



PARTAJUL

- Partajul este reglementat prin Codul Civil în articolele 669-686;
- Sub aspectul etapelor și modalității concrete de realizare, partajul este reglementat în Codul de procedură civilă. Regulile esențiale se regăsesc în dreptul material – Codul civil.
- Este operațiune juridică prin care se pune capăt proprietății comune. Proprietatea comună presupune că dreptul de proprietate privată are doi sau mai mulți titulari. Proprietatea comună are următoarele forme:
 - proprietatea pe cote-părți (*coproprietatea*), care poate fi: ► obișnuită
► forțată;
 - proprietatea în devălmășie (*devălmășia*).
- În cazul coproprietății, prin partaj, bunul sau bunurile stăpânite în comun pe cote-părți sunt împărțite materialmente între copărtași, fiecare dintre aceștia **devenind proprietarul exclusiv** asupra unui anume bun sau părți materiale din bun dintre cele ce formau obiectul coproprietății;
- în cazul încetării devălmășiei (bunul sau bunurile stăpânite în comun de mai multe persoane fără ca vreuna dintre acestea să fie titularul unei cote-părți determinate din dreptul de proprietate) se poate realiza partajul astfel încât asupra bunului sau bunurilor va exista un drept de proprietate exclusiv;
- în cazul partajului de bunuri comune ale soților se aplică regulile speciale referitoare la efectele regimurilor matrimoniale, ale convențiilor matrimoniale și la efectele divorțului cu privire la raporturile patrimoniale dintre soți.

Când poate fi cerit partajul?

- de regulă partajul **poate fi cerut oricând**, cu excepția situației în care partajul a fost suspendat prin lege, act juridic ori hotărâre judecătorească;
- partajul poate fi **suspendat prin convenție** încheiată în formă autentică și supusă formalităților de publicitate prevăzute de lege, pentru o perioadă de maxim 5 ani;
- partajul poate fi **suspendat și prin hotărâre judecătorească** pentru cel mult un an, pentru a nu se aduce prejudicii grave celorlalți coproprietari;

Felurile partajului

- partajul poate fi **convențional (prin bună învoială) sau judiciar (prin hotărâre judecătorească)**;
- dacă un coproprietar este lipsit de capacitate de exercițiu ori are capacitate de exercițiu restrânsă, partajul va putea fi făcut prin bună învoială numai cu autorizarea instanței de tutelă, precum și, dacă este cazul, a ocrotitorului legal;
- în cazul proprietății periodice și în celelalte cazuri de coproprietate forțată, partajul este posibil numai prin bună învoială;
- partajul prin bună învoială poate fi desființat pentru aceleași cauze ca și contractele;
- partajul făcut fără participarea tuturor coproprietarilor este lovit de nulitate absolută;

Proiectul „Vin Codurile !”

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

Situații în care partajul este inadmisibil

- partajul este **inadmisibil** în cazul coproprietății forțate; cu toate acestea, partajul poate fi cerut în cazul părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente atunci când aceste părți încetează de a mai fi destinate folosinței comune;
- partajul este **inadmisibil** în situația uzucapării bunului de către unul dintre coproprietari;

Modalitățile de partaj sunt următoarele:

- **în natură**, proporțional cu cota-parte a fiecărui coproprietar;
- **atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte**, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora;
- **vânzarea bunului și distribuirea prețului: vânzarea bunului** se face în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînțelegere, la licitație publică, în condițiile legii, iar **distribuirea prețului** către coproprietari se va realiza proporțional cu cota-parte a fiecăruia dintre ei;

Drepturile creditorilor

- creditorii unui coproprietar **pot urmări silit cota lui parte** din dreptul asupra bunului comun sau **pot cere instanței împărțea bunului**, caz în care urmărirea se va face asupra părții de bun sau, după caz, asupra sumei de bani convenite debitorului;
- creditorii personali ai unui coproprietar vor putea, de asemenea, **să intervină, pe cheltuiala lor, în partajul cerut de coproprietari ori de un alt creditor**.
- creditorii nu pot, însă, să atace un partaj efectuat, afară numai dacă acesta s-a făcut în lipsa lor și fără să se țină seama de opoziția pe care au făcut-o, precum și în cazurile când partajul a fost simulat ori s-a făcut astfel încât creditorii nu au putut să intervină în proces;

Efectele partajului

- dreptul de proprietate asupra bunurilor partajate se naște de la data stabilită prin actul de partaj, dar nu mai devreme de data încheierii actului, în cazul împărțelii voluntare, sau, după caz, de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești;
- în cazul imobilelor, efectele juridice ale partajului se produc numai dacă actul de partaj încheiat în formă autentică sau hotărârea judecătorească rămasă definitivă, după caz, au fost înscrise în cartea funciară;
- actele încheiate, în condițiile legii, de un coproprietar cu privire la bunul comun rămân valabile și sunt opozabile celui căruia i-a fost atribuit bunul în urma partajului;
- de regulă, între coproprietari există obligația de garanție pentru evicțiune și vicii ascunse, în limita cotelor-părți; coproprietarii nu datorează garanție dacă prejudiciul este urmarea faptei săvârșite de un alt coproprietar sau dacă au fost scutiți prin actul de partaj;

Proiectul „Vin Codurile !”

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