



## PROPRIETATEA COMUNĂ

- Instituția proprietății comune este reglementată prin Codul Civil (articolele 631-686);
- Proprietatea comună presupune că, în temeiul unui act juridic sau al altui mod de dobândire prevăzut de lege, dreptul de proprietate privată are doi sau mai mulți titulari.
- Formele proprietății comune sunt următoarele:
  - proprietatea pe cote-părți (*coproprietatea*), care poate fi: ► obișnuită, sau  
► forțată;
  - proprietatea în devălmășie (*devălmășia*).

### Coproprietatea obișnuită

- În cazul coproprietății obișnuite, fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei **cote-părți** din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta în lipsă de stipulație contrară;
- Coproprietarii vor împărți beneficiile și vor suporta sarcinile coproprietății, **proporțional cu cota lor parte** din drept;
- Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun în măsura în care nu schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari;
- Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun în măsura în care nu schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari;
- Fructele produse de bunul comun se cuvin tuturor coproprietarilor, **proporțional cu cota lor parte** din drept;
- Actele de conservare (de ex, întocmirea unui inventar) pot fi făcute fără acordul celorlalți coproprietari,
- Actele de administrare (de ex, închirierea bunului până la 3 ani, încasarea de venituri etc) și de dispoziție (de ex, vânzarea bunului, grevarea lui cu sarcini) presupun **acordul unanim** al coproprietarilor, cu posibilitatea controlului judiciar în scopul suplinirii consimțământului coproprietarului care nu poate/refuză în mod abuziv încheierea actului de administrare;
- **Acțiunile în justiție**, inclusiv acțiunea în revendicare, **pot fi exercitate de un singur coproprietar**. Hotărârile judecătorești pronunțate în folosul coproprietății profită tuturor coproprietarilor, dar hotărârile judecătorești potrivnice unui coproprietar, nu sunt opozabile celorlalți proprietari;
- de la regulile privind repartizarea beneficiilor și a sarcinilor între coproprietari, exercitarea în comun a dreptului de folosință, actele de administrare și de dispoziție se poate deroga printr-un contract de administrare a coproprietății încheiat cu acordul tuturor coproprietarilor.

### Coproprietatea forțată

- se află în coproprietate forțată:
  - bunurile considerate părți comune, despărțiturile comune, bunurile aflate în proprietate periodică, bunurile care constituie amintiri de familie;
  - bunurile comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine, situate pe linia de hotar între acestea, cum ar fi potecile,

## Proiectul „Vin Codurile !”

Conținutul acestui material nu constituie o interpretare oficială a Noului Cod civil  
și nu epuizează toate aspectele privitoare la acest subiect

- fântânile, drumurile și izvoarele;
- bunurile comune afectate utilizării a două sau a mai multor fonduri, cum ar fi o centrală termică sau alte instalații care deservește două sau mai multe clădiri, un drum comun într-un cartier de locuințe sau alte asemenea bunuri;
- orice alt bun comun prevăzut de lege;
- fiecare coproprietar poate exercita folosința bunului comun, cu condiția să respecte destinația acestuia și să permită exercitarea folosinței de către ceilalți coproprietari;
- cheltuielile pentru întreținerea și conservarea bunului comun se suportă în mod proporțional cu cota parte din dreptul fiecărui coproprietar.

#### Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente

- Dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;
- Sunt considerate părți comune:
  - **terenul pe care se află clădirea**, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru eventuala suprafață excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite;
  - **fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele;**
  - **instalațiile** de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, *canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective*, precum și alte asemenea părți;
  - alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună.
  - coșurile de fum și de aerisire, precum și spațiile pentru spălătorii și uscătorii sunt considerate părți comune exclusiv pentru coproprietarii care utilizează aceste utilități în conformitate cu proiectul clădirii;
- părțile comune **pot fi atribuite coproprietarilor în folosință exclusivă** numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari, cu acordul a două treimi din numărul coproprietarilor și al cotelor-părți sau de către adunarea generală a asociației de proprietari, acolo unde există, cu aceeași majoritate;
- înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal;
- în lipsa unei stipulații contrare existente în titlurile de proprietate, **cotele-părți se stabilesc prin raportarea suprafeței utile a fiecărui spațiu locativ la totalul suprafeței utile a spațiilor locative din clădire.**
- de regulă, fiecare coproprietar suportă cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune, în proporție cu cota sa parte;
- coproprietarii sunt obligați să permită accesul în spațiile care constituie bunuri principale pentru efectuarea lucrărilor necesare conservării clădirii și întreținerii părților comune;
- în cazul distrugerii clădirii în întregime sau într-o proporție mai mare de jumătate din valoarea ei, orice coproprietar poate, în lipsa unei înțelegeri contrare, să solicite vânzarea la licitație publică a terenului și a materialelor de construcție care au rezultat;
- **încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune** din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî motivat cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor, încetarea destinației de folosință comună pentru aceste părți făcându-se prin hotărâre a adunării generale

## Proiectul „Vin Codurile !”

Conținutul acestui material nu constituie o interpretare oficială a Noului Cod civil și nu epuizează toate aspectele privitoare la acest subiect

a asociației de proprietari adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

- imobilul, respectiv partea din imobil care rezultă din încetarea destinației folosinței comune se înscrie în mod corespunzător în cartea funciară pe baza documentației cadastrale întocmite în acest scop.

**În cazul clădirilor cu mai multe etaje ori apartamente sau în cazul ansamblurilor rezidențiale formate din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale, este obligatorie constituirea asociației de proprietari, care se organizează și funcționează în condițiile Legii 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.**

#### Coproprietatea asupra despărțiturilor comune

- zidul, șanțul, precum și orice altă despărțitură între două fonduri sunt prezumate a fi în proprietatea comună a vecinilor, dacă nu rezultă contrariul din titlul de proprietate, dintr-un semn de necomunitate ori dacă proprietatea comună nu a devenit proprietate prin uzucapiune;
- sunt **semne de necomunitate** următoarele:
  - când culmea zidului este dreaptă și perpendiculară spre un fond și înclinată spre celălalt fond, zidul este prezumat a fi în proprietatea exclusivă a proprietarului fondului către care este înclinată coama zidului;
  - când pământul este aruncat sau înălțat exclusiv pe o parte a șanțului, se prezumă că șanțul este în proprietatea exclusivă a proprietarului fondului pe care este aruncat pământul;
  - sunt considerate semne de necomunitate orice alte semne care fac să se prezume că zidul a fost construit exclusiv de unul dintre coproprietari:
- proprietarii fondurilor învecinate pot fi obligați la construirea unei despărțituri comune;
- înălțimea zidului comun se stabilește de către părți, dar fără a depăși 2 metri, socotindu-se și coama zidului;
- cheltuielile de întreținere și reparare a despărțiturilor comune sunt suportate de coproprietari, proporțional cu dreptul fiecăruia; în lipsa participării la cheltuieli coproprietarul renunță la dreptul său de proprietate asupra despărțituri comune;
- oricare dintre coproprietari are dreptul să sprijine construcții ori să instaleze grinzi în zidul comun cu obligația de a lăsa 6 centimetri spre celălalt coproprietar și fără a afecta dreptul acestuia de a sprijini construcțiile sale ori de a instala propriile grinzi în zidul comun;
- înălțarea zidului peste limita zidului comun poate fi făcută de către oricare dintre coproprietari, cu obligația de a suporta singur cheltuielile de înălțare peste limita zidului comun, precum și cheltuielile de reparare a părții comune a zidului ca urmare a înălțării acestuia;

#### Proprietatea comună în devălmășie

- există proprietate în devălmășie atunci când, prin efectul legii sau în temeiul unui act juridic, dreptul de proprietate aparține concomitent mai multor persoane **fără ca vreuna dintre acestea să fie titularul unei cote-părți determinate** din dreptul de proprietate asupra bunului sau bunurilor comune. De exemplu, dacă soții au optat pentru regimul matrimonial al comunității de bunuri, bunurile dobândite în timpul căsătoriei sunt considerate bunuri comune și ele aparțin amândurora dintre soți deopotrivă, fără a se stabili cât anume revine fiecăruia.

## Proiectul „Vin Codurile !”

Conținutul acestui material nu constituie o interpretare oficială a Noului Cod civil și nu epuizează toate aspectele privitoare la acest subiect