



Partajul



Partajul: când intervine el?

Atunci când mai multe persoane sunt proprietare asupra unor bunuri (terenuri, case, masini, actiuni etc.), situația poate fi uneori dificil de gestionat. Dacă este vorba de un imobil deținut în coproprietate, se pot ivi probleme, precum cele legate de: cine va locui in imobil, cine se ocupă de reparații, cine închiriază imobilul?

Astfel, fie ca ati mostenit, fie ca ati cumparat impreuna cu alte persoane anumite bunuri, va regasiti in situatia in care doriti să puneti capat acestei stari de coproprietate si sa determinati ce bunuri revin fiecarui coproprietar.



Știați că?

Partajul pe cale amiabilă, în fața notarului public, presupune ca toți coproprietarii să își dea acordul, fie prin prezența personală, fie printr-un împuternicit, în baza unei procuri notariale.

Dacă unul din coproprietari este minor sau persoana pusă sub interdicție, partajul poate avea loc doar în condiții speciale, sub supravegherea instanței de tutelă care va încuviința modalitatea de partajare a bunurilor, astfel încât să corespundă cel mai bine intereselor persoanei protejate.

Cand este obligatoriu să vă adresați unui notar ca să partajați bunurile?

Este obligatoriu să vă adresați unui notar public dacă printre bunurile deținute se află un imobil, sau dacă sunteți doriți să partajați cu soția/ soțul dumneavoastră anumite bunuri, în timpul căsătoriei sau după.

Partajul constă în a atribui fiecărui coproprietar bunuri având o valoare proporțională cu întinderea drepturilor sale. Loturile rezultate pot avea și valori inegale, caz în care cel care primește un bun mai puțin valoros decât cota ce i s-ar fi convenit are dreptul la o sumă de bani, denumită sultă din partea celorlalți coproprietari. Coproprietarii pot decide ca bunurile să fie atribuite doar unuia dintre ei, urmând ca acesta să plătească sultă celorlalți coproprietari proporțional cu cotele deținute.

Dacă printre imobilele partajabile sunt și bunuri ipotecate, partajul nu se poate face decât cu acordul creditorului ipotecar, dacă acesta beneficiază de o interdicție de înstrăinare înscrisă în cartea funciară.

Cum se va determina valoarea bunului ipotecat pentru a se cunoaște întinderea despăgubirii convenite coproprietarilor din partea celui caruia i-a fost atribuit imobilul?

Se ia ca bază de calcul valoarea de piață a imobilului (stabilită fie prin acord, fie printr-o expertiză de evaluare) din care se scade valoarea creditului de rambursat, iar diferența de valoare se împarte între coproprietari proporțional cu cotele fiecăruia. Cel care preia imobilul, va prelua și creditul și va achita celorlalți coproprietari diferența de valoare obținută.

Știați că?

Nimeni nu poate fi obligat să rămână în indiviziune.
Încetarea coproprietății prin partaj poate fi cerută oricând, cu excepția cazului în care partajul a fost suspendat prin lege, act juridic ori hotărâre judecătorească. Puteți încheia la notar o convenție de suspendare a partajului pentru o perioadă de maxim 5 ani.



La data încetării căsătoriei, soții încheie în prealabil un act de lichidare a regimului matrimonial, unde se determină cota parte ce revine fiecărui soț din bunurile comune pe baza contribuției sale la dobândirea bunurilor comune și la îndeplinirea obligațiilor comune. Se prezumă că soții au avut o contribuție egală, alte cote trebuie dovedite cu probe (adeverinta venituri, contract de muncă, martori, recunoașterea soților, etc.).

Cota de contribuție pentru partajul la încetarea căsătoriei este unică pentru fiecare soț pentru ansamblul bunurilor comune, spre deosebire de partajul în timpul căsătoriei, când cotele de contribuție stabilite la un partaj anterior nu se impun în cazul unei noi împărțeli, privitor la alte bunuri comune. Contribuția sotilor se stabilește, în principal, în raport cu veniturile din muncă.

Se ia în calcul valoarea de circulație a bunurilor de la data partajului, iar nu prețul de achiziție trecut în actul de dobândire.

Partajul se poate face în natură, prin preluare de către fiecare soț a unor bunuri în materialitatea lor, proporțional cu cota convenită, sau prin atribuirea bunurilor către unul dintre soți în schimbul unei sume de bani, numită sultă.

În cazul atribuirii bunului unuia dintre soți cu plata sultei către celălalt soț, sulta va trebui achitată din resurse proprii (spre exemplu, bani moșteniți de soțul caruia îi revine bunul, sau bani primiți cu titlu de donație ca bun propriu), știut fiind faptul că veniturile din muncă ale soților reprezintă bani comuni.



☎ 0728 938 226
✉ office@ionut-popa.ro
📍 Str. Napoca, nr. 25, ap. 5-8
Cluj-Napoca
România