

# Eficacitatea dreptului de proprietate periodică a unităților administrativ-teritoriale

## The effectiveness of the periodic property right belonging to administrative-territorial units

Prof. univ. dr. **Irina SFERDIAN\***

drd. **Ana-Maria DOBREANU (DOBRA)\***

Universitatea de Vest din Timișoara

Facultatea de Drept

### **Abstract**

*The right of periodic ownership is a little debated subject in the Romanian civil law doctrine and the approach to this topic from the perspective of the legal public person represented a real challenge, as it required the analysis of the compatibility of the public law norms that govern the private ownership of administrative-territorial units with the rules of private law that regulates periodic ownership.*

*The study begins with an incursion in time and space on the concepts of timeshare and periodic ownership (I), in order to then approach, in a systematic way, to begin with, the acquisition by legal public persons of a periodic property share (II), then the exercise of the periodic property right by the administrative-territorial units (III) and, finally, the ways of termination and extinguishment of the periodic property right belonging to the administrative-territorial units (IV).*

*Following this extensive analysis, we will determine to what extent the exercise of the right of periodic ownership through concession, lease, administration or free use is effective when its holder is a legal public person and if the sanction of the exclusion of the co-owner which seriously disturbs the exercise of the right of periodic property is compatible with the legal regime of private property belonging to administrative-territorial units.*

**Keywords:** timeshare; private ownership; administrative-territorial unit; legal public person.

### **Rezumat**

*Abordarea dreptului de proprietate periodică din perspectiva persoanei juridice de drept public a reprezentat o adevărată provocare, întrucât a presupus analizarea*

---

\* irina.sferdian@e-uvt.ro

\* av.dobreanu@yahoo.com

*compatibilității normelor de drept public care guvernează dreptul de proprietate privată al unităților administrativ-teritoriale cu normele de drept privat care reglementează proprietatea periodică.*

*Studiul debutează printr-o incursiune în timp și spațiu asupra conceptelor de timeshare și proprietate periodică (I), pentru ca apoi să abordeze, în mod sistematic, dobândirea de către persoanele juridice de drept public a unei cote-părți de proprietate periodică (II), exercitarea dreptului de proprietate periodică de către unitățile administrativ-teritoriale (III) și, în final, modurile de încetare a dreptului de proprietate periodică aparținând unităților administrativ-teritoriale (IV).*

*Scopul acestui demers este de a afla în ce măsură exercitarea dreptului de proprietate periodică prin concesiune, închiriere, dare în administrare sau în folosință gratuită este eficientă atunci când titularul său este o persoană juridică de drept public, precum și dacă modalitățile specifice de încetare a proprietății periodice sunt compatibile cu regimul juridic al proprietății private ce aparține unităților administrativ-teritoriale.*

**Cuvinte-cheie:** *timeshare, proprietate periodică, unitate administrativ-teritorială, persoană juridică de drept public.*

## **I. Timeshare și proprietatea periodică în timp și spațiu. Natura juridică a dreptului de proprietate periodică**

Conceptul de *timeshare* a apărut cu foarte mult timp în urmă, în secolul XVII, la data de 7 noiembrie 1659, când Ludovic al XIV-lea al Franței și Filip al IV-lea al Spaniei au semnat Tratatul de la Pirinei, prin care s-a hotărât că Insula Fazanilor, situată în mijlocul Râului Bidassoa, la granița dintre cele două țări, va aparține timp de 6 luni pe an Spaniei și timp de 6 luni pe an Franței. Această înțelegere agreată în secolul al XVII-lea a fost menținută până în zilele noastre, fiind în decursul timpului doar ajustată prin încheierea unor tratate ulterioare între cele două state (Tratatul de la Bayonne din 2 decembrie 1856, 1862 și 1866 – prin care a fost specificată frontiera franco-spaniolă, în vigoare și astăzi). În dreptul internațional public, acest acord formal de împărțire a suveranității asupra unui teritoriu comun aparținând mai multor state se regăsește sub conceptul de *condominiu*, concept care poate fi considerat că stă la baza celui de *timeshare*.

În sistemul juridic de drept, prin conceptul de *timeshare*, preluat pentru prima dată în Statele Unite ale Americii din domeniul tehnologiei informației (I.T.), în cadrul căruia desemnează și în prezent „un sistem sau serviciu în care un număr de abonați folosesc simultan din locuri diferite un singur calculator”<sup>1</sup>, se înțelege „deținerea sau închirierea în comun a unei proprietăți vacante de către mai multe persoane care o ocupă pe rând pe o

---

<sup>1</sup> A se vedea *Webster's Encyclopedic Unabridged Dictionary of English Language*, Gramercy Books, New York/Avenel, 1994, p. 1486, *apud*. T. Sâmbrian, *Proprietatea în sistem „time sharing” – proprietatea periodică – o nouă modalitate a dreptului de proprietate*, publicat în Revista „Dreptul” nr. 5/1997, p. 36.

perioadă determinată”<sup>2</sup>. În sistemul juridic de drept european, conceptul de *timeshare* a fost introdus la începutul anilor 1960 ca o modalitate inovativă de creștere a opțiunilor de vacanță, în sensul în care, în locul achiziționării unei săptămâni într-un stabiliment de vacanță în fiecare an sau al achiziționării unei proprietăți de vacanță, sistemul *timeshare* oferă posibilitatea cumpărării unor drepturi de ocupare a unei proprietăți de vacanță pentru o perioadă de o săptămână sau multipli ai acesteia, fie perpetuu, fie pentru o perioadă determinată<sup>3</sup>.

În legislația europeană, Parlamentul European și Consiliul Uniunii Europene au adoptat pentru început Directiva nr. 94/47/CE din 16 octombrie 1994 cu scopul de „a stabili o bază minimă de norme comune referitoare la contractele de achiziție a dreptului de folosință pe durată limitată a unui sau a mai multor bunuri imobile” ca urmare a faptului că legislația internă adoptată de fiecare stat în parte a fost neuniformă, de natură de creeze obstacole în calea funcționării adecvate a pieței interne și denaturarea concurenței. Această Directivă europeană a fost abrogată prin adoptarea de către Parlamentul European și Consiliu la data de 14 ianuarie 2009 a Directivei 2008/122/UE 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 revânzare și de schimb, al cărui scop a fost acela de a acoperi lacunele existente în reglementarea anterioară și de a consolida securitatea juridică în privința încheierii unor astfel de contracte.

Sistemul juridic de drept românesc cunoaște atât instituția de *timeshare*, cât și pe cea de *proprietate periodică*, aceste două instituții având reglementări juridice distincte.

Așadar, instituția *timeshare* a fost preluată pentru prima dată în legislația internă prin transpunerea Directivei europene nr. 94/47/CE din data de 16 octombrie 1994 în Legea nr. 282 din 23 iunie 2004 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare<sup>4</sup>.

În aceeași perioadă, un an mai târziu, în anul 1995, Regia Autonomă „Loteria Națională” a lansat o nouă emisiune de loz în plic denumită „Vila de Aur”<sup>5</sup>, inspirată de sistemul *time-sharing*. În cadrul acestei emisiuni de loz în plic, câștigătorii dobândeau, conform prospectului publicitar, un drept de proprietate (nu doar unul de folosință), 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, titularul

---

<sup>2</sup> *The American Dictionary of the English Language*, ediția 3, Editura Houghton Mifflin Company, Boston – New York – London, 1992, *apud.* T. Sâmbrian, *op. cit.*, p. 36.

<sup>3</sup> B.C. Stoica, S. Stoica, *Discuții privind proprietatea în sistem time sharing. Investiții imobiliare în regim „timeshare” – între miraj și posibilități de implementare*, publicat în Revista „Pandectele române” nr. 5/2004, p. 213.

<sup>4</sup> Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 580 din 30 iunie 2004.

<sup>5</sup> A se vedea Revista „Loto-prono” nr. 33 din 14 august 1995 și cotidianul *Cronica română* nr. 776 din 5-6 august 1995, *apud.* T. Sâmbrian, *op. cit.*, p. 35; Pentru mai multe detalii privind natura juridică a dreptului dobândit de câștigătorii unui loz în plic *Vila de Aur*, a se vedea I. Popa, *Coproprietatea spațio-temporală (II)*, în Revista „Pandectele române” nr. 5/2004, p. 237.

dreptului de proprietate periodică având posibilitatea să înstrăineze, să închirieze, să cesioneze sau să transmită cu titlu de moștenire dreptul său de proprietate.

Ulterior, instituția folosinței proprietății în regim *time-sharing* a fost actualizată prin transpunerea în legislația internă a Directivei nr. 2008/122/UE din data de 14 ianuarie 2009 prin adoptarea Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 14 din 16 februarie 2011 pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, a contractelor de revânzare, precum și a contractelor de schimb<sup>6</sup>. Acest act normativ a abrogat Legea nr. 282/2004 și, conform art. 1, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 25 din 2 martie 2015<sup>7</sup>, reglementează „protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, a contractelor de revânzare, precum și a contractelor de schimb, pentru a se asigura un înalt nivel de protecție a consumatorilor”. Din economia acestei reglementări nu se poate stabili în mod precis natura juridică a dreptului creat prin contractele de folosință încheiate pe o durată determinată de timp – drept real sau drept de creanță –, însă în mod cert prevederile legale fac trimitere la un drept de folosință și nu la un drept de proprietate<sup>8</sup>.

Distinct de această reglementare a folosinței proprietății în regim *time-sharing*, legiuitorul român a consacrat, cu caracter de noutate, instituția dreptului de proprietate periodică în Codul civil român, intrat în vigoare la 1 octombrie 2011, în Capitolul V al Titlului II (Proprietatea privată) din Cartea a III-a (Despre bunuri). Conform art. 687 C. civ. proprietatea periodică este acel tip de proprietate prin care „mai multe persoane exercită succesiv și repetitiv atributul folosinței specific dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale diferite de timp determinate, egale sau inegale”. Deși legiuitorul român, atunci când a reglementat proprietatea periodică, a avut ca punct de plecare instituția folosinței proprietății de tip *timeshare*, în doctrina de drept civil românesc de după adoptarea Codului civil s-a conturat opinia fermă, la care achiesăm, conform căreia dreptul de proprietate periodică este consacrat ca un veritabil drept real de proprietate comună pe cote-părți forțate<sup>9</sup> și nicidecum un simplu drept real de folosință sau doar un

---

<sup>6</sup> Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 134 din 22 februarie 2011.

<sup>7</sup> Publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 10 martie 2015.

<sup>8</sup> Pentru mai multe detalii privind natura juridică a dreptului de folosință reglementat de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 14 din 16.02.2011, a se vedea N.Ș. Bele, *Proprietatea periodică – o nouă modalitate a dreptului de proprietate?*, publicat și consultat pe site-ul [universuljuridic.ro](http://universuljuridic.ro). Autoarea a conchis faptul că dreptul de folosință reglementat de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 14/2011 are natura juridică a unui drept real și nu a unui drept de creanță, în defavoarea acestuia din urmă fiind adus ca argument insuficiența măsurilor de protecție oferite consumatorului și caracterul său limitat.

<sup>9</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ediția 4, Editura C.H. Beck, București, 2021, p. 302; I Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale. Studiu aprofundat*, Editura Hamangiu, București, 2021, p. 447; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ediția a 4-a, revizuită și actualizată, Editura Hamangiu, București, 2020, p. 285; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ediția 5, Editura C.H. Beck, București, 2019, p. 318; În sensul că proprietatea periodică nu are caracter forțat, doar comun, a se vedea T. Bodoașcă,

drept personal<sup>10</sup>. Regimul juridic distinct al celor două instituții de drept, *time-sharing* și proprietatea periodică, este confirmat de art. 67 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil conform căruia: „Dispozițiile art. 687-692 din Codul civil nu aduc atingere prevederilor cuprinse în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 14/2011 pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, a contractelor de revânzare, precum și a contractelor de schimb”. Cu privire la consacrarea distinctă a acestor două instituții de drept, în doctrina de specialitate, un autor a subliniat faptul că „în niciun alt stat și cu precădere în Franța nu am întâlnit ca acest drept să fie considerat un veritabil drept de proprietate, ci toate sistemele de drept s-au mărginit să îl considere doar un drept de folosință, deoarece maniera atipică în care se exploatează este nepotrivită cu structura clasică a proprietății”<sup>11</sup>.

În atare context, prezentul studiu va aborda eficacitatea acestui drept de proprietate periodică atunci când unul dintre titularii săi este o unitate administrativ-teritorială, urmând a stabili atât modurile în care unitatea administrativ-teritorială poate deveni titulara unei cote-părți de proprietate periodică, particularitățile modului de exercitare a dreptului său de proprietate periodică, cât și gradul de aplicabilitate a sancțiunii excluderii, consacrată de art. 691 C. civ.

## **II. Unitatea administrativ-teritorială – titulară a dreptului de proprietate periodică. Modurile de dobândire a proprietății periodice de către unitatea administrativ-teritorială**

Noțiunea de *proprietate periodică*<sup>12</sup> nu a fost definită de legiuitorul român, însă a fost conturată în doctrina de drept civil românesc, cu mai mult de un deceniu înainte de reglementarea sa legală, într-un studiu dedicat acestei noi modalități a dreptului de proprietate, în care s-a arătat că aceasta este „modalitatea juridică a dreptului de

---

*Opinii cu privire la caracterul forțat al dreptului de proprietate periodică și sancțiunea excluderii unuia dintre coproprietari*, publicat în „Revista Română de Drept Privat” nr. 2/2018, pp. 211-213; De asemenea, în sensul că proprietatea periodică are caracter comun, dar nu și forțat, a se vedea I. Lulă, *Observații asupra reglementării proprietății periodice în Noul Cod civil*, publicat în Revista „Dreptul” nr. 1/2012, pp. 61-76.

<sup>10</sup> În doctrina de drept civil românesc, dinainte de adoptarea Noului Cod civil, s-a conturat opinia conform căreia, în cazul reglementat de Legea nr. 282/2004, „nu putem vorbi de un drept de proprietate periodică propriu-zis, ci de cel mult un drept real de folosință” (L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Universul Juridic, București, 2006, p. 223).

<sup>11</sup> N.Ș. Bele, *Proprietatea periodică – o nouă modalitate a dreptului de proprietate?*, publicat și consultat pe site-ul [universuljuridic.ro](http://universuljuridic.ro).

<sup>12</sup> În doctrina de drept civil românesc, sintagma „proprietate periodică” a fost considerată discutabilă din punct de vedere al caracterului permanent al proprietății, autorul propunând acestui tip de proprietate denumirea de „coproprietate spațio-temporală”, întrucât aceasta sugerează, pe de o parte ideea unei proprietăți pe cote-părți, iar pe de altă parte faptul că prerogativele titularului se exercită asupra întregului bun (nu doar asupra unei cote ideale de drept) – *dimensiunea spațială*, dar doar o perioadă limitată de timp (și nu în mod perpetuu) – *dimensiunea temporală* (A se vedea I. Popa, *op. cit.*, p. 236).

proprietate, în cadrul căreia fiecare titular exercită în nume și interes propriu prerogativele dreptului său de proprietate pe perioade determinate, care se repetă succesiv și perpetuu, la intervale regulate, presupunând cel puțin doi titulari, care pot fi persoane fizice sau juridice (inclusiv statul), între care nu există niciun raport juridic”<sup>13</sup>.

Din prevederile legale actuale rezultă faptul că proprietatea periodică este o formă specială de coproprietate forțată caracterizată de patru trăsături esențiale: 1) pluralitatea titularilor; 2) unitatea materială a bunului; 3) exercitarea dreptului în mod succesiv de către titulari în intervale de timp determinate, egale sau inegale; 4) inadmisibilitatea partajului judiciar<sup>14</sup>.

Potrivit art. 688 C. civ.: „Proprietatea periodică se naște în temeiul unui act juridic, dispozițiile în materie de carte funciară aplicându-se în mod corespunzător”. În doctrina de specialitate s-a conchis faptul că actul juridic care stă la baza proprietății periodice poate fi un legat sau o convenție, fiind imperios necesar a se distinge între nașterea proprietății periodice prin act juridic și transferul proprietății periodice, în această din urmă situație proprietatea periodică preexistând actului juridic de transfer<sup>15</sup>. De asemenea, este posibilă și o dobândire periodică, prin cumpărarea, pe tranșe de timp, a unui bun aflat în proprietate pură și simplă în patrimoniul transmitătorului, caz în care, în chiar momentul transmiterii dreptului, se produce și modificarea formei de proprietate, din pură și simplă, în periodică<sup>16</sup>.

Plecând de la prevederile art. 355 C. adm., care statuează faptul că „bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel”, putem conchide faptul că unitățile administrativ-teritoriale pot dobândi în proprietatea lor privată bunuri prin toate modurile prevăzute de art. 557 alin. (1) C. civ.: „Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși”.

Așadar, unitatea administrativ-teritorială poate dobândi în proprietate privată o cotă-parte dintr-o proprietate periodică, la fel cum poate și constitui, asupra bunurilor sale proprietate privată, o proprietate periodică. Cu toate acestea, rareori persoana juridică de drept public (statul sau unitatea administrativ-teritorială) poate justifica satisfacerea unui interes general pentru a dobândi în proprietatea sa privată, prin act juridic oneros, o cotă-parte dintr-un bun aflat în coproprietate periodică sau pentru a încheia, cu privire la un bun proprietatea sa privată, un act juridic prin care să modifice o proprietate pură și simplă într-una periodică. Totuși, nu este exclus ca mai multe unități administrativ-teritoriale să achiziționeze în cote-părți aferente unei proprietăți periodice o

---

<sup>13</sup> T. Sâmbrian, *op. cit.*, p. 42.

<sup>14</sup> I. Sferdian, *op. cit.*, p. 449.

<sup>15</sup> V. Stoica, *op. cit.*, p. 303; I. Sferdian, *op. cit.*, pp. 451-452; I. Adam, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, ediția 3, Editura C.H. Beck, București, 2013, p. 415; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 320.

<sup>16</sup> I. Sferdian, *op. cit.*, p. 452.

colecție privată de tablouri care aparțin unui pictor renumit, astfel încât colecția să fie deținută în proprietate în intervale de timp egale de câte 3 luni pe an, pentru a fi expusă în muzeele lor locale. De asemenea, nu este exclus nici ca unitatea administrativ-teritorială să justifice satisfacerea unui interes general în achiziționarea unei cote-părți dintr-o proprietate periodică, spre exemplu lunile iunie-septembrie, dintr-un imobil constând în teren intravilan, care se dorește a fi amenajat în scop de agrement pentru locuitorii unității administrativ-teritoriale respective, și care poate funcționa în acest scop doar în aceste perioade, în restul timpului, terenul fiind utilizat în vederea organizării de evenimente private. Bineînțeles, avantajul unei astfel de achiziții constă în prețul de achiziție, care va fi, cel mai probabil, diminuat, întrucât achiziția este reprezentată doar de o cotă-parte dintr-un drept de proprietate, fără a omite însă faptul că prețul va reflecta valoarea economică aferentă perioadei achiziționate<sup>17</sup>.

Pe de altă parte, pot exista situații în care o cotă-parte dintr-un bun deținut în proprietate periodică să fie donat sau lăsat moștenire persoanei juridice de drept public sau chiar dobândit, *ope legis*, de către aceasta, prin moștenire vacantă sau prin renunțarea de către proprietar la cota sa parte din dreptul de proprietate periodică. Bineînțeles, în toate aceste situații în care persoana juridică de drept public devine titulara unei cote-părți dintr-un bun aflat în coproprietate periodică, proprietatea periodică preexistă modului de dobândire a acestei cote-părți de proprietate.

Așadar, persoana juridică de drept public – unitatea administrativ-teritorială – poate fi titulara unei cote-părți dintr-un bun aflat în coproprietate periodică, dobândirea de către aceasta a cotei-părți din coproprietatea periodică prezentând particularități specifice dreptului public.

Dobândirea de către unitatea administrativ-teritorială a unei cote-părți de proprietate periodică prin donație sau legat nu ridică nicio problemă de ordin teoretic sau practic, ci doar prezintă câteva particularități specifice dreptului public. Așadar, conform art. 364<sup>1</sup> C. adm.: „Donațiile și legatele făcute către stat sau către unitățile administrativ-teritoriale care au ca obiect bunuri ce intră în proprietatea privată a statului, respectiv în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale se acceptă conform dispozițiilor art. 291”, aceste din urmă prevederi legale stabilind că „acceptarea donațiilor și a legatelor făcute către unitățile administrativ-teritoriale se aprobă prin: a) hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pentru donațiile și legatele de bunuri imobile; b) hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pentru donațiile și legatele de bunuri mobile a căror valoare de piață este mai mare de 500.000 lei; c) dispoziția conducătorului organului sau instituției administrației publice locale, pentru donațiile și

---

<sup>17</sup> Este important de subliniat faptul că, spre deosebire de coproprietatea obișnuită în situația căreia cotele părți din dreptul de proprietate au o valoare economică egală, în situația coproprietății periodice, chiar și în situația unor intervale egale de timp, valoarea cotelor părți poate fi diferită. Spre exemplu, deținerea în coproprietate periodică a unei case de vacanță timp de o săptămână în sezonul turistic nu poate avea aceeași valoare cu cota-parte din proprietatea aferentă unei săptămâni în extrasezon (A se vedea I. Sferdian, *op. cit.*, p. 450).

legatele de bunuri mobile a căror valoare de piață este mai mică sau egală cu 500.000 lei”. Prin urmare, în măsura în care consideră că este oportun, organul deliberativ, respectiv cel executiv al unității administrativ-teritoriale va accepta oferta de donație sau legatul cu privire la cota-parte din proprietatea periodică.

Spre deosebire de donație sau legat, care reprezintă un mod voluntar de dobândire a dreptului de coproprietate periodică, cota-parte de proprietate periodică poate intra în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale prin moștenire vacantă sau prin renunțarea la dreptul de proprietate de către titularul acesteia.

Dobândirea dreptului de coproprietate periodică prin moștenire vacantă nu suscită multiple discuții întrucât art. 553 alin. (2) C. civ. prevede în mod expres faptul că „moștenirile vacante se constată prin certificat de vacanță succesorală și intră în domeniul privat al comunei, orașului sau municipiului, după caz, fără înscriere în cartea funciară”, în materia succesiunii vacante existând mai multe prevederi legale care indică faptul că, în lipsă de moștenitori legali sau testamentari, patrimoniul defunctului va reveni unității administrativ-teritoriale în a cărei rază teritorială se află bunurile la data deschiderii moștenirii [art. 963 alin. (3) C. civ., art. 1138 C. civ.]. Prin urmare, dobândirea de către unitatea administrativ-teritorială a bunului care face obiectul moștenirii vacante va avea loc *ope legis*, unitatea administrativ-teritorială neavând dreptul de a alege dacă acceptă sau renunță la moștenire, ci va dobândi în domeniul ei privat, fără înscriere în cartea funciară, cota-parte de proprietate periodică asupra bunului care se află în raza sa teritorială și care face obiectul succesiunii vacante.

Tot *ope legis* va dobândi unitatea administrativ-teritorială și dreptul de coproprietate periodică atunci când coproprietarul renunță la cota sa parte din proprietatea periodică conform art. 562 alin. (2) teza a II-a C. civ. Deși coproprietatea periodică este o formă de coproprietate forțată, întrucât bunul aflat în coproprietate periodică forțată nu este unul accesoriu, ci este unul principal, fiecare coproprietar poate dispune în mod liber de cota sa parte de proprietate calculată corespunzător unității de timp care îi este atribuită, aspect care rezultă din interpretarea *per a contrario* a prevederilor art. 689 alin. (2) teza I C. civ. Așadar, câtă vreme doctrina de specialitate a acceptat posibilitatea proprietarului de a vinde cota sa parte, respectiv unitatea de timp pe care o deține, din proprietatea periodică<sup>18</sup>, în mod cert coproprietarul unui drept de proprietate periodică nu va putea fi limitat în situația în care dorește să renunțe la cota sa parte de proprietate corespunzătoare unității de timp pe care o deține în coproprietate periodică.

### **III. Exercițarea dreptului de proprietate periodică de către unitatea administrativ-teritorială**

Spre deosebire de coproprietatea obișnuită, care presupune o divizare intelectuală a dreptului de proprietate în fracțiuni de drept, în situația coproprietății periodice, fracțiunea intelectuală a dreptului de proprietate se realizează, nu prin fracțiuni egale sau inegale de

---

<sup>18</sup> A se vedea I. Sferdian, *op. cit.*, p. 452; V. Stoica, *op. cit.*, p. 305.



drept, ci prin fracțiuni egale sau inegale de timp în care se exercită dreptul de folosință asupra întregului bun, în mod exclusiv, de către fiecare dintre coproprietari<sup>19</sup>.

În doctrina de drept civil, s-a conchis faptul că exercitarea succesivă și repetitivă a dreptului de proprietate periodică privește exclusiv atributul folosinței, care, în cazul coproprietății periodice, exclude posibilitatea folosinței concomitente și concurente a dreptului de proprietate, pe când atributul posesiei, ca element de drept, și atributul dispoziției se vor exercita în mod concomitent și împreună de către titularii dreptului de proprietate periodică<sup>20</sup>.

Așadar, conform art. 689 alin. (1) C. civ.: „În privința intervalului de timp ce îi revine, orice coproprietar poate încheia, în condițiile legii, acte precum închirierea, vânzarea, ipotecarea și altele asemenea”. Din economia acestei prevederi legale rezultă că legiuitorul enumeră exemplificativ actele pe care titularul dreptului de proprietate periodică le poate încheia cu privire la intervalul de timp care îi aparține, acesta putând practic exercita în mod liber atributul folosinței și al dispoziției, cu condiția ca actele pe care le încheie să privească exclusiv cota sa parte din coproprietatea periodică.

În situația în care titular al cotei-părți din coproprietatea periodică este unitatea administrativ-teritorială, exercitarea dreptului de proprietate periodică prezintă anumite particularități. În acest sens, se impune a fi precizat faptul că art. 362 alin. (1) C. adm. prevede că „bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate”, iar alin. (2) al aceleiași prevederi legale reglementează darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale. Așadar, se poate conchide că unitatea administrativ-teritorială poate să exercite dreptul său prin darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a cotei sale părți de proprietate periodică.

Bineînțeles, se ridică principala întrebare dacă și în ce măsură coproprietatea periodică este compatibilă cu aceste moduri de exercitare a dreptului de proprietate privată de către unitatea administrativ-teritorială. În concret, pentru a determina compatibilitatea exercitării dreptului de proprietate periodică de către unitatea administrativ-teritorială prin concesiune, închiriere, darea în administrare și darea în folosință gratuită vom analiza, pe de o parte, dacă aceste moduri de exercitare specifice unității administrativ-teritoriale permit conservarea în mod corespunzător a bunului deținut în coproprietate periodică, iar pe de altă parte, dacă acestea prezintă suficiente avantaje financiare pentru unitatea administrativ-teritorială, fiind poate mai avantajoasă hotărârea vânzării cotei sale părți de proprietate periodică decât păstrarea și valorificarea ei prin aceste moduri de exercitare a dreptului de proprietate privată.

**a. Concesionarea.** Dintre modurile de exercitare a dreptului de proprietate privată de către unitatea administrativ-teritorială, concesionarea ridică cele mai multe discuții în privința compatibilității sale cu proprietatea periodică.

La prima vedere, s-ar putea cu ușurință conchide că unitatea administrativ-teritorială nu va putea da în concesiune cota sa parte din proprietatea periodică, întrucât, pe de o

---

<sup>19</sup> I. Sferdian, *op. cit.*, p. 450.

<sup>20</sup> A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 302.

parte, exercitarea de către concesionar a atributului folosinței doar a unui anumit interval de timp nu asigură pe deplin posibilitatea acestuia de a exploata în mod corespunzător bunul, iar pe de altă parte, este în contradicție cu art. 325 alin. (6) C. adm., care prevede obligația concesionarului de a asigura exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului care face obiectul concesiunii.

Totuși, raportat doar la aceste două argumente, în teorie nu se poate exclude *de plano* ideea ca unitatea administrativ-teritorială să dea în concesiune cota sa parte din proprietatea periodică atunci când intervalul de timp deținut în proprietate periodică satisface pe deplin posibilitatea concesionarului de a exploata, pe riscul și răspunderea sa bunul care face obiectul contractului de concesiune. Spre exemplu, concesiunea ar fi posibilă atunci când unitatea administrativ-teritorială dobândește în proprietate o cotă-parte dintr-o proprietate periodică constând într-un interval de timp de 6 luni consecutive dintr-un an asupra unui bun imobil – teren cu destinația de balastieră. În această situație, obligația prevăzută de art. 325 alin. (6) C. adm. va fi interpretată în sensul în care concesionarul asigură exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a intervalului de timp aferent cotei-părți din proprietatea periodică care face obiectul contractului de concesiune.

Bineînțeles, concesiunea intervalului de timp aferent proprietății periodice se va aproba de către organul deliberativ al unității administrativ-teritoriale pe baza studiului de oportunitate, care trebuie să cuprindă: „a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat; b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii; c) nivelul minim al redevenței; d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii; e) durata estimată a concesiunii; f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune; g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz; h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode”. În mod evident, la stabilirea duratei concesiunii se va ține cont de faptul că exploatarea bunului se face doar în intervalul de timp aferent cotei-părți de proprietate din proprietatea periodică care face obiectul concesiunii, fără a se depăși, conform art. 306 alin. (3) C. adm., durata de 49 de ani.

În temeiul studiului de oportunitate, concedentul va elabora caietul de sarcini, iar în cuprinsul căruia, conform art. 310 alin. (1) lit. a coroborat cu art. 310 alin. (2) C. adm., va descrie și va identifica bunul care urmează să fie concesiionat, destinația și condițiile de exploatare, fiind imperios necesar să prevadă atât obligația concesionarului de a păstra destinația bunului, cât și obligația concesionarului ca, la finalul fiecărui interval de timp aferent cotei-părți din proprietatea periodică care face obiectul contractului de concesiune, să predea bunul următorului coproprietar îndreptățit să îl folosească în următorul interval de timp.

Procedura de atribuire a contractului de concesiune care are ca obiect o cotă-parte dintr-o proprietate periodică va fi cea prevăzută de art. 311-319 C. administrativ.

Edificarea bunurilor rezultate din investiție este chestiunea cea mai controversată în situația concesiunii unei cote-părți dintr-o proprietate periodică, întrucât orice construcție edificată de concesionar, în temeiul contractului de concesiune, va necesita acordul autentic al celuilalt coproprietar al proprietății periodice (art. 641 C. civ.). În atare context, ne ridicăm întrebarea în ce măsură concesiunea unei cote-părți dintr-o proprietate periodică poate fi eficientă câtă vreme exploatarea ulterioară efectivă a bunului de către concesionar poate presupune, în anumite situații – precum situația edificării unei construcții pe terenul care face obiectul concesiunii – acordul autentic al celuilalt coproprietar al proprietății periodice. Pe de altă parte, deși nu este exclus, este puțin probabil ca proprietarul periodic, persoana juridică de drept public, să obțină de la celălalt coproprietar, un acord prealabil privind concesiunea și edificarea bunurilor rezultate din investiție pe terenul care va face obiectul concesiunii timp de 6 luni pe an. Totuși, dacă un astfel de acord s-ar obține, s-ar putea pune în discuție, pe lângă regimul juridic al bunurilor rezultate din investiție, care, potrivit prevederilor legale, trebuie să fie ale concesionarului până la încetarea concesiunii și ulterior să revină concedentului, care este modul de utilizare a acestor bunuri, câtă vreme folosința este una împărțită în intervale de timp. Va avea dreptul celălalt proprietar periodic să utilizeze bunurile rezultate din investiții în intervalul de timp aferent proprietății sale periodice? Va avea dreptul concesionarul să utilizeze bunul rezultat din investiții în afara perioadei de timp aferente proprietății periodice concesionate? Va putea fi obligat celălalt proprietar periodic, dacă folosește bunul rezultat din investiții în intervalul de timp aferent proprietății sale periodice, să achite concesionarului o sumă de bani cu titlu de chirie? Toate aceste întrebări își vor putea găsi răspunsul în timp, în măsura în care proprietatea periodică va fi mai des aplicată în realitatea juridică. Pentru moment, putem conchide că darea în concesiune a unui bun deținut de unitatea administrativ-teritorială în proprietate periodică, deși nu este interzisă, presupune acest major impediment, constând în modul de edificare a bunurilor rezultate din investiție și regimul juridic ulterior atipic aplicabil acestora, ceea ce o face foarte improbabilă.

În atare context, în ceea ce ne privește, manifestăm serioase rezerve în privința eficienței exercitării dreptului de proprietate periodică prin darea în concesiune a cotei-părți deținută de unitatea administrativ-teritorială, întrucât drepturile și obligațiile legale ale părților, care decurg din contractul de concesiune, sunt imposibil de valorificat în deplinătatea lor tocmai datorită particularităților pe care le prezintă proprietatea periodică, în special datorită obligativității conservării bunului în materialitatea sa. Așadar, considerăm că este mult mai avantajos ca unitatea administrativ-teritorială să opteze pentru vânzarea cotei sale părți din proprietatea periodică decât pentru exercitarea dreptului de proprietate periodică prin încheierea unui contract de concesiune.

**b. Închirierea.** Cel mai facil mod de exercitare a dreptului de proprietate periodică de către unitatea administrativ-teritorială este închirierea. Spre deosebire de celelalte modalități de exercitare a dreptului de proprietate privată, și anume concesiunea, darea în

administrare și darea în folosință gratuită, care sunt drepturi reale, dreptul de închiriere este un drept personal<sup>21</sup>.

Din cuprinsul art. 362 alin. (3) C. adm., raportat la art. 333 alin. (1) C. adm., rezultă că închirierea bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local. Hotărârea de aprobare a închirierii cotei-părți de proprietate periodică aferentă bunului, mobil sau imobil, aparținând unității administrativ-teritoriale trebuie să cuprindă, cel puțin, următoarele elemente: a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii; b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii; c) durata închirierii; d) prețul minim al închirierii. Hotărârea poate cuprinde și alte elemente pe care unitatea administrativ-teritorială le consideră oportune, cele enumerate de legiuitor fiind obligatorii, dar nu și limitative. Închirierea intervalului de timp aferent proprietății periodice se va face de către unitatea administrativ-teritorială în conformitate cu art. 362 alin. (1) și (3) C. adm. raportat la art. 333 alin. (5) C. adm., prin licitație publică.

Spre deosebire de concesiune, acest mod de exercitare a dreptului de proprietate privată de către unitatea administrativ-teritorială este compatibil în totalitate cu exercitarea de către titularul dreptului de închiriere a atributului folosinței, exclusiv asupra unui interval de timp aferent proprietății periodice, situație în care unitatea administrativ-teritorială are obligația de a preda bunul doar pentru intervalul de timp aferent cotei sale de proprietate periodică și, în aceeași ordine de idei, are obligația de a asigura folosința netulburată a bunului exclusiv în intervalul de timp aferent cotei sale de proprietate periodică. În mod corelativ, toate drepturile și obligațiile titularului dreptului de închiriere se raportează la intervalul de timp aferent cotei părți din proprietatea periodică care face obiectul contractului de închiriere.

Închirierea cotei-părți din proprietatea periodică poate interveni în două moduri: fie cota-parte de proprietate periodică se închiriază anual, de fiecare dată altei persoane, fie cota-parte de proprietate periodică se închiriază pe o durată de mai mulți ani aceleiași persoane.

Să luăm, spre exemplu, situația în care municipiul Constanța devine proprietar, în urma acceptării unei donații, asupra unei cote-părți dintr-un imobil deținut în coproprietate periodică la malul mării. Cota-parte din proprietatea periodică ce revine municipiului Constanța este reprezentată de un interval de timp de 14 zile în perioada 1-14 august a fiecărui an. În atare context, organul deliberativ al unității administrativ-teritoriale va decide închirierea intervalului de timp aferent cotei părți din proprietatea periodică ce aparține unității administrativ-teritoriale fie anual, tot unui alt titular al dreptului de închiriere, fie pe o durată de mai mulți ani, unui singur titular al dreptului de închiriere. În concret, autoritatea contractantă poate organiza anual procedura de licitație publică pentru închirierea cotei sale de proprietate periodică sau poate organiza procedura de licitație publică pentru închirierea cotei sale de proprietate periodică pentru o durată de 5 ani, cu mențiunea

---

<sup>21</sup> I. Sferdian, *op. cit.*, p. 364; L. Pop., L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 132; O. Podaru, *Drept administrativ. Vol. II. Dreptul administrativ al bunurilor*, ediția a 3-a, revizuită și adăugită, Editura Hamangiu, București, 2021, p. 108.

expresă a faptului că, în această din urmă situație, titularul dreptului de închiriere va putea beneficia de folosința bunului închiriat exclusiv în intervalul de timp alocat.

În prima ipoteză, doar unitatea administrativ-teritorială va avea obligația de a preda, respectiv prelua bunul la începutul, respectiv la finalul fiecărui interval de timp, pe când în cea de-a doua ipoteză, unitatea administrativ-teritorială va avea obligația de a preda, respectiv prelua bunul la începutul, respectiv la finalul intervalului de timp care face obiectul închirierii, iar titularul dreptului de închiriere va avea obligația, pe durata valabilității contractului de închiriere, de a preda bunul, la încetarea intervalului său de timp, coproprietarului îndreptățit să îl folosească în următorul interval.

Bineînțeles, autoritatea contractantă va trebui să se asigure că licitația publică se organizează din timp, astfel încât participantul ce va fi declarat câștigător să beneficieze efectiv de bunul care face obiectul închirierii, respectiv de cota-parte din proprietatea periodică aparținând unității administrativ-teritoriale.

**c. Darea în administrare.** În teorie, nu există niciun impediment pentru ca unitatea administrativ-teritorială să dea în administrare cota sa parte de proprietate periodică câtă vreme în actul de constituire se menționează în mod expres faptul că titularul dreptului de administrare respectă modul de exercitare a atributului folosinței al dreptului de proprietate periodică. Totuși, în practică, acest mod de exercitare a dreptului de proprietate – darea în administrare – asupra unei cote-părți dintr-un bun deținut în proprietate periodică de către unitatea administrativ-teritorială, prezintă reale dezavantaje în special pentru titularul dreptului de administrare, care are obligația de a conserva bunul în materialitatea lui și de a exercita atributul folosinței conform cotei-părți de proprietate aparținând unității administrativ-teritoriale.

Darea în administrare de către unitatea administrativ-teritorială a cotei sale părți din coproprietatea periodică către instituții publice sau regii autonome din subordinea autorităților publice locale s-ar stabili, în mod unilateral, conform art. 867 alin. (1) C. civ. coroborat cu art. 362 alin. (1) și (3) C. adm. raportat la art. 299 C. adm., prin hotărârea organului deliberativ al titularului dreptului de coproprietate periodică care va cuprinde în mod obligatoriu: „a) datele de identificare a bunului care face obiectul dării în administrare și valoarea de inventar a acestuia; b) destinația bunului care face obiectul dării în administrare; c) termenul de predare-primire a bunului”.

Potrivit art. 868 alin. (2) C. civ.: „Titularul dreptului de administrare poate folosi și dispune de bunul dat în administrare în condițiile stabilite de lege și, dacă este cazul, de actul de constituire”, iar art. 300 C. adm. completează această prevedere legală stabilind în mod expres drepturile și obligațiile titularului dreptului de administrare.

Așadar, titularul dreptului de administrare ar putea folosi și dispune de bunul dat în administrare, reprezentat de o cotă-parte din dreptul de proprietate periodică, în condițiile stabilite de lege și, dacă este cazul, în actul de constituire. Practic, titularul dreptului de administrare va putea folosi bunul exclusiv în intervalul de timp pe care unitatea administrativ-teritorială îl deține în proprietate, având deopotrivă obligația de a nu împiedica sau îngreuna exercitarea drepturilor celorlalți coproprietari în cadrul intervalelor de timp pe care aceștia le dețin în proprietate. Bineînțeles, titularul dreptului de

administrare ar avea dreptul, conform art. 300 alin. (1) lit. c) C. adm., să efectueze formalitățile necesare cu privire la închirierea cotei-părți din proprietatea periodică pe care a primit-o în administrare, iar conform art. 300 alin. (1) lit. f) C. adm., să culeagă fructele naturale, industriale și civile ale bunului doar în intervalul de timp pe care l-a primit în administrare.

Potrivit art. 690 alin. (1) teza a II-a C. civ.: „Pentru reparațiile mari, coproprietarul care avansează cheltuielile necesare are dreptul la despăgubiri în raport cu valoarea drepturilor celorlalți coproprietari”, iar art. 300 alin. (1) lit. e) C. adm. prevede că titularul dreptului de administrare are obligația de a efectua „lucrări de investiții asupra bunului, în condițiile actului de dare în administrare și a legislației în materia achizițiilor publice”. În mod evident, în situația în care cel care efectuează lucrările de reparații mari ale bunului deținut în coproprietate periodică este titularul dreptului de administrare, lucrările vor trebui efectuate cu respectarea legislației achizițiilor publice. Întrebarea oarecum firească este dacă acest regim al lucrărilor de reparații și investiții cu respectarea legislației achizițiilor publice se extinde sau nu și pentru ceilalți deținători ai cotelor de coproprietate periodică. În mod firesc, răspunsul la această întrebare este unul negativ, întrucât nu se poate impune ca deținătorul persoană fizică sau persoană juridică de drept privat să respecte legislația achizițiilor publice în situația în care efectuează reparații sau investiții la bunul deținut în coproprietate periodică. Pe de altă parte, această chestiune deschide calea eludării prevederilor legale din materia achizițiilor publice întrucât, în baza unei înțelegeri dintre titularul dreptului de administrare și un alt coproprietar al proprietății periodice, reparațiile vor putea fi efectuate de către orice prestator ales în realitate de către titularul dreptului de administrare, costurile urmând a fi avansate de către coproprietarul persoană fizică sau juridică de drept privat și ulterior recuperate în raport cu valoarea drepturilor celorlalți coproprietari<sup>22</sup>.

Titularul dreptul de administrare răspunde față de titularul cotei-părți din coproprietate periodică în sensul că are, conform art. 300 alin. (1) lit. f) C. adm., obligația de a suporta toate cheltuielile necesare pentru aducerea bunului la starea corespunzătoare de folosință în cazul degradării acestuia, ca urmare a utilizării necorespunzătoare sau a neasigurării pazei, această obligație fiind corelativă exclusiv situației în care bunul se degradează în intervalul de timp aferent cotei-părți de proprietate dobândit în administrare.

Nu în ultimul rând, în privința regimului juridic al edificării construcțiilor, titularul dreptului de administrare se va confrunta cu aceleași dileme ca și titularul dreptului de concesiune, întrucât, dată fiind obligativitatea conservării cotei-părți de proprietate

---

<sup>22</sup> Este important de subliniat faptul că, spre deosebire de coproprietatea obișnuită în situația căreia cotele părți din dreptul de proprietate au o valoare economică egală, în situația coproprietății periodice, chiar și în situația unor intervale egale de timp, valoarea cotelor părți poate fi diferită. Spre exemplu, deținerea în coproprietate periodică a unei case de vacanță timp de o săptămână în sezonul turistic nu poate avea aceeași valoare cu cota-parte din proprietatea aferentă unei săptămâni în extrasezon (a se vedea I. Sferdian, *op. cit.*, p. 450).

periodică primită în administrare în materialitatea sa, realizarea de noi construcții sau schimbarea destinației construcției existente nu va fi posibilă.

Așadar, din nou ne vom exprima serioase rezerve în privința eficacității exercitării dreptului de proprietate periodică a unității administrativ-teritoriale prin darea în administrare a cotei sale părți, întrucât, raportat la particularitățile proprietății periodice, drepturile și obligațiile care decurg din dreptul real de administrare nu vor putea fi pe deplin valorificate.

**d. Darea în folosință gratuită.** Spre deosebire de dreptul real de administrare, darea în folosință gratuită, fiind „dreptul siamez” al comodatului asupra bunului dat în comodat<sup>23</sup>, respectă toate particularitățile proprietății periodice, mai cu seamă că printre obligațiile legale ale titularului dreptului de folosință gratuită se numără și obligația de a conserva bunul în materialitate sa [art. 350 alin. (2) lit. d) C. adm.]. Bineînțeles, în practică, exercitarea dreptului de proprietate periodică de către unitatea administrativ-teritorială prin darea în folosință gratuită a cotei-sale părți către o instituție de utilitate publică va prezenta reale dezavantaje pentru titularul dreptului de folosință gratuită, care va avea obligația, conform actului administrativ unilateral de constituire a dreptului de folosință gratuită, să respecte întru totul modul de exercitare a atributului folosinței de către proprietarii periodici ai bunului. În situația în care instituția de utilitate publică consideră că modul particular de exercitare a dreptului de folosință gratuită asupra unei cote-părți de proprietate periodică contravine scopului pentru care a fost constituită sau modului de funcționare al acesteia are posibilitatea să solicite anularea actului administrativ în fața instanței de contencios administrativ.

Așadar, darea în folosință gratuită de către unitatea administrativ-teritorială a cotei sale părți din coproprietatea periodică către o instituție de utilitate publică se hotărăște, conform art. 874 alin. (1) C. civ. coroborat cu art. 362 alin. (2) și (3) C. adm. raportat la art. 349 C. adm., pe termen limitat, prin hotărârea unilaterală a organului deliberativ al unității administrativ-teritoriale, care va cuprinde: „a) datele de identificare a bunului și valoarea de inventar a acestuia; b) în cazul bunurilor cu regim special, indicarea reglementărilor legale specifice privind paza și protecția; c) destinația bunului; d) durata pentru care se acordă folosința gratuită; e) termenul la care se va realiza predarea-primirea materială a bunului; f) obligațiile instituției de utilitate publică beneficiară; g) entitatea care suportă cheltuielile de întreținere a bunului, potrivit destinației sale; h) modalități de angajare a răspunderii și sancțiuni”.

În această situație, titularul dreptului de folosință gratuită va dobândi posesia și folosința doar asupra cotei-părți din proprietatea periodică primită în folosință gratuită. Posesia pe care titularul dreptului de folosință gratuită o exercită asupra cotei-părți din proprietatea periodică, ca atribut al dreptului său, se aseamănă din punct de vedere al elementului material *corpus*, cu posesia pe care o exercită unitatea administrativ-teritorială,

---

<sup>23</sup> O. Podaru, *op. cit.*, p. 104.

diferența constând în exercitarea elementului material *animus*, întrucât titularul dreptului real de folosință gratuită stăpânește bunul sub acest titlu, fără a se comporta ca și un proprietar<sup>24</sup>. În ceea ce privește folosința, ca atribut al dreptului real de folosință gratuită, art. 874 alin. (2) C. civ. prevede că, „în lipsa unor dispoziții contrare în actul de constituire, titularul nu beneficiază de fructele civile ale bunului”, în completarea acestei prevederi art. 351 alin. (1) C. adm. stabilind că „folosința dobândită în baza actului prevăzut la art. 349 nu poate fi transmisă, nici oneros și nici cu titlu gratuit, unei alte persoane”. Din economia acestor prevederi legale, rezultă faptul că, de regulă, titularul dreptului de folosință gratuită are dreptul să culeagă doar fructele naturale și pe cele industriale<sup>25</sup>, însă exclusiv în intervalul de timp aferent cotei de proprietate primite în folosință gratuită, fără a avea dreptul să culeagă fructele civile aferente cotei-părți din proprietatea periodică pe care o deține în folosință gratuită. Nu în ultimul rând, dispoziția asupra bunului primit în folosință gratuită este exclusă, mai cu seamă că art. 350 alin. (2) lit. d) C. adm. prevede că titularul dreptului de folosință gratuită are obligația de a nu modifica bunul, nici în parte, nici în integralitate lui.

Spre deosebire de titularul dreptului de administrare, care are obligația de a suporta cheltuielile de întreținere a bunului în considerarea faptului că are posesia, folosința și dispoziția materială a bunului, titularul dreptului de folosință gratuită are obligațiile legale statuate de art. 350 alin. (2) C. adm., modul de suportare a cheltuielilor de întreținere a bunului urmând a fi stabilit, în conformitate cu art. 349 alin. (1) lit. f) și e) C. adm., prin actul de constituire al dreptului de folosință gratuită.

În atare context, exercitarea dreptului de proprietate periodică prin darea în folosință gratuită a cotei-părți aparținând unității administrativ-teritoriale poate fi considerată ca fiind eficientă exclusiv din perspectiva titularului dreptului de proprietate periodică, întrucât, pentru titularul dreptului de folosință gratuită (instituție de utilitate publică), primirea doar a unei cote-părți dintr-o proprietate periodică, respectiv a unui interval de timp predefinit, poate prezenta dezavantaje prin raportare la obiectivul și scopul urmărit a fi realizat de instituția de utilitate publică, dar și prin raportare la modul de funcționare a acesteia.

#### **IV. Moduri de încetare a dreptului de proprietate periodică al unității administrativ-teritoriale. Stingerea dreptului de proprietate periodică al unității administrativ-teritoriale**

##### **a. Partajul voluntar și vânzarea cotei-părți de proprietate periodică a unității administrativ-teritoriale prin licitație publică**

Potrivit art. 692 C. civ., intitulat marginal „Încetarea proprietății periodice”, „proprietatea periodică încetează prin radiere din cartea funciară în temeiul *dobândirii* de către o

---

<sup>24</sup> V. Stoica, *op. cit.*, p. 218.

<sup>25</sup> V. Stoica, *op. cit.*, pp. 218-219; I. Sferdian, *op. cit.*, p. 364.



singură persoană a tuturor cotelor-părți din dreptul de proprietate periodică, precum și în alte cazuri prevăzute de lege”. În mod evident, dobândirea în această situație se poate face de unul dintre coproprietari sau de către un terț.

În situația în care cotele-părți din dreptul de proprietate periodică sunt dobândite de unul dintre coproprietari, modalitatea juridică de încetare a dreptului de proprietate periodică este partajul voluntar, iar în situația în care cotele-părți din dreptul de proprietate periodică sunt dobândite de către un terț, modalitatea juridică de încetare a dreptului de proprietate periodică este contractul de vânzare-cumpărare.

Fiind un caz particular de coproprietate, conceput ca o coproprietate forțată, titularii dreptului de proprietate periodică nu beneficiază de dreptul de a cere partajul judiciar, aspect care rezultă în mod expres din cuprinsul art. 646 alin. (1) C. civ. Pe de altă parte, art. 671 alin. (3) C. civ. prevede în mod expres faptul că, „în cazul proprietății periodice și în celelalte cazuri de coproprietate forțată, partajul este posibil numai prin bună învoială”.

Potrivit doctrinei, partajul poate fi total, caz în care este sistată integral starea de coproprietate, sau parțial, caz în care sistarea acestei stări se realizează numai față de o parte dintre coproprietari, păstrându-se față de ceilalți<sup>26</sup>. În această din urmă situație, dreptul de proprietate periodică al coproprietarilor față de care starea de coproprietate a încetat este stins, însă starea de proprietate periodică nu a încetat, ci este menținută în continuare față de ceilalți coproprietari.

Așadar, se ridică întrebarea în ce măsură persoana juridică de drept public poate ieși din starea de proprietate periodică prin încheierea unui act de partaj voluntar. În doctrina de drept civil<sup>27</sup>, partajul a fost definit ca fiind acea „operațiune juridică prin care se pune capăt coproprietății prin împărțirea în natură și/sau prin echivalent a bunurilor care-i formează obiectul, având ca efect înlocuirea cotelor-părți ideale asupra acestora, cu drepturi exclusive ale fiecăruia dintre coproprietari asupra unor bunuri determinate în materialitatea lor”. Din coroborarea acestei definiții cu art. 669 C. civ., se desprinde ideea conform căreia dreptul de a cere partajul, deși este un act de dispoziție, este un drept autonom care nu se confundă cu dreptul coproprietarului de a dispune de cota sa parte de drept prin vânzare, schimb, distrugere ș.a.<sup>28</sup>. Prin urmare, raportat la această distincție dintre dreptul de a cere partajarea bunului deținut în proprietate periodică și dreptul de a vinde cota-parte din proprietatea periodică și, având în vedere faptul că art. 363 C. adm. stabilește în mod expres că vânzarea bunurilor proprietate privată se face prin licitație publică, iar art. 355 C. adm. alocă bunurilor aparținând domeniului privat un regim juridic de drept comun, considerăm că unitatea administrativ-teritorială va putea încheia un act juridic de partaj voluntar, fiind recomandabil ca sulta pe care o va primi sau pe care trebuie să o plătească să fie stabilită de către un expert autorizat ANEVAR. Practic, partajarea voluntară a bunului deținut în coproprietate periodică de către unitatea administrativ-teritorială prin atribuirea cotei sale părți de proprietate periodică unuia dintre ceilalți coproprietari și obligarea acestuia din urmă la plata sultei către unitatea

---

<sup>26</sup> V. Stoica, *op. cit.*, p. 293.

<sup>27</sup> E. Chelaru în *Codul civil. Comentariu pe articole*, ediția 3, Editura C.H. Beck, București, 2021, p. 862.

<sup>28</sup> I. Sferdian, *op. cit.*, p. 426.

administrativ-teritorială reprezintă o excepție de la procedura licitației publice. În acest sens, se impune a fi făcută și mențiunea conform căreia, stingerea și modul de stingere al dreptului de proprietate periodică pentru unitatea administrativ-teritorială se decide de către organul deliberativ al unității administrativ-teritoriale care, conform art. 108 C. administrativ, „hotărăște, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: ... e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege”.

Pe de altă parte, pentru unitatea administrativ-teritorială, proprietatea periodică poate înceta în situația în care decide să valorifice cu titlu oneros, în conformitate cu art. 363 C. adm., cota sa parte de proprietate periodică către un terț, prin licitație publică. În acest mod, nu proprietatea periodică este cea care încetează, ci dreptul de proprietate periodică a unității administrativ-teritoriale se stinge prin vânzare. Totuși, în situația în care și ceilalți coproprietari hotărăsc să vândă aceluiași terț cota lor parte din proprietate periodică, aceasta va înceta în conformitate cu art. 692 C. civ. Mai mult decât atât, se impune a fi făcută precizarea faptului că prevederile legale nu împiedică pe ceilalți coproprietari ai proprietății periodice să participe la licitația publică și să dobândească cota-parte de proprietate periodică aparținând unității administrativ-teritoriale. Cu toate acestea, în această situație nu vom fi în situația încetării proprietății periodice prin partaj voluntar, ci vom fi în situația fie a încetării proprietății periodice prin dobândirea de către o singură persoană a tuturor cotelor-părți aferente proprietății periodice, fie în situația stingerii dreptului de proprietate periodică al unității administrativ-teritoriale și continuarea proprietății periodice de către ceilalți coproprietari.

Deși nu se prevede în mod expres, considerăm că proprietatea periodică poate înceta și în cazul în care părțile convin de comun acord transformarea sa într-o coproprietate obișnuită, situație în care, în actul prin care se pune capăt proprietății periodice trebuie să se menționeze în mod expres și explicit faptul că folosința bunului nu se va mai exercita în mod succesiv și repetitiv, ci concomitent și continuu de către toți coproprietarii<sup>29</sup>.

### **b. Vânzarea silită de către instanța de judecată a cotei-părți de proprietate periodică aparținând unității administrativ-teritoriale**

Cea mai controversată chestiune este reprezentată de sancțiunea excluderii unui coproprietar din starea de proprietate periodică în situația în care acesta „tulbură în mod grav exercitarea proprietății periodice”. Sancțiunea excluderii poate fi dispusă de către instanța de judecată doar la cererea coproprietarului vătămat. Așadar, un coproprietar care nu este vătămat de modul în care un altul își exercită dreptul de proprietate periodică nu justifică interes să solicite aplicarea de către instanța de judecată a sancțiunii excluderii. În plus, legiuitorul prevede, în cuprinsul art. 691 alin. (3) C. civ., că „excluderea va putea fi dispusă numai dacă unul dintre ceilalți coproprietari sau un terț cumpără cota-parte a celui exclus”.

Prin urmare, din coroborarea alin. (2) și (3) ale art. 691 C. civ. putem conchide faptul că sancțiunea judiciară a excluderii se poate dispune de instanța de judecată doar dacă sunt

---

<sup>29</sup> *Idem*, p. 457.

îndeplinite, cumulativ, următoarele două condiții: (1) unul dintre coproprietari a cauzat o tulburare gravă în exercitarea dreptului de proprietate periodică și (2) există un coproprietar sau un terț care să cumpere cota-parte a celui exclus<sup>30</sup>.

În conformitate cu art. 691 alin. (4) C. civ., instanța de judecată va pronunța mai întâi o încheiere prin care va stabili, în principiu, dacă sunt îndeplinite condițiile excluderii. Mai precis, instanța de judecată va fi nevoită să stabilească cu prioritate dacă cererea coproprietarului vătămat este întemeiată, respectiv (1) dacă există o tulburare a acestuia și (2) dacă tulburarea exercitată asupra proprietății periodice de către coproprietarul pârât este gravă. Legiuitorul nu a definit noțiunea de „tulburare gravă”, astfel că instanța de judecată va avea putere deplină de decizie în ceea ce privește stabilirea existenței și a gravității tulburării raportat la circumstanțele particulare ale fiecărui caz în parte<sup>31</sup>. În situația în care instanța de judecată constată că coproprietarul pârât a exercitat o tulburare gravă asupra proprietății periodice, tulburare care a vătămat pe coproprietarul reclamant, va pronunța o încheiere de admitere în principiu, în caz contrar cererea reclamantului va fi respinsă.

Cea de-a doua condiție va fi îndeplinită doar dacă un coproprietar sau un terț cumpără cota-parte din proprietate periodică aparținând coproprietarului vizat de excludere. În acest sens, în cuprinsul art. 691 alin. (5) C. civ. se prevede că, „în absența înțelegerii părților, se va stabili prețul vânzării silit pe bază de expertiză”, iar „după consemnarea prețului la instituția de credit stabilită de instanță, se va pronunța hotărârea care va ține loc de contract de vânzare-cumpărare”. Practic, în situația în care se aplică sancțiunea excluderii, vânzarea cotei-părți de proprietate periodică aparținând coproprietarului vătămat va putea fi realizată fie cu acordul său, fie fără acordul său, la un preț care se va stabili pe bază de expertiză judiciară, vânzarea urmând a fi mediată de instanța de judecată<sup>32</sup>.

În situația în care unul dintre coproprietari sau un terț cumpără cota-parte de proprietate periodică aparținând coproprietarului vătămat la vânzarea silită, după consemnarea prețului, instanța de judecată va pronunța o hotărâre judecătorească ce ține loc de contract.

Totuși, în situația în care nu există niciun coproprietar și niciun terț care să cumpere cota-parte a coproprietarului vătămat, părțile vor rămâne în continuare în stare de coproprietate periodică, astfel că se poate conchide că eficacitatea sancțiunii excluderii în sine este îndoielnică.

În ipoteza în care unitatea administrat-teritorială este coproprietarul vătămat, eficacitatea sancțiunii excluderii nu este doar pusă la îndoială, ci poate fi considerată chiar incompatibilă cu regimul juridic al proprietății private a persoanei juridice de drept public.

În acest sens, art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) C. adm., respectiv art. 173 alin. (1) lit. c) coroborat cu alin. (4) lit. b) C. adm. stabilesc că organul deliberativ al unității administrativ-teritoriale este singurul care poate decide cu privire la vânzarea

---

<sup>30</sup> *Idem*, p. 455.

<sup>31</sup> În acest sens, a se vedea T. Bodoașcă, *op. cit.*, p. 216.

<sup>32</sup> A se vedea I. Lulă, *op. cit.*, p. 74.

bunurilor proprietate privată. Mai precis, niciun bun proprietate privată a unității administrativ-teritoriale nu se poate fi vândut fără hotărârea de aprobare a consiliului local.

Pe de altă parte, art. 363 alin. (2) C. adm. prevede că „stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, cu excepția cazurilor în care legea prevede altfel”. Evident, întrebarea care se ridică este dacă, printre cazurile excepționale, poate fi inclusă și vânzarea silită dispusă de instanța de judecată cu privire la cota-parte de proprietate periodică ce aparține unității administrativ-teritoriale. Întrucât nu există nicio prevedere legală care să ne împiedice să considerăm altfel, apreciem că situația excepțională a vânzării silită a cotei-părți de proprietate periodică reprezintă o excepție de la prevederile art. 363 alin. (2) teza I C. administrativ.

Este însă interesant de menționat faptul că, raportat la prevederile art. 355 C. adm., care stabilesc că bunurilor care fac parte din domeniul privat al persoanelor juridice de drept public li se aplică regulile prevăzute de Codul Civil, stabilirea oportunității și vânzării prin licitație publică a bunurilor proprietate privată aparținând unităților administrativ-teritoriale prin hotărârea organelor deliberative ale administrației publice locale reprezintă o excepție de la normele juridice de drept comun ale vânzării bunurilor proprietate privată. Așadar, vânzarea silită dispusă de instanța de judecată, în baza art. 691 alin. (5) C. civ., a cotei-părți de proprietate periodică a unității administrativ-teritoriale, ar reprezenta în realitate o excepție de la excepția de drept public instituită de legiuitor în cazul vânzării bunurilor proprietate privată ale unității administrativ-teritoriale. În atare context, concluzia expusă mai sus trebuie privită cu un oarecare scepticism, întrucât în discuție este o excepție de drept privat de la o excepție de drept public de la dreptul privat.

## **V. Concluzii**

Dreptul de proprietate periodică este compatibil cu regimul juridic al proprietății private a unităților administrativ-teritoriale, chiar dacă pe alocuri această compatibilitate poate fi fie combătută, fie considerată ineficientă, inutilă.

Așadar, prezentul studiu a reliefat, în primul rând, că unitatea administrativ-teritorială poate fi titulara unei cote-părți de proprietate periodică cu privire la care persoana juridică de drept public poate exercita dreptul ei de proprietate în toate modurile prevăzute de art. 362 C. administrativ, deși, datorită obligativității conservării bunului în materialitatea sa, pentru unitatea administrativ-teritorială este mult mai avantajos să opteze pentru valorificarea prin vânzare a cotei sale părți din proprietatea periodică.

Nu în ultimul rând, în urma studierii tuturor reglementărilor aplicabile proprietății private a unităților administrativ-teritoriale, am putut conchide că unitatea administrativ-teritorială, dacă sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 691 alin. (2) și 3 C. civ., poate fi sancționată și cu excluderea de către instanța de judecată, cota sa parte de proprietate periodică putând fi vândută silit, motivat de faptul că acolo unde prevederile din materia proprietății periodice stabilesc norme cu caracter special, prevederile aplicabile

În materia proprietății private a unităților administrativ-teritoriale permit existența unor astfel de excepții.

