

PARTAJUL BUNURILOR IMOBILE

Autor: Augustina MÂNZATU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Rezumat: Pentru ca un bun imobil să devină bun în sens juridic este necesar ca acesta să fie util omului, să aibă o valoare economică și să fie susceptibil de apropiere, sub forma unor drepturi ce intră în compunerea unui patrimoniu, fie a unei persoane fizice, fie a unei persoane juridice. Bunurile imobile reprezintă un obiect deosebit al circuitului pe piață, al proprietății și al dirijării, fiind baza activității vitale ale omului și a societății în întregime. Noțiunea de partaj, situațiile este nemijlocit legată de bunurile imobile, care o operațiune juridică importantă, în cazul împărțirii **bunurilor aflate în coproprietate, precum și bunurilor aflate în devălmășie**. În urma realizării unui partaj, fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunurilor sau, după caz, al sumelor de bani ce i-au fost atribuite.

Cuvinte cheie: partaj, bun imobil, împărțire, devălmășie, coproprietate.

1. Ce este partajul, când acesta este necesar și cum se realizează

Partajul este operațiunea juridică prin care este sistată proprietatea comună asupra bunurilor aflate în coproprietate, precum și asupra bunurilor aflate în devălmășie.

Această operațiune este necesară când se pune capăt stării de proprietate comună sau de indiviziune. Astfel, prin partaj, copărtașii împart bunul sau bunurile stăpânite în comun.

Partajul se poate realiza **pe cale convențională**, în situația în care coproprietarii se înțeleg între ei cu privire la modalitatea de realizare a partajului, la notarul public sau **prin hotărâre judecătorească**, la instanța de judecată, în situația în care părțile nu se înțeleg cu privire la modalitatea de împărțire a bunului comun.

Este important faptul că **toți coproprietarii trebuie să ia parte la partaj** indiferent de faptul că acesta se realizează pe cale convențională sau prin hotărâre judecătorească.

Neparticiparea tuturor coproprietarilor la partaj reprezintă un caz de nulitate absolută a acestuia, adică de desființare.

În urma realizării unui partaj, fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunurilor sau, după caz, al sumelor de bani ce i-au fost atribuite, numai cu începere de la data stabilită în 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.

2. Partajul în cazul divorțului

Instanța judecătorească este în drept să diferențieze cotele-părți din proprietatea comună a soților, ținând cont de interesele unuia dintre soți și/sau de interesele copiilor minori. În fiecare caz concret, instanța va decide ținând cont de probele prezentate de părți. Astfel, majorarea cotei-părți a unuia dintre soți poate avea loc în cazul când, prin partajarea averii în părți egale, interesele copiilor pot fi lezate. De exemplu, dacă trei copii vor locui, după divorțul părinților cu unul din ei, căruia i se va atribui o cotă egală cu a celui alt, în casa de locuit. Respectiv, copiilor li se vor înrăutăți condițiile de trai, în comparație cu cele avute până la divorț.

Ca urmare, instanța de judecată poate să ia în considerație acest lucru la împărțirea spațiului locativ și să mărească cota-parte a soțului care va locui cu copiii.

Ca motiv pentru majorarea sau micșorarea cotei-părți a unuia dintre soți pot servi și interesele soțului care merită atenție. Astfel de interese pot fi: incapacitatea de muncă a unuia dintre soți și reducerea veniturilor curente în legătură cu aceasta; unul dintre soți în timpul căsătoriei se eschiva de la muncă și cheltuia bunurile comune în dauna intereselor familiei (băuturi alcoolice, droguri, jocuri de noroc etc.).

3. Contractul de partaj al bunurilor

În urma prezentării actelor necesare de către soți notarului, acesta va elabora un contract privind partajarea bunurilor dobândite în timpul căsătoriei și va fi prezentat ambilor soți pentru a fi citit și semnat.

Dacă contractul se referă la partajarea unui bun imobil dobândit în timpul căsătoriei, după semnarea și autentificarea lui de către notar acesta urmează a fi prezentat la Organul Cadastral Teritorial din raza teritorială unde se află bunul imobil. În temeiul contractului privind partajarea bunului imobil, Organul Cadastral Teritorial va înregistra dreptul de proprietate și va face înscrierile în registrul bunurilor imobile. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau a unei cote-pări din bunul imobil se dobândește din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

4. Divizarea bunului imobil

Divizarea este o modalitate de formare a unor bunuri independente prin împărțirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună înregistrat și încetarea proprietății comune.

În caz de divizare a bunului imobil proprietate comună, coproprietarii, înainte de a încheia contractul de împărțire, vor asigura elaborarea documentației de formare a bunurilor imobile.

Înregistrarea bunurilor imobile formate prin divizare și a drepturilor de proprietate asupra lor se efectuează în temeiul contractului de împărțire a proprietății comune, la care se anexează planul cadastral sau geometric al bunurilor imobile formate.

Modul de împărțire a bunului proprietate comună pe cote-părți:

Împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți se face în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar.

Dacă bunul proprietate comună pe cote-părți este indivizibil ori nu este partajabil în natură, împărțirea se face prin:

- atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulțe, în favoarea unui ori a mai multor coproprietari, la cererea lor;
- vânzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînțelegere, la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei.

În cazul în care unui dintre coproprietari îi este atribuită o parte reală mai mare decât cota sa parte, celorlalți coproprietari li se atribuie o sultă.

Împărțirea se efectuează în modul stabilit de lege.

Părțile reale stabilite de instanță de judecată pot fi distribuite prin tragere la sorți, după caz. (conform art.11, Legea Nr. 354 din 28.10.2044 cu privire la formarea bunurilor imobile).

Bibliografie

1. *Legea Nr. 354 din 28.10.2044 cu privire la formarea bunurilor imobile.*

2. *Codul familiei.*

3. *Codul civil.*

4. *Ce trebuie știm despre partaj*

Disponibil: <<http://legestart.com/ce-trebuie-sa-stim-despre-partaj/>> [Accesat 29 Noiembrie 2016]

5. *Partajul în cazul soților*

Disponibil: <<http://partaj.avocat-partaj.com/>> [Accesat 29 Noiembrie 2016]

6. *Bunurile împărțite în cazul desfacerii căsătoriei*

Disponibil:<<http://agora.md/stiri/7269/cum-pot-fi-impartite-bunurile-sotilor-in-cazul-desfacerii-casatoriei>> [Accesat 2 Decembrie 2016]