

REZUMAT

Prezenta lucrare urmărește realizarea unei analize a problematicii rolului și locului coproprietății în materia modalităților dreptului de proprietate, configurarea coordonatelor sale dintr-un punct dublu de vedere, și anume perspectiva furnizată de Codul civil de la 1864 și noul Cod civil. Considerăm că tema prezintă interes având în vedere recenta reglementare detaliată a coproprietății din noul cod civil, precum și bogata jurisprudență în materie, care a constituit motorul propulsor pentru această nouă statuare.

Am abordat conturarea unei fizionomii proprii, stabilirea naturii juridice, a conținutului și particularităților de exercitare și de apărare a acestei modalități a dreptului de proprietate, prin încadrare în rândul celorlalte modalități ale dreptului de proprietate.

Am urmărit clarificarea controversatelor probleme juridice legate de coproprietate atât prin analiza comparativă a dispozițiilor celor două coduri, precum și prin efectuarea unei analize jurisprudențiale, care abundă în spețe legate de materia respectivă.

Bogăția nenumăratelor situații din practică a dat naștere unei ample jurisprudențe în materie, jurisprudență care, în mare parte, se regăsește, sintetizată în noul Cod civil.

Am procedat la analizarea temei prin încadrarea în contextul mai larg al conceptului dreptului de proprietate și atributelor definitorii ale acestuia, prin trecerea în revistă a conținutului său juridic.

Multitudinea de titulari ai dreptului de proprietate comună face ca studiul realizat să țină seama de rolul, scopul și consecințele de ordin practic la care dau naștere raporturile de coproprietate în vederea concilierii

intereselor tuturor coproprietarilor, pentru exercitarea de către toți și de fiecare în parte a atributelor ce alcătuiesc conținutul juridic al coproprietății.

Prin paralela efectuată cu alte instituții juridice asemănătoare am revelat numeroasele interferențe pe care instituția coproprietății le are și în alte domenii.

Caracteristic coproprietății este aceea că toate prerogativele dreptului aparțin împreună și concomitent mai multor titulari, care exercită simultan și concurent atributele ce alcătuiesc conținutul juridic al dreptului de proprietate.

În concepția Codului civil de la 1864, literatura juridică și practica judiciară au adus o contribuție însemnată la conturarea unei fizionomii proprii a dreptului de proprietate comună, la stabilirea naturii juridice, a conținutului și particularităților de exercitare și apărare a acestui drept.

Noul Cod civil vine să suplinească lacunele legislative, insuficienta reglementare a coproprietății și statuează pe larg atât tipurile proprietății comune, cât și mijloacele de protecție a acesteia.

Înainte de a studia coproprietatea, ca formă a proprietății comune, am analizat locul acesteia în ansamblul raporturilor juridice de proprietate, realizând o prezentare sintentică a dreptului de proprietate, având în vedere preliminariile conceptuale, atributele definitorii ale dreptului de proprietate privată și conținutul său juridic.

Lucrarea este structurată pe șase capitole, cuprinde o introducere, un capitol care face o analiză sintetică a dreptului de proprietate privată, un capitol care analizează pe scurt modalitățile juridice ale dreptului de proprietate, un capitol amplu care analizează coproprietatea în coordonatele sistemului modalităților dreptului de proprietate, un capitol referitor la proprietatea periodică, un capitol referitor la mijloacele de protecție ale

coproprietății și un capitol final care cuprinde interferențe și paralele cu alte instituții juridice asemănătoare.

Primul capitol analizează considerațiile preliminare privind materia dreptului de proprietate privată. Am trecut în revistă preliminariile conceptuale, atributele definiției ale dreptului de proprietate privată și conținutul juridic al dreptului de proprietate.

Dreptul de proprietate este definit în noul Cod Civil Român, în cadrul titlului II, privitor la proprietatea privată, art. 555, ca fiind dreptul titularului de a poseda, a folosi și a dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege, precizând că, în condițiile legii, el este susceptibil de modalități și dezmembrăminte, după caz.

De asemenea, se specifică faptul că dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său. Acestea sunt limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, cu îngrădirile stabilite prin lege.

Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate. Această limitare se poate face și prin convenție, cu excepțiile prevăzute de lege.

Al doilea capitol tratează modalitățile juridice ale dreptului de proprietate, și anume proprietatea rezolubilă, proprietatea anulabilă și proprietatea comună.

Uneori, dreptul de proprietate prezintă un anumit grad de complexitate, în sensul că se întâlnesc anumite variante, modalități ale acestui drept, care prezintă unele deosebiri în privința unor caractere juridice generale.

Proprietatea rezolubilă a fost definită ca fiind acea modalitate juridică a dreptului de proprietate care exprimă situația de incertitudine vremelnică a acestui drept, atunci când transferul lui de la un titular la altul s-a făcut sub o condiție rezolutorie.

Prin proprietate anulabilă se înțelege acea modalitate juridică a dreptului de proprietate, care apare în situația în care transferul proprietății de la o persoană la alta se face în temeiul unui act juridic lovit de nulitate relativă (anulabilă). Este important să fie vorba de nulitatea relativă a actului juridic, adică să vizeze doar interesele părților care au încheiat actul și să aibă, în consecință, posibilitatea confirmării exprese sau tacite de către cei care sunt interesați să invoce nulitatea.

Al treilea capitol stabilește coordonatele coproprietății în sistemul modalităților juridice ale dreptului de proprietate. Acesta conține evoluția materiei coproprietății de la formalismul specific dreptului roman la reglementarea actuală, categorii ale proprietății comune pe cote-părți, și anume proprietatea obișnuită sau temporară, coproprietatea forțată sau perpetuă, proprietatea comună în devălmășie, precum și aspecte jurisprudențiale în materia coproprietății.

De asemenea, tot în capitolul III am analizat și coproprietatea forțată. Coproprietatea forțată și perpetuă se caracterizează prin aceea că ea nu poate încet prin partaj judiciar. Ar putea rezulta, interpretând respectivele dispoziții *per a contrario*, că partajul convențional nu este exclus.

În acest sens, pot fi menționate și dispozițiile art. 671 alin. (3) din noul Cod Civil, unde se prevede că în cazul proprietății periodice și în celelalte cazuri de coproprietate forțată, partajul este posibil numai prin bună învoială.

Coproprietatea forțată și perpetuă este acea formă de proprietate comună pe cote părți care se caracterizează prin faptul că există și se menține independent de voința coproprietarilor, pentru că în cele mai dese cazuri se răsfrânge asupra unor bunuri numite accesorii, deoarece acestea deservesc alte bunuri numite principale. Aceste bunuri, prin natura și prin destinația lor fiind folosite de mai mulți proprietari, nu pot fi împărțite. Perpetuitatea coproprietății comportă asupra bunului accesoriu și este dată de destinația permanentă pe care el o are de a servi bunul.

Capitolul IV cuprinde o analiză a proprietății periodice, ca o manifestare imperfectă a coproprietății.

Acest tip de proprietate a apărut pentru prima dată în practica juridică din țara noastră în anul 1995, când Regia Autonomă "Loteria Română" a lansat o emisiune de loz în plic cu titlul "Vila de Aur", oferindu-se câștigătorului "dreptul de proprietate, pentru o săptămână dintr-un an, asupra unui apartament cu trei camere, mobilat și utilat cu aparatură electronică și electrocasnică, situat într-o vilă de lux din Poiana Brașov; lozurile câștigătoare au înscrise vilele, apartamentele, precum și perioadele de proprietate; dreptul de proprietate poate fi vândut, închiriat, cesionat sau transmis ca moștenire; întreținerea apartamentului este asigurată contra unei sume fixe anuale".

Capitolul V este intitulat "Protecția proprietății prin mijloace specifice". Mijloacele de apărare a dreptului de proprietate sunt acțiunile prin care proprietarul tinde să înlăture atingerile ce sunt aduse dreptului său și să ajute la restabilirea lui.

Dreptul de proprietate comună pe cote-părți, ca modalitate a dreptului de proprietate, poate fi apărat prin aceleași mijloace ca și dreptul de proprietate, și anume mijloace directe și mijloace indirecte.

Mijloacele directe constituie acele acțiuni care se întemeiază direct pe dreptul de proprietate, fiind însoțitoarele nemijlocite ale acestui drept.

Ultimul capitol cuprinde o analiză comparativă a coproprietății raportată la alte instituții juridice similare, și anume coposesia, patrimoniul de afectațiune, patrimoniul unei societăți comerciale, dreptul de autor, regimul comunității legale de bunuri.