acțiunile posesorii împotriva terțului care ar fi intrat în posesia bunului comun în urma încheierii actului. În acest caz, restituirea posesiei bunului se va face în folosul tuturor coproprietarilor, cu daune-interese, dacă este cazul, în sarcina celor care au participat la încheierea actului.

Fiecare coproprietar poate sta



singur în justiție, indiferent de calitatea procesuală, în orice acțiune privitoare la coproprietate, inclusiv în cazul acțiunii în revendicare.

Hotărârile judecătorești pronunțate în folosul coproprietății profită tuturor coproprietarilor. Hotărârile judecătorești potrivnice unui coproprietar nu sînt opozabile celorlalți coproprietari.

Cînd acțiunea nu este introdusă de toți coproprietarii, pîrîtul poate cere instanței de judecată introducerea în cauză a celorlalți coproprietari în calitate de reclamanți, în termenul și condițiile prevăzute în Codul de procedură civilă pentru chemarea în judecată a altor persoane [3].

### **Drepturile și obligațiile coproprietarilor**

Conform prevederilor art. 690 din Codul civil, fiecare coproprietar este obligat să facă toate actele de conservare, în așa fel încît să nu împiedice ori să îngreuneze exercitarea drepturilor celorlalți coproprietari.

Pentru reparațiile mari, coproprietarul care avansează cheltuielile necesare are dreptul la despăgubiri în raport cu valoarea drepturilor celorlalți coproprietari.

Actele prin care se consumă în tot sau în parte substanța bunului pot fi făcute numai cu acordul celorlalți coproprietari.

La încetarea intervalului, coproprietarul este dator să predea bunul coproprietarului îndreptățit să îl folosească în următorul interval.

Coproprietarii pot încheia un contract de administrare. În cazul în care oricare dintre coproprietari denunță contractul de administrare, acesta își încetează existența.

### **Obligația de despăgubire și excluderea**

Nerespectarea obligațiilor coproprietarilor atrage plata de despăgubiri.

Dacă unul dintre coproprietari tulbură în mod grav exercitarea proprietății periodice, acesta va putea fi exclus, prin hotărîre judecătorească, la cererea coproprietarului vătămat.

Excluderea va putea fi dispusă numai dacă unul dintre ceilalți coproprietari sau un terț cumpără cota-parte a celui exclus.

În acest scop, se va pronunța, mai întîi, o încheiere de admitere în principiu a cererii de excludere, prin care se va stabili că sînt îndeplinite condițiile excluderii, încheiere care va putea fi atacată cu recurs pe cale separată.

După rămînerea definitivă a încheierii de admitere în principiu, în absența înțelegerii părților, se va stabili prețul vînzării silite pe bază de expertiză. După consemnarea prețului la banca stabilită de instanță, se va pronunța hotărîrea care va ține loc de contract de vînzare-cumpărare.

După rămînerea definitivă a acestei hotărîri, dobînditorul își va putea înscrie dreptul în cartea funciară, iar transmitătorul va putea să ridice suma consemnată la banca stabilită de instanță.

### **Încetarea proprietății periodice**

Potrivit art. 692 din Codul civil, proprietatea periodică încetează prin radiere din cartea funciară în temeiul dobîndirii de către o singură persoană a tuturor cotelor-părți din dreptul de proprietate periodică, precum și în alte cazuri prevăzute de lege.

În cazul proprietății periodice și în celelalte cazuri de coproprietate forțată, partajul este posibil numai prin bună învoială.

### **Concluzie**

Proprietatea periodică este o modalitate a dreptului de proprietate, pe lînga proprietatea revocabilă și proprietatea comună. Proprietatea periodică poate fi descrisă ca situația juridică în care mai multe persoane exercită succesiv și repetitiv atributul folosinței asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp egale sau inegale, dar determinate. Bunul care face obiectul proprietății periodice poate fi vîndut, închiriat sau poate constitui o garanție.

Dispozițiile art. 687-692 nu aduc atingere prevederilor cuprinse în OUG nr. 14/2011 pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor privind dobîndirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuiu sau a mai multor spații de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobîndirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, a contractelor de revînzare, precum și a contractelor de schimb [4].

### **Note**

1. Directiva nr. 2008/122/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 ianuarie 2009 privind protecția consumatorilor în ceea ce privește anumite aspecte referitoare la contractele privind dreptul de folosință a bunurilor pe durată limitată, la contractele privind produsele de vacanță cu drept de folosință pe termen lung, precum și la contractele de revînzare și de schimb, publicată în „Jurnalul



Oficial al Uniunii Europene”, seria L, nr. 33 din 3 februarie 2009. Directiva a fost transpusă în legislația română prin OUG nr. 14/2011 pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuiu sau a mai multor spații de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, a contractelor de revînzare, precum și contractelor de schimb, publicată în M. Of. nr. 134/22.02.2011.

2. Loteria Română a vîndut între 1995 și 2004 lozuri în plic (Lozul de aur), care ofereau drept cîștig dreptul pe viață de a petrece o săptămîină într-un complex de vile din Poiana Brașov. Dreptul de proprietate asupra acestei perioade poate fi transmis mai departe. Așa se face că majoritatea cîștigătorilor săraci și-au vîndut lozul cîștigător sau dreptul de folosință.

3. Art. 57-59 din Codul de procedură civilă stipulează:

Oricare dintre părți poate să cheme în judecată o altă persoană care ar putea să pretindă aceleași drepturi ca și reclamantul.

Cererea făcută de pîrît se depune odată cu întîmpinarea. Cînd întîmpinarea nu este obligatorie, cererea se va depune cel mai tîrziu la prima zi de înfățișare.

Cererea făcută de reclamant se depune cel mai tîrziu pînă la închiderea dezbaterilor înaintea primei instanțe.

Cererea va fi motivată și se va comunica atît celui chemat, cît și părții potrivnice. La exemplarul cererii destinat celui chemat se vor alătura copii de pe cererea de chemare în judecată, de pe întîmpinare și de pe înscrisurile de la dosar.

Art. 58:

Cel chemat în judecată dobîndește calitatea de intervenient în interes propriu, iar hotărîrea îi va fi opozabilă.

Art. 59:

În cazul prevăzut de art. 58, cînd pîrîtul chemat în judecată pentru o datorie bănească recunoaște datoria și declară că voiește să o execute față de cel care își va stabili judecătorește

dreptul, el va fi scos din judecată dacă depune suma datorată.

În acest caz, judecata va urma numai între partea reclamantă și cel chemat în judecată.

Art. 67-70 din noul Cod de procedură civilă, Legea nr. 134/2010 publicată în M. Of. nr. 485/15.07.2010:

Oricare dintre părți poate să cheme în judecată o altă persoană care ar putea să pretindă, pe calea unei cereri separate, aceleași drepturi ca și reclamantul.

Cererea făcută de reclamant sau de intervenientul principal se va depune cel mai tîrziu pînă la terminarea cercetării procesului înaintea primei instanțe.

Cererea făcută de pîrît se va depune în termenul prevăzut pentru depunerea întîmpinării înaintea primei instanțe, iar dacă întîmpinarea nu este obligatorie, cel mai tîrziu – la primul termen de judecată.

Art. 68. Comunicarea cererii:

Cererea va fi motivată și, împreună cu înscrisurile care o însoțesc, se va comunica atît celui chemat în judecată, cît și părții potrivnice.

La exemplarul cererii destinat terțului se vor alătura copii de pe cererea de chemare în judecată, de pe întîmpinare și de pe înscrisurile de la dosar.

Art. 69. Poziția terțului în proces:

Cel chemat în judecată dobîndește poziția procesuală de reclamant, iar hotărîrea își produce efectele și în privința sa.

Art. 70. Scoaterea pîrîtului din proces:

În cazul prevăzut la art. 69, cînd pîrîtul chemat în judecată pentru o datorie bănească recunoaște datoria și declară că vrea să o execute față de cel căruia îi va fi stabilit dreptul pe cale judecătorească, el va fi scos din proces, dacă a consemnat la dispoziția instanței suma datorată.

Tot astfel, pîrîtul chemat în judecată pentru predarea unui bun sau a folosinței acestuia va fi scos din proces, dacă declară că va preda bunul celui al cărui drept va fi stabilit prin hotărîre judecătorească. Bunul în litigiu va fi pus sub sechestrul judiciar de

către instanța investită cu judecarea cauzei, dispozițiile art. 959 și următoarele fiind aplicabile.

În aceste cazuri, judecata va continua numai între reclamant și terțul chemat în judecată. Hotărîrea se va comunica și pîrîtului, căruia îi este opozabilă.

4. OUG nr. 14/2011 pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuiu sau a mai multor spații de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobîndirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, a contractelor de revînzare, precum și contractelor de schimb, publicată în M. Of. nr. 134/22.02.2011.