Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice

Year-Book „Petre Andrei" University from Iasi
Fascicle: Law, Economic Science, Political Sciences
ISSN: 2248-1079

Coverd in: CEEOL, Index Copernicus, Ideas RePeC,

Socionet, Econpapers

PERIODIC PROPERTY – TYPE OF PROPERTY RIGHTS

[*Proprietatea periodică – modalitate a dreptului de proprietate*]

Cezar DIAC

Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186

Published by:

Lumen Publishing House

On behalf of:

„Petre Andrei" University from Iasi

Periodic Property – Type of Property Rights

[Proprietatea periodică – modalitate a dreptului de proprietate]

Cezar DIAC[1]

Abstract:

The property itself has emerged with appearance of man and underpins the development of human society. In the speciality literature has been launched the idea of regular property as a way of legal ownership. The notion of periodic evoke the element of time, which leads us to the existence of a transitional properties problem.

Keywords:

periodic property, common property, periodic/time units, property rights, space-time coproperty, forced property.

1 Cezar DIAC - avocat colaborator în cadrul cabinetului de avocat „Drugă C. Dan-Florin", e-mail diaccezar@yahoo.com, 0745 972 553

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

Abstract:

Proprietatea a apărut odată cu însăşi apariţia omului pe pământ şi, stă la baza dezvoltării societăţii omeneşti. În literatura de specialitate a fost lansată ideea de proprietate periodică, ca modalitate juridică a dreptului de proprietate. Noţiunea de periodic evocă elementul timp, perioadă de timp, ceea ce ne conduce la problema existenţei unei proprietăţi tranzitorii.

Cuvinte cheie:

proprietate periodică, proprietate comună, perioade / unităţi de timp, drept de proprietate, coproprietate spaţio-temporală, proprietate forţată.

Ce întelegem prin modalităţi ale dreptului de proprietate ?

Sunt acele situaţii juridice atipice în care se găseşte dreptul de proprietate, în sensul că, aparţine simultan mai multor persoane ori se află într-o stare temporară de incertitudine datorată voinţei părţilor sau condiţiilor legii.

Instituţia proprietăţii comune este reglementată prin Codul Civil în articolele 631 – 686 şi presupune că, în temeiul unui act juridic sau a unui alt mod de dobândire prevăzut de lege, dreptul de proprietate privată poate avea doi sau mai mulţi titulari simultan. În majoritatea cazurilor, atributele dreptului de proprietate precum posesia, folosinţa şi dispoziţia, aparţin unei singure persoane, însă, sunt situaţii în care atributele dreptului de proprietate aparţin, concomitent, mai multor persoane. Tocmai aceste situaţii, în care mai multe persoane au vocaţie în a exercita unele atribute ale dreptului de proprietate, au dus la apariţia modalităţilor juridice ale dreptului de proprietate.

Principalele modalităţi sub care se poate prezenta proprietatea sunt: *proprietate rezolubilă*, *proprietate anulabilă*, *proprietate comună* şi *proprietate periodică*.

Proprietatea periodică

Proprietatea periodică reprezintă o instituţie nou introdusă în Codul Civil şi este redată în articolele 687 - 692. Aceasta reprezintă o modalitate a dreptului de proprietate în cadrul căreia fiecare titular exercită în interes personal şi în nume propriu prerogativele dreptului său de proprietate pe **perioade determinate de timp**, care se repetă în mod **succesiv** şi **perpetuu**, la intervale regulate, presupunând un minim de doi titulari, fie persoane fizice ori persoane juridice.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

În literatura de specialitate juridică[2] s-au exprimat opinii diversificate cu privire la proprietatea periodică, fiind deopotrivă contestată sau recunoscută.

Astfel cum prevede art. 67 din Legea nr. 71/2011, dispoziţiile articolelor 687 – 692 din Codul Civil nu aduc atingere prevederilor curpinse în Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 14/2011 pentru protecţia consumatorilor la încheierea şi executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosinţă pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spaţii de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanţă, a contractelor de revânzare, precum şi a contractelor de schimb.

În ţara noastră, datorită scumpirilor accentuate a construţiilor in perioada anilor 1960 dar şi al cererii tot mai mari a caselor de vacanţă din anumite zone turistice din Europa, a apărut necesitatea găsirii unor forme juridice de satisfacere a cererilor cu acest specific, pentru perioade scurte de timp. Astfel, discuţiile privind proprietatea periodică au apărut ca urmare a lansării în anul 1995 a unei emisii de loz în plic, cu denumirea *Vila de aur,* de către Regia Autonomă *Loteria Naţională*, sistem în cadrul căruia câştigătorul dobândea dreptul de proprietate pe timp de o săptămână din cele 52 de săptămâni alese dintr-un an asupra unui apartament de lux cu 3 camere, mobilat şi utilat, situat într-o vilă de lux din Poiana Braşov. În lozurile câştigătoare erau înscrise date privind vila respectivă, apartamentul şi cele 52 de perioade de proprietate, menţionându-se că acest drept de proprietate periodică poate fi *vândut, închiriat, cesionat sau transmis* mortis causa şi că întreţinerea acestei locuinţe este asigurată contra unei sume fixe anuale[3].

Terminologia specifică în sistemul anglo-saxon common law era cea de *timeshare,* desemnând tehnologia care permite mai multor utilizatori accesul simultan la un computer central prin intermediul unor terminale distincte, iar în spaţiul european s-a discutat despre *multiproprietate*.

De primă importanţă a nu se confunda *proprietatea periodică* cu *proprietatea comună;* în cadrul proprietăţii periodice fiecare titular exercită singur dreptul de proprietate, practic existând mai mulţi proprietari asupra aceluiaşi bun şi nu mai mulţi coproprietari ai aceluiaşi bun. Exemplele se

2 Eugen Chelaru, Drept civil. Drepturi reale principale, ediţia a 3-a, Editura C.H. Beck, Bucureşti, 2009, pag. 248.

3 Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2008, pag. 360-364.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

regăsesc în special în privinţa imobilelor cu destinaţia de *case de vacanţă*, putând fi obiect al dreptului de proprietate periodică atât imobilele, cât şi bunurile mobile.

Acest nou tip de proprietate, numită şi *time sharing*, a fost consacrat ca o nouă modalitate juridică de coproprietate forţată, în mod expres, de către art. 646 alin. (1) raportat la art. 687 din Cod Civil. Statele Uniunii Europene au fost nevoite să adopte norme de implementare a Directivei nr. 95/47 a Parlamentului European şi a Consiliului referitoare la protecţia cumpărătorilor cu privire la anumite aspecte ale contractelor de cumpărare a dreptului de a folosi proprietăţi imobiliare în regim *time share,* implementată în România prin Legea nr. 282/2004 – în prezent abrogată, dar s-a evitat clarificarea de legiuitorul naţional a naturii juridice a dreptului, ceea ce a dus la crearea de probleme practice – spre exemplu cu privire la garanţiile contractanţilor care diferă în funcţie de caracterul personal sau real al dreptului. Lipsa de claritate a legiuitorului a impus adoptarea de soluţii hibride care au impus construcţii extrem de complexe.

Articolul 687 din Noul cod civil enunţă: Dispoziţiile prezentului capitol **se** aplică, în absenţa unei reglementări speciale, ori de câte ori mai multe persoane exercită succesiv şi repetitiv atributul folosinţei specific dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate, egale sau inegale.

Definiţia proprietăţii periodice dată de art. 687 se referă în mod expres la o exercitare a atributului folosinţei în intervale de timp determinate, ceea ce semnifică faptul că atât bunul cât şi dreptul aferent acestuia nu sunt divizate, *folosinţa efectuându-se pe baza unor* fracţii de timp*, iar nu a unor* cote-părţi *din bunul sau dreptul respectiv.* În doctrină[4] s-a susţinut că până la data când titularii şi-au determinat tranşele de timp se poate aprecia că este vorba despre o *coproprietate obişnuită.* Această opinie este, se pare, criticabilă deoarece până la determinarea intervalelor de timp nu poate fi vorba despre nicio modalitate juridică, ci despre o *proprietate pură şi simplă.*

Titularii dreptului nu beneficiază de dreptul de a cere în justiţie partajul, tocmai pentru a se asigura continuitatea şi stabilitatea modului de exercitare succesivă a atributului folosinţei. Potrivit art. 671 alin. 3 din Noul cod civil, în cazul proprietăţii periodice şi în celelalte cazuri de coproprietate forţată, partajul este posibil doar prin *bună învoială.*

4 Idem, pag. 288.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

Proprietatea periodică poate avea ca obiect atât bunuri imobile, cât şi bunuri mobile. Aceste bunuri trebuiesc a fi neconsumptibil, în caz contrar, acestea trebuiesc a fi ataşate unor bunuri neconsumptibile, cu obligaţia fiecărui titular ca, la sfârşitul perioadei de folosire ce le revine, să pună la dispoziţia titularului ce urmează să folosească bunul neconsumptibil, bunuri consumptibile de aceeaşi cantitate, calitate şi valoare cu cele consumate.

Exercitarea succesivă şi repetitivă nu priveşte toate prerogativele dreptului de proprietate periodică. Doar atributul folosinţei este exercitat succesiv şi repetitiv de către titularii acestui drept. Există chiar elemente ale folosinţei care sunt exercitate în comun, precum suportarea cheltuielilor legate de folosinţa bunului, acestea urmând a fi divizate în raport cu *unităţile de timp* corespunzătoare fiecărui titular. Atributul posesiei şi atributul dispoziţiei în legătură cu întregul bun, se exercită concomitent şi împreună de către titularii dreptului de proprietate periodică. Se poate observa că atributul posesiei se exercită repetitiv, dar diferit, în sensul că, pe parcursul unei tranşe de timp, posesia, ca element de drept, se înfăţişează ca posesie asupra întregului bun corporal. Posesia corespunzătoare nudei proprietăţi, care aparţine tuturor titularilor care, în prezent, nu au folosinţa bunului, coexistă cu posesia ca stare de fapt pe care o exercită titularul actual.

Drept urmare, dispoziţia, ca atribut al dreptului de proprietate periodică, nu se poate exercita succesiv, ci în mod continuu deoarece proprietatea are caracter perpetuu[5].

Temeiul proprietăţii periodice

Proprietatea periodică apare în temeiul unui act juridic, convenţie ori testament, fiind aplicabile dispoziţiile în materie de carte funciară. Această proprietate se exercită în limitele şi condiţiile actului constitutiv, în care prevederile art. 687-692 din noul Cod civil trebuie respectate în mod obligatoriu.

Părţile pot prin voinţa lor să transforme o coproprietate obişnuită într-o proprietate periodică – prin încheierea unui partaj de folosinţă – sau pot să transforme un drept de proprietate pur şi simplu într-o proprietate periodică – donatorul prevede că donatarii vor dobândi bunul în regimul proprietăţii periodice. Coproprietarii pot să cumpere bunul, stabilind prin

5 Ioan Popa, Coproprietatea spaţio-temporală, în Pandectele române, nr. 5/2004, pag. 235.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

contract că folosinţa va fi exercitată succesiv şi repetitiv, sau se pot înţelege să construiască un imobil sau să confecţioneze un bun asupra căruia să dobândească o proprietate periodică. Acest din urmă caz reprezentă ilustrarea unei dobândiri originare a acestui tip de coproprietate.

Trebuie făcută distincţia între actul juridic prin care se constituie proprietatea periodică şi cel prin care se transmite dreptul unuia dintre titularii proprietăţii periodice. Dacă obiectul actului juridic din care se naşte proprietatea periodică este un imobil, el este supus înscrierii în Cartea Funciară, fiind un act de dispoziţie, ce trebuie să respecte toate condiţiile de fond şi de formă cerute pentru validitatea sa. Fiind vorba despre un imobil, dreptul de proprietate periodică se dobândeşte prin întabulare, cu excepţia cazurilor prevăzute de legiuitor în art. 887 din Codul civil.

Potrivit articolului 687 Cod civil, unităţile de timp afectate fiecărui titular trebuie să fie întotdeauna determinate şi nu doar determinabile, deoarece, această determinare se va face prin actul care are ca efect naşterea proprietăţii periodice. În mod cert nimic nu împiedică părţile să stabilească aceste unităţi de timp ce revin fiecăreia printr-un act separat, dar este puţin probabil ca o astfel de soluţie să prezinte avantaje. Cât timp o astfel de determinare nu a fost făcută, se poate aprecia că este vorba de o coproprietate obişnuită, cu consecinţa recunoaşterii dreptului de a cere partajul în favoarea oricăruia dintre titulari. Un astfel de act juridic produce efectele unei convenţii de amânare a împărţelii, valabilă pentru o perioadă de 5 (cinci) ani.

Dreptul de proprietate periodică se poate dobândi şi prin înstrăinarea de către un titular a cotei sale părţi din drept, dobânditorul luând locul acestuia.

În perioadele în care titularii se găsesc în intervalele de timp în care nu exercită folosinţa, posesia lor îmbracă forma unei stăpâniri intelectuale, spre deosebire de perioadele de stăpânire materială, în care elementul material al folosinţei acoperă şi exercitarea celorlalte prerogative ale dreptului de proprietate periodică de către titularul actual.

Pe parcursul intervalului de timp în care se exercită atributul folosinţei, titularul respectiv are un drept complet de proprietate periodică. El are folosinţa şi posesia corespunzătoare perioadei sale de timp. Titularul poate înstrăina bunul cu toate atributele sale, altfel spus, acesta, înstrăinează intervalul său de timp. Acela care exercită atributul folosinţei

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

în tranşa sa de timp are acelaşi drept de dispoziţie ca toţi acei titulari ale căror perioade de timp urmează să se deruleze.

În literatura de specialitate, se susţine că în perioada tranşei de timp obiectivarea prerogativelor dreptului de proprietate se concretizează într-o posesie ca stare de fapt. Deseori, posesia ca putere de fapt pe care o are cel care foloseşte bunul se suprapune peste posesia ca stare de drept pe care o au toţi titularii periodici. Nu este exclus ca această posesie ca stare de fapt să fie tulburată sau însuşită de o altă persoană, ipoteză în care oricare dintre titularii proprietăţii periodice o poate redobândi pe calea unei acţiuni posesorii, fiind vorba de un act de conservare[6].

În privinţa posesiei, precizez faptul că în cazul proprietăţii periodice, posibilitatea de apropiere şi stăpânire a bunului nu este comună ca la celelalte modalităţi juridice ale dreptului de proprietate, ci este un individuală, care se constituie pentru fiecare interval de timp.[7]

Fiecare proprietar aflat într-o proprietate periodică profită de actele de conservare realizate de ceilalţi proprietari. Plecând de la ideea că proprietatea periodică este un caz particular de coproprietate, se poate concluziona că, titularul dreptului are în principiu, drepturile şi obligaţiile unui coproprietar. Titularul poate dispune în mod exclusiv în legătură cu cota-parte din dreptul de proprietate aferentă intervalului de timp care îi este alocat prin încheierea unor acte de administrare sau de dispoziţie şi niciodată în legătură cu alte cote-părţi sau cu întreg bunul.[8]

Coproprietarului vătămat i se recunoaşte dreptul să exercite acţiunile **posesorii** împotriva terţului care ar fi intrat în posesia bunului comun în urma încheierii actului. 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.[9]

Norma procedurală aplicabilă în caz de revendicare a bunului din mâna unui terţ este cea prevăzută de art. 643 Cod civil, cu menţiunea că situaţia pârâtului posesor este destul de oneroasă, în condiţiile în care este vorba de mulţi titulari de drepturi, al căror domiciliu este dificil de identificat.

6 Idem.

7 Revista Dreptul, Nr. 1, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2012, pag. 63.

8 Noul cod civil, Comentarii, doctrină şi jurisprudenţă,vol. I, Editura Hamangiu, 2012, pag. 991.

9 Ibidem.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

Potrivit codului civil, titularul dreptului care a fost prejudiciat prin încheierea unui act de către titularul unui drept aferent unei alte perioade şi un cocontractant de bună-credinţă va putea formula acţiunea în anularea actului care îl prejudiciază în termenul general de 3 ani de la data de la care a cunoscut existenţa cauzei de nulitate, respectiv a aflat de existenţa actului faţă de care este terţ.

Măsurile de conservare a bunului nu reprezintă doar un drept al proprietarilor, deoarece, aşa cum rezultă din prevederile alin. 1 al art. 690 din Codul civil, actele de conservare sunt obligatorii pentru fiecare dintre proprietari. Caracterul obligatoriu este justificat de necesitatea asigurării funcţionării proprietăţii periodice, având în vedere că la sfârşitul intervalului de timp în care îşi exercită folosinţa asupra întregului bun fiecare proprietar este obligat să îl predea într-o stare de normală folosinţă proprietarului care îi urmează în exerciţiul proprietăţii.[10]

Din formularea art. 690 alin. 1 din teza I Cod civil deduc faptul că fiecare titular are nu numai dreptul ci şi obligaţia corelativă de a încheia actele de conservare care se impun, fără a aduce atingere condiţiilor de exercitare a dreptului de proprietate periodică de către ceilalţi titulari. În timp ce art. 640 prevede că fiecare coproprietar ***poate*** să facă acte de ***conservare*** cu privire la bunul comun fără acordul celorlalţi coproprietari, în prezentul articol, legiuitorul a impus o obligaţie, iar aceasta este explicată de cea reglementată la alin. 3 adică de obligaţia de predare a bunului coproprietarului îndreptăţit să îl folosească în următorul interval, apt de a fi folosit în bune condiţii. În situaţia în care unul dintre proprietari avansează cheltuielile pentru efectuarea reparaţiilor mari, ceilalţi îl vor despăgubi în raport cu valoarea cotelor-părţi de drept.

Deşi în text se vorbeşte despre predarea bunului, în realitate vorbim despre predarea folosinţei, deoarece la încetarea intervalului nu se stinge dreptul şi nu ia naştere un alt drept real la începutul fiecărui interval. Pe durata în care nu folosesc bunul, toţi ceilalţi titulari rămân coproprietari, cu toate drepturile şi obligaţii specifice coproprietăţii[11]**.**

Este de presupus că în cazul proprietăţii periodice, în ceea ce priveşte atributul posesiei, regula unanimităţii nu mai funcţionează, fiecare titular fiind îndreptăţit să săvarşească acte materiale şi să încheie actele juridice pentru obiectivarea acestui atribut în măsura în care ele profită şi

10 Revista Dreptul, op. cit., pag. 64.

11 Stoica Valeriu, Drept civil. Drepturi reale principale, Editura C.H. BECK, Bucureşti, 2009, pag. 288.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

celorlalţi titulari, adică nu le vatămă drepturile şi nu le creează o situaşie mai grea.

Spre deosebire de coproprietate, caz în care folosinţa se exercită în comun de coproprietari, în cazul proprietăţii periodice, folosinţa se exercită succesiv de către titulari, în unităţi de timp determinate. Cu toate acestea, cheltuielile legate de folosinţa bunului, în special cele determinate de reparaţiile mari, nu sunt strict legate de o anumită unitate de timp şi nu pot fi suportate doar de unul dintre titularii dreptului, cu cât acestea profită tuturor.[12]

Alineatul 2 al art. 690 Noul cod civil impune regula unanimităţii, întrucât este vorba de acte de dispoziţie materială, adică la acele acte prin care se consumă în tot sau în parte substanţa bunului. Ca orice act de dispoziţie asupra unui bun comun aflat în coproprietate, actele prin care se consumă substanţa bunului necesită acordul tuturor titularilor. În altă ordine de idei atât încheierea contractului de administrare ce implică un imobil, cât şi denunţarea lui vor trebui notate în cartea funciară.

Pentru asigurarea stabilităţii şi continuităţii proprietăţii periodice, actele de conservare trebuie făcute în aşa fel încât să nu se împiedice ori să se îngreuneze exercitarea drepturilor celorlalţi. Din acest motiv, nici actele de administrare nu pot fi încheiate de către un proprietar, cu privire la întregul bun, decât pe perioada de timp în care îşi exercită folosinţa.

Legiuitorul nu menţionează nimic despre actele de conservare al căror efect se produce pe o perioadă de timp ce depăşeşte intervalul aferent proprietarului care încheie actul. Prin raportare la prevederile alin. 2, care sancţionează cu inopozabilitatea doar actele de administrare şi dispoziţie privind cota-parte din dreptul de proprietate aferentă unui alt interval de timp, rezultă că aceste acte, având în vedere caracterul lor neprejudiciabil, sunt opozabile tuturor celorlalţi titulari ai cotelor-părţi din proprietatea periodică.

În materia proprietăţii periodice nu se prevede posibilitatea încheierii unui act de administrare asupra întregului bun cu acordul majorităţii cotelor-părţi din dreptul de proprietate, ca în cazul coproprietăţii obişnuite. Un asemenea act ar fi posibil dacă îşi produce efectele în timp doar pentru intervalul aferent cotelor-părţi din drept ce le revin acestora. Decisiv în aprecierea valabilităţii unui act de administrare sau de dispoziţie este ca efectele sale în timp să nu depăşească perioada ce

12 Noul cod civil, op. cit., pag. 992.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

îi revine titularului care încheie actul. Numai prin consimţământ unanim este posibil un act de administrare sau de dispoziţie asupra bunului comun care să acopere toate tranşele de timp pe care le deţin titularii proprietăţii periodice.[13]

Cu consimţământul tuturor, coproprietarii pot încheia, un contract de administrare a bunului aflat în proprietate periodică, în aceleaşi condiţii ca titularii unei coproprietari obişnuite. Administrator poate fi unul dintre coproprietari sau o terţă persoană, fizică sau juridică. Contractul de administrare trebuie să respecte regulile proprietăţii periodice, cheltuielile legate de administrare fiind suportate de către aceştia proporţional cu cota-parte de drept pe care o deţin.

Proprietatea periodică presupune, după cum am arătat, o folosinţă succesivă, repetitivă, pentru perioade limitate de timp, a întregului bun, de fiecare dintre coproprietari. Din această cauză, la expirarea intervalului pentru care îşi exercită folosinţa, fiecare dintre proprietari este obligat să predea bunul titularului care îi urmează în această proprietate periodică. Este vorba, desigur, de o predare a folosinţei bunului, întrucât nu putem vorbi despre o încetare şi, respectiv, o naştere a dreptului de proprietate pentru fiecare dintre proprietari, la expirarea fiecărui interval de timp[14].

Titularii proprietăţii periodice nu se vor putea întâlni niciodată fiindcă ei doar se substituie unii cu alţii la expirarea tranşelor de timp. Este vorba de o folosinţă exclusivă, urmată totdeauna de o altă folosinţă, de asemenea, exclusivă. Bunul mobil sau imobil, obiect al proprietăţii periodice, nu suferă nicio modificare, el doar trece prin rotaţie prin mâinile tuturor titularilor, iar tranşele de timp se referă totdeauna la o folosinţă asupra întregului bun. Posesia tuturor titularilor, ca element de drept, exprimă, aşa cum am mai arătat, doar ideea de stăpânire intelectuală, iar nu şi ideea de stăpânire materială, atât timp cât ei nu exercită atributul folosinţei.[15]

Conform prevederilor art. 689 alin. 2 din Noul cod civil, titularul unei perioade de timp nu va putea să încheie acte juridice prin care să angajeze cota-parte de proprietate periodică ce aparţine altui titular, adică să fie aferentă intervalului de timp ce nu îi aparţine.

13 Revista Dreptul, op. cit., pag. 65.
14 Stoica Valeriu, Drept civil. Drepturile reale principale, vol. II, Editura Humanitas, Bucureşti, 2006, pag. 120.
15 Revista Dreptul, op cit., pag. 66.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

Potrivit art. 689 alin. (1) din noul Cod civil, **"în privinţa intervalului de timp ce îi revine, orice coproprietar poate încheia, în condiţiile legii, acte precum închirierea, vânzarea, ipotecarea şi altele asemenea ".**

Dacă titularul poate încheia acte de înstrăinare pe întreaga sa perioadă de timp, cu atât mai mult el poate încheia acte prin care înstrăinează doar parţial tranşa sa de timp din proprietatea periodică. Pentru dobândirea calităţii de titular al proprietăţii periodice nu se cere îndeplinirea vreunei condiţii speciale, nefiind vorba de acte care să aibă caracter **intuitu personae**. La proprietatea periodică, nu se poate pune problema aplicării regulii unanimităţii şi nici aceea a mandatului tacit sau gestiunii de afaceri, deoarece titularii acţionează fiecare în nume şi în interes propriu.

Actele de dispoziţie se pot referi şi la o înstrăinare parţială, adică pentru un interval de timp mai mic decât acela la care are dreptul titularul proprietăţii periodice. În exemplul citat[16] în legătură cu proprietatea periodică a unui apartament de lux dintr-o vilă de aur din Valea Prahovei, dreptul de proprietate asupra locuinţei este de o săptămână, adică 7 zile din fiecare an. Cele 7 zile ale fiecărui titular nu reprezintă exprimarea asupra vreunei divizări intelectuale a apartamentului, ci tranşa de timp pe un an a fiecăruia dintre cei 52 de câştigători ai apartamentului. Nimic nu îl poate împiedica pe titular să înstrăineze una sau mai multe subunităţi de timp din cele şapte zile ale perioadei sale de timp, iar subdobânditoiul să devină proprietarul unui interval format din câteva subunităţi de timp. Proprietarul nu poate înstrăina cote-părţi sub formă de fracţii ordinare din bun şi din drept, deoarece prin aceasta s-ar forma o proprietate comună pe cote-părţi şi s-ar încălca regimul legal obligatoriu al proprietăţii periodice, prejudiciindu-se interesele celorlalţi titulari periodici.

Toate formele proprietăţii comune, dreptul de proprietate comună pe cote-părţi obişnuită, dreptul de coproprietate forţată şi proprietatea comună în devălmăşie, au ca element comun esenţial exercitarea atributelor dreptului de proprietate, concomitent şi împreună. Dacă vom pune faţă în faţă exercitarea dreptului de proprietate comună, concomitent şi împreună, cu exercitarea dreptului de proprietate periodică, succesiv şi repetitiv, vom ajunge la concluzia că nu există nicio asemănare logică între cele două modalităţi ale dreptului de proprietate, astfel că proprietatea

16 Teodor Sâmbrian, Proprietatea în sistem "time sharing" - proprietate periodică - o nouă modalitate a dreptului de proprietate, în Dreptul nr. 5/1997, pag. 39.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

periodică nu poate fi considerată o variantă a proprietăţii comune, cu toate că este reglementată ca o proprietate comună forţată. Este o contradicţie în termeni a considera exercitarea folosinţei ca fiind, în acelaşi timp, concomitentă şi împreună, dar şi succesivă şi repetitivă.[17]

Examinate din punct de vedere al modului de exercitare a prerogativelor dreptului, se observă că proprietatea periodică, pe de o parte, şi toate formele de proprietate comună, pe de altă parte, se găsesc într-un raport de contradicţie.

Trăsăturile care caracterizează aceste modalităţi juridice ale dreptului de proprietate demonstrează faptul că proprietatea comună nu va putea fi niciodată exercitată succesiv şi repetitiv, titularii coproprietăţii obişnuite, ai coproprietăţii forţate sau proprietăţii devălmaşe nu vor putea exercita decât împreună şi în acelaşi timp atributele dreptului de proprietate. Exercitarea proprietăţii periodice nu poate fi colectivă, pentru că fiecare titular poate stăpâni numai fâşia sa de timp, fără să aibă vreun drept asupra celorlalte tranşe de timp, mai ales că bunul corporal nu este divizat intelectual. Apoi, nefiind divizat intelectual, nu se poate cere ieşirea din indiviziune. Un partaj judiciar ar afecta stabilitatea şi conţinutul proprietăţii periodice.

Drept de proprietate comună există în toate cazurile în care doi sau mai mulţi titulari ai dreptului de proprietate privată exercită atributele dreptului în mod concomitent şi împreună. Chiar dacă unul dintre titulari exercită singur prerogativele dreptului de proprietate comună, el o face nu numai în nume propriu, ci şi în numele celorlalţi, pe baza unei prezumţii legale sau simple de mandat. Exercitarea proprietăţii comune, concomitent şi împreună, nu presupune neapărat o exercitare concretă, fiind suficientă o simplă vocaţie la o asemenea exercitare[18].

Toate formele de proprietate comună, coproprietatea pe cote-părţi obişnuită, cea forţată şi proprietatea devălmaşă, au ca element comun esenţial exercitarea atributelor dreptului de proprietate concomitent şi împreună. Este de neconceput existenţa unei proprietăţi comune fără ca titularii săi să exercite în acelaşi timp toate prerogativele proprietăţii.

Proprietatea periodică face parte din modalităţile juridice ale dreptului de proprietate, dar această proprietate forţată nu poate fi considerată ca o formă de proprietate comună.

17 Revista Dreptul, op. cit., pag. 67.

18 Corneliu Bîrsan, Drept civil. Drepturi reale principale, Ediția a–II-a revăzută şi adăugită, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2007, pag. 162-164.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

Într-adevăr, potrivit art. 687 din noul Cod civil, există proprietate periodică „ori de câte ori mai multe persoane exercită succesiv şi repetitiv atributul folosinţei specific dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate, egale sau inegale".

Spre deosebire de toate formele de proprietate comună, dreptul de proprietate periodică este un drept exclusiv, deoarece titularul său este îndreptăţit să exercite singur, fără concursul altor persoane, pe întreaga tranşă de timp, toate prerogativele conferite de acest drept. Dreptul de proprietate comună nu poate fi încadrat în categoria drepturilor exclusive, deoarece coproprietarii exercită concomitent, şi împreună posesia, folosinţa şi dispoziţia dreptului de proprietate privată.

În cadrul proprietăţii periodice, titularul este îndreptăţit să exercite singur, aşa cum doreşte, atributul folosinţei corespunzătoare intervalului de timp al proprietăţii **time sharing.** Deoarece fiecare dintre proprietari este obligat să exercite în cadrul tranşei sale, singur, succesiv şi repetitiv, folosinţa întregului bun mobil sau imobil, înseamnă că nu se cere ca exercitarea să fie colectivă, astfel că nu i se poate aplica principiul unanimităţii.

Proprietatea periodică trebuie să aibă mai mulţi titulari pentru că numai astfel exercitarea folosinţei ar putea fi succesivă şi repetitivă. Niciodată atributul folosinţei nu va putea fi exercitat de doi titulari în acelaşi timp fiindcă obiectul acestei proprietăţi se găseşte totdeauna în posesia exclusivă a titularului actual.

Spre deosebire de proprietatea comună, unde titularul exercită prerogativele dreptului de proprietate asupra unui bun destinat folosinţei comune, în cadrul proprietăţii periodice, actele juridice sunt efectuate numai în interes propriu, astfel că nu se poate pune problema folosinţei tranşelor următoare de timp. Este neîntemeiată susţinerea potrivit căreia, dacă proprietatea periodică nu ar fi înţeleasă ca o proprietate comună pe cote-părţi, ar fi imposibil să se priceapă de ce fiecare titular nu poate să dispună singur de întregul bun.[19]

Explicaţia trebuie căutată în faptul că tranşele de timp nu au ca obiect cote-părţi din bunul mobil sau imobil, ci întregul bun, situat pe rând, în fiecare din intervalele respective de timp. Oricare dintre titulari poate dispune total sau parţial de tranşa sa de timp, fără concursul altor persoane. Deoarece întregul bun trebuie să fie cuprins în fiecare perioadă

19 Valeriu Stoica, op. cit., 2009, pag. 284.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

de timp, oricât de mică ar fi ea, înseamnă că nu există nicio raţiune ca dreptul să fie împărţit din punct de vedere intelectual. Prin urmare, la proprietatea periodică nu există diviziune intelectuală, ci numai tranşe de timp.

Pe timpul exercitării atributului folosinţei, proprietatea periodică nu va putea niciodată să aibă doi sau mai mulţi titulari deodată, fiindcă aceştia ar trebui să exercite folosinţa în acelaşi timp. Numai la sfârşitul ultimei zile a unei tranşe de timp, titularul următor îl înlocuieşte pe cel actual, astfel că aceştia nu numai că nu sunt coproprietari, dar nu se află nici măcar în raporturi de vecinătate.

Potrivit prevederilor art. 689 alin. 1 şi alin. 2 din noul Cod civil, **"(1) în privinţa intervalului de timp ce îi revine, orice coproprietar poate încheia, în condiţiile legii, acte precum închirierea, vânzarea, ipotecarea şi altele asemenea. (2) Actele de administrare sau de dispoziţie privind cota-parte din dreptul de proprietate aferentă unui alt interval de timp sunt inopozabile titularului cotei-părţi respective. Dispoziţiile art. 642 alin. (2) şi art. 643 se aplică în mod corespunzător".**

Din aceste dispoziţii legale, rezultă că nu poate exista titular al proprietăţii periodice care să nu aibă tranşa sa de timp în proprietate, oricare dintre aceştia putând încheia acte de dispoziţie numai în legătură cu tranşa sa de timp. Dacă un proprietar ar face acte de dispoziţie privitoare la tranşa de timp a altui proprietar, acestea nu ar fi opozabile acestui din urmă proprietar şi ar fi lovite de nulitate relativă[20].

Însuşi faptul că titularul dreptului de proprietate periodică poate încheia singur, fără concursul unei alte persoane, în condiţiile legii, acte precum închirierea, vânzarea, ipotecarea etc., demonstrează că dreptul asupra unui interval de timp este unul exclusiv. Fiind un drept exclusiv, are un singur titular. Dacă un titular înstrăinează dreptul său aferent unui interval de timp, va avea loc o simplă subrogare de titular, fără a se modifica pluralitatea de proprietari. Menţionăm că în cazul unei înstrăinări parţiale, adică a unor subunităţi de tranşe de timp (de exemplu, trei zile din cele şapte zile), cel de-al doilea titular parţial va deveni proprietar exclusiv pe tranşa de timp care s-a născut, distinctă de cea a înstrăinătorului.[21]

20 B.C. Stoica, S. Stoica, Investiţii imobiliare în regim, time share între miraj şi posibilităţi de implementare, în „Pandectele române" nr. 5/2004, pag. 224.
21 Revista Dreptul, op. cit., pag. 69.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

Titularul proprietăţii periodice are interesul asigurării continuităţii şi stabilităţii modului de folosinţă partajat pe unităţi de timp, pe o durată mai mare decât aceea a unei convenţii de neîmpărţeală încheiate potrivit art. 672 din Noul cod civil. Apoi, este vorba de o reglementare specială pentru protejarea titularilor proprietăţii periodice, împotriva procedurilor ilegale utilizate uneori pentru a exploata buna-credinţă şi credibilitatea celor interesaţi, de exemplu, de construirea unei vile în sistem time sharing.

În ceea ce priveşte *cheltuielile legate de folosinţa bunului*, acestea nu se vor suporta în comun de către titulari, ca la proprietatea comună, deoarece ele trebuie divizate în raport cu mărimea tranşelor de timp. Furnizorii de servicii şi utilităţi vor emite facturi exclusiv pentru fiecare titular al aceluiaşi bun în raport cu întinderea intervalului de timp care îi revine. Susţinerea că aceste cheltuieli referitoare la folosinţă privesc întregul bun şi că de aceea ar trebui suportate în comun ni se pare neîntemeiată pentru că toţi titularii sunt proprietari ai aceluiaşi bun, dar pe rând, pe diferite fracţii de timp, iar titularul actual exercită folosinţa, având toate drepturile şi obligaţiile legate de utilizarea bunului, în limitele şi în condiţiile actului constitutiv, potrivit art. 687-692 Noul cod civil. În literatura de specialitate se consideră că prevederile art. 690 din Noul cod civil, potrivit cărora, la încetarea intervalului, titularul este dator să predea bunul proprietarului îndreptăţit să îl folosească în intervalul următor, sunt eronate, deoarece nu este vorba despre predarea bunului, ci de predarea folosinţei acestuia, fiindcă la încetarea fiecărui interval de timp se schimbă un titular cu altul, sub aspectul folosinţei bunului[22].

Termenul *predare* este corect ales de către legiuitor, fiindcă obiect al dreptului de proprietate periodică poate fi şi un bun mobil, a cărui predare este absolut necesară pentru exercitarea atributului folosinţei. Acest lucru se poate întâmpla deoarece bunurile mobile, de regulă, nu au o aşezare fixă, statornică şi stabilă.

Dacă dreptul de dispoziţie prin care se înstrăinează intervalul de timp se exercită de către un singur titular, întreaga sa tranşă de timp va ajunge în proprietatea periodică a dobânditorului. Ceilalţi titulari nu vor putea invoca niciun prejudiciu, fiindcă nu s-au înstrăinat perioadele lor de timp, ci doar tranşa de timp a vânzătorului, asupra căreia ceilalţi proprietari nu aveau niciun drept, decât obligaţia de a se abţine,

22 Valeriu Stoica, op. cit., 2009, pag. 288.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

înstrăinarea fiindu-le opozabilă. De altfel, titularii tranşelor de timp au şi posibilitatea de a face schimb cu alţi titulari, fie cu privire la perioada din an, fie cu privire la durata pentru care pot folosi bunul. Este posibil ca exercitarea mai restrânsă ori mai extinsă a atributelor proprietăţii periodice să fie încredinţată şi unui mandatar[23]. În realitate, proprietatea nu poate fi limitată în timp, fiindcă dreptul de proprietate durează atât timp cât durează lucrul însuşi, fiind vorba de un drept perpetuu[24].

În legătură cu aceste perioade de timp ale proprietăţii periodice, în cadrul opiniei pe care o analizăm, se menţionează faptul că aşa cum fracţiile ordinare de la proprietatea comună, indiferent de modalităţile sale juridice, sunt convertibile în procente, tot aşa şi tranşele de timp de la proprietatea periodică sunt convertibile în fracţii şi procente. în fine, deoarece intervalele de timp sunt un criteriu pentru calculul cotelor-părţi din dreptul de proprietate ale tuturor titularilor, înseamnă că aceştia nu sunt decât coproprietari.

În cadrul proprietăţii periodice, prerogativele se exercită nu numai asupra unui bun nefracţionat, ci şi asupra dreptului care este, din punct de vedere intelectual, de asemenea, neîmpărţit. Deoarece fiecare perioadă de timp, indiferent de mărimea ei, conţine întregul bun şi întregul drept, înseamnă că tranşele de timp nu au nimic comun cu cotele-părţi de la coproprietate, acestea din urmă neavând nicio semnificaţie juridică asupra proprietăţii periodice. Un alt argument pe baza căruia se impune concluzia că proprietatea periodică nu poate fi considerată coproprietate rezultă şi din faptul că la proprietatea comună cotele-părţi care reprezintă aceeaşi fracţie aritmetică din bun au valoare egală între ele, pe când intervalele de timp de aceeaşi mărime pot avea valori inegale, după cum tranşele cumpărate sunt în sezon sau extrasezon ori diferă din punct de vedere al situării bunului, mărimea unităţii locative etc[25].

La proprietatea periodică este exclusă orice convertibilitate din moment ce nici bunul, nici dreptul nu se pot împărţi în fracţii ordinare, ci doar în intervale de timp, iar acestea din urmă, chiar dacă au aceeaşi mărime, au uneori valori diferite, astfel că nu se pot aduce la acelaşi numitor, neavând aceeaşi bază de referinţă. S-ar ajunge ca fracţiile de timp să fie exprimate prin fracţii din substanţa bunului, ceea ce este absurd.

23 Corneliu Bîrsan, op. cit., 2009, pag. 162; V. Stoica, op. cit., 2009, pag. 257.

24 Ioan Popa, Coproprietatea spaţio-temporală, Pandectele Române nr. 5/2004, pag. 227-240.

25 Valeriu Stoica, op. cit., 2009, pag. 288 – 290.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

Fiecare proprietar periodic va fi înscris în cartea funciară ca titular al tranşei respective de timp, prin raportarea la un an întreg. Dacă fiecare interval de timp este de 7 zile, vor exista, pe parcursul unui an, 52 de titulari, dobândind fiecare o tranşă de timp a apartamentului respectiv. Titularul este înscris în *registrele de publicitate* cu cota-parte de timp, iar nu cu cota-parte de bun, ca la proprietatea comună. Dacă titularii ar dobândi cote-părţi din bun, ar avea calitatea de coproprietari, cu toate că ei dobândesc întregul bun şi întregul drept de proprietate, ceea ce diferă fiind doar mărimea perioadelor de timp.

Proprietatea periodică este o proprietate forţată. Niciun proprietar nemulţumit de modul în care funcţionează relaţia cu ceilalţi titulari ai proprietăţii periodice, care l-ar împiedica în folosinţa aferentă tranşei sale de timp, nu va putea cere sistarea acestei proprietăţi printr-o acţiune în partaj. Este posibilă promovarea unei acţiuni posesorii, a unei acţiuni în nulitate relativă a actelor încheiate cu terţii cu nesocotirea dispoziţiilor legale şi chiar a unei acţiuni în revendicare.[26]

Pentru o mai bună funcţionare a acestei forme speciale de proprietate, art. 691 din noul Cod civil prevede obligarea la plata unei despăgubiri de către proprietarul care încalcă prevederile legii privind proprietatea periodică. Întrucât legea nu distinge, orice încălcare de către un proprietar a unei obligaţii prevăzute în sarcina sa poate atrage plata unei despăgubiri. Credem însă că legiuitorul a avut în vedere, în special, obligaţia ce revine fiecărui proprietar în raporturile cu ceilalţi, legată de asigurarea unei folosinţe utile şi netulburate a bunului întreg. Bineînţeles că, proprietarul care solicită plata unei despăgubiri va trebui să probeze prejudiciul suferit.

Textul articolului 691 cuprinde atât reglementări de drept material, cât şi de drept procesual. în cazul nerespectării obligaţiilor ce revin titularilor dreptului de proprietate aferent intervalului de timp alocat, culpa este prezumată, revenind pârâtului obligaţia răsturnării prezumţiei. Singurele lucruri pe care trebuie să le dovedească reclamantul-titular păgubit - sunt întinderea prejudiciului şi legătura de cauzalitate dintre pasivitatea celui obligat şi existenţa prejudiciului. Sancţiunea excluderii este una deosebit de gravă, necunoscută în cazul coproprietăţii obişnuite, dar este explicabilă prin faptul că în cazul proprietăţii periodice titularul dreptului nu poate solicita partajul judiciar.

26 Revista Dreptul, op. cit., pag. 72.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

Potrivit alin. 1 din art. 647 Noul cod civil, prin care se stabileşte regimul juridic general al coproprietăţii forţate, fiecare coproprietar poate exercita folosinţa bunului comun, cu condiţia să respecte destinaţia acestuia şi să permită exercitarea folosinţei de către ceilalţi coproprietari, iar sancţiunea nerespectării acestei obligaţii, în cazul proprietăţii periodice, este excluderea. Măsura excluderii este prevăzută de legiuitor ca sancţiune a unei tulburări grave pe care o cauzează un proprietar în exercitarea proprietăţii periodice. Sancţiunile prevăzute în text nu sunt întâlnite în alte forme de proprietate, nici chiar forţată.

Sancţiunea excluderii este exclusiv judiciară, iar aplicarea sa de către instanţa de judecată presupune îndeplinirea cumulativă a două condiţii:

1) un coproprietar să cauzeze o tulburare gravă în exercitarea dreptului de proprietate periodică;

În privinţa acestei condiţii, legiuitorul nu precizează ce se înţelege prin tulburare gravă în exercitarea proprietăţii periodice. Dovada tulburării trebuie făcută de acel proprietar care este interesat să obţină excluderea din proprietatea periodică a autorului tulburării. Nu se poate lua măsura excluderii decât dacă cel care a cauzat tulburarea este unul dintre titularii proprietăţii periodice, iar nu o terţă persoană, chiar dacă aceasta ar avea un drept personal de folosinţă a bunului pe o anumită perioadă de timp. Gravitatea tulburării este o chestiune de fapt, care urmează a fi stabilită de către instanţă pentru fiecare caz concret.

2) să existe un coproprietar sau un terţ care să cumpere cota-parte a celui exclus.

Necesitatea îndeplinirii cumulative a celor două condiţii reiese din interpretarea coroborată a dispoziţiilor alin. (2) şi (3) ale art. 691 din noul Cod civil. Lăsând la o parte procedura reglementată în doi timpi, încheiere de admitere în principiu atacabilă cu recurs pe cale separată, respectiv cu apel odată cu intrării în vigoare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, mai există o condiţie pentru admisibilitatea acţiunii, şi anume aceea ca cineva să cumpere cota-parte a celui exclus. Privitor la a doua condiţie, precizez că aceasta este valabilă numai dacă titularul unei alte tranşe de timp sau un terţ este interesat să cumpere dreptul de proprietate ce aparţine proprietarului exclus. Dacă această condiţie nu este îndeplinită, instanţa nu poate dispune excluderea, oricât de gravă ar fi tulburarea proprietăţii periodice.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

Justificarea celei de-a doua condiţii constă în necesitatea menţinerii stării de proprietate forţată, producându-se o subrogaţie a proprietarului exclus cu acela care îi va cumpăra dreptul aferent perioadei sale de timp.

Prin urmare există *două tipuri de acţiuni*:

a). Acţiunea prin care de la început reclamantul declară că doreşte să cumpere cota-parte a pârâtului exclus, caz în care există riscul unui abuz în solicitarea aplicării sancţiunii;

b). Acţiunea prin care se solicită doar aplicarea sancţiunii, caz în care, dacă cererea se admite, se va trece la vânzarea silită. În această variantă, apare posibilitatea ca nimeni să nu dorească să cumpere cota-parte a coproprietarului, situaţie care nu este acoperită de text, deoarece nu poate fi aplicată procedura preluării cotei decât în cazul excepţional în care reclamantul a solicitat, concomitent cu excluderea, şi despăgubiri, iar acestea au fost acordate prin încheierea de admitere în orincipiu, caz în care vânzarea reprezintă atât materializarea aplicării sancţiunii, cât şi o formă de executare silită pentru recuperarea prejudiciului. Oricum, dacă nimeni nu doreşte cumpărarea cotei-părţi, iar instanţa a aplicat sancţiunea atât de gravă a excluderii, nu este foarte clar cum va putea fi aceasta concret executată. Va reveni jurisprudenţei sarcina de a defini noţiunea de tulburare gravă a exercitării proprietăţii periodice.

Vânzarea-cumpărarea se poate realiza pe cale amiabilă, la un preţ asupra căruia părţile convin de comun acord. Numai în situaţia în care părţile nu se înţeleg, instanţa va stabili preţul vânzării.

Deşi legiuitorul vorbeşte despre o vânzare silită, aceasta nu se realizează prin procedura licitaţiei publice prin intermediul executorului judecătoresc, ci este o vânzare mediată de instanţa de judecată.

Instanţa de judecată va fi aceea care stabileşte preţul, în baza unei expertize de specialitate, va stabili banca la care se va consemna preţul şi tot instanţa va pronunţa ulterior otărâre judecătorească ce ţine loc de contract de vânzare-cumpărare.

Abia după ce hotărârea judecătorească va rămâne definitivă, dobânditorul îşi va putea înscrie dreptul său în cartea funciară, iar transmiţătorul va putea ridica preţul de la banca la care a fost consemnat. După finalizarea vânzării, operaţiunea va fi notată în cartea funciară, moment în care va opera transferul dreptului de proprietate.

Caracteristicile proprietăţii periodice

- obiectul dreptului de proprietate periodică rămâne nefracţinat în materialitatea sa, nu se împarte pe cote–părţi, ci pe tranşe de

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

timp în care fiecare titular îşi exercită prerogativele dreptului său;
- în privinţa intervalului de timp ce îi revine, fiecare coproprietar poate încheia, în condiţiile legii, acte precum închirierea, vânzarea, ipotecarea şi alte asemenea;
- actele de administrare sau de dispoziţie privind cota-parte din dreptul de proprietate aferentă unui alt interval de timp sunt inopozabile titularului cotei-părţi respective;
- în raporturile cu terţii cocontractanţi de bună-credinţă, actele de administrare sau de dispoziţie menţionate sunt lovite de nulitate relativă;
- fiecare coproprietar are obligaţia de a face acte de conservare, în aşa fel încât să nu împiedice sau să îngreuneze exercitarea drepturilor celorlalţi coproprietari;
- în funcţie de reparaţiile făcute, fiecare coproprietar este obligat să contribuie la cheltuieli, în raport de cota-parte deţinută;
- în ceea ce priveşte actele prin care se consumă în tot sau în parte substanţa bunului, toţi coproprietarii trebuie să-şi exprime acordul;

Încetarea proprietăţii periodice

Încetarea proprietății periodice are loc, potrivit articolului 692 din Noul cod civil în momentul radierii din cartea funciară în temeiul dobândirii de către o singură persoană a tuturor cotelor-părţi din dreptul de proprietate periodică, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege.[27]

Radierea din cartea funciară nu poate fi efectuată decât în temeiul unui act juridic sau al unei hotărâri judecătoreşti, deci fie titularii cotelor-părţi transmit dreptul lor unui singur proprietar, fie instanţa dispune în acest sens.

Încetarea prin radiere a dreptului de proprietate periodică este în acord cu efectul constitutiv de drept al înscrierilor în cartea funciară şi este prevăzută de art. 885 alin. (2) din noul Cod civil, potrivit căruia „Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară cu consimţământul titularului dat prin act autentic notarial Acest consimţământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea

27 Spânu Dan-Ştefan, Drept civil. Drepturi reale principale. Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2011, pag. 186.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

existenței juridice a titularului, dacă acesta este o persoană juridică".[28] Acest caz de încetare a proprietății periodice se aplică doar în cazul în care obiectul proprietății periodice este un imobil înscris în cartea funciară.

Dispozițiile art. 692 din noul Cod civil prevăd expres ca modalitate de încetare a proprietății periodice dobândirea cotelor-părți din dreptul de proprietate de către o singură persoană, care poate fi unul dintre *coproprietari* sau un *terț*.

Ceea ce se transmite respectiv ceea ce se dobândește nu este o cotă-parte de drept, ci un drept deplin aferent unei perioade de timp, evidențiez că prin acest mod de încetare, proprietatea periodică se transformă în proprietate pură și simplă, fără a fi afectat caracterul perpetuu al dreptului de proprietate.

Proprietatea periodică va înceta și în alte cazuri prevăzute de lege - pieirea bunului, exproprierea pentru cauză de utilitate publică etc. Deși nu se prevede expres, proprietatea periodică va înceta și în cazul în care părțile convin transformarea sa într-o coproprietate obișnuită. În această situație specială, în actul prin care se pune capăt proprietății periodice trebuie să se menționeze expres și explicit faptul că folosința bunului nu se va mai exercita în mod succesiv și repetitiv de către toți coproprietarii, ci concomitent și continuu, precum și modul în care aceștia înțeleg să fracționeze dreptul de proprietate.[29]

Bibliografie selectivă:

B.C. Stoica, S. Stoica, Investiții imobiliare în regim, time share între miraj și posibilități de implementare, în *„Pandectele române*" nr. 5/2004.

Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ediția a–II-a revăzută și adăugită, Editura Hamangiu, București, 2007.

Eugen Chelaru, Drept civil. Drepturi reale principale, Ediția a 3-a, Editura C.H. Beck, București, 2009.

Ioan Popa, Coproprietatea spațio-temporală, în *Pandectele române,* nr. 5/2004.

*Noul cod civil, Comentarii, doctrină și jurisprudență,*vol. I, Editura Hamangiu, 2012.

28 Revista Dreptul, op. cit., pag. 74.
29 Idem, pag. 76.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.

Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale,* Editura Hamangiu, Bucureşti, 2008.

Revista Dreptul, Nr. 1, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2012.

Stoica Valeriu, Drept civil. Drepturi reale principale, Editura C.H. BECK, Bucureşti, 2009.

Stoica Valeriu, Drept civil. Drepturile reale principale, vol. II, Editura Humanitas, Bucureşti, 2006.

Spânu Dan-Ştefan, Drept civil. Drepturi reale principale. Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2011.

Teodor Sâmbrian, Proprietatea în sistem "time sharing" - proprietate periodică - o nouă modalitate a dreptului de proprietate, în *Dreptul* nr. 5/1997.

Diac, C. (2014). Periodic Property – Type of Property Rights [Proprietatea periodica – modalitate a dreptului de proprietate]. Anuarul Universitatii „Petre Andrei" din Iasi, Fascicula: Drept, Stiinte Economice, Stiinte Politice, 2014, Tomul 14, Decembrie, pp. 165-186.