

*Aliquis vir bonus nobis eligendus est,  
ac semper ante oculos habendus<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> „Trebuie să ne alegem un bărbat superior și să-l avem mereu înaintea ochilor” (Seneca, *Epistolae*, 11, 8), apud E. Munteanu et alii, *op. cit.*, p. 20.

**CONTRACTUL DE TIME-SHARING ȘI CONTROVESATA-I CALIFICARE  
ÎN „PARTITURA” DREPTURILOR REALE**

**Alexandra Huidu  
Mădălina Morariu**

**PRIMUM DIVIDAM**

În primul rând vom analiza textul juridic. Vom face analiza textului juridic prin: a) *lectura*, prezentarea integrală a textului juridic, eventual interpolat și b) *summa*, rezumatul textului.

a) *Lectura*: „În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile folosite au următoarele semnificații: a) *contract privind dobândirea unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare*, denumit în continuare contract – contractul sau grupul de contracte încheiat pe o durată minimă de 3 ani, cu plata unui preț global, prin care, direct ori indirect, un drept real sau orice alt drept care privește folosința unuia ori mai multor bunuri imobiliare, pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului care nu poate fi mai mică de o săptămână, este constituit ori face obiectul unui transfer sau al unui angajament de transfer al unui astfel de drept” (art. 3 lit. a din Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare).

b) *Summa*: prin încheierea acestui contract se constituie sau se transferă un drept real sau orice alt drept care privește folosința unui bun imobiliar (imobil sau parte a acestuia cu destinație de locuit) pentru o anumită perioadă determinată sau cel puțin determinabilă. Textul prevede două limite inferioare: durata minimă de 3 ani pentru care se încheie contractul și perioada de minim o săptămână pe an în care se constituie sau se transferă dreptul, precum și posibilitatea încheierii unui anteccontract în varianta promisiunii unilaterale din partea vânzătorului.

## SECUNDUM PONAM CASUM

În al doilea rând, vom începe hermeneutica propriu-zisă prin cazuistică reală sau eidetică, imaginară, vom identifica legătura imediată între abstracțiunea textului și realitatea conflictuală juridică.

În acest sens trebuie menționat faptul că Legea nr. 282/2004 a fost adoptată pentru a transpune Directiva 94/47/CE privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare. Nici Directiva, nici legea română de implementare nu califică în mod indubitabil natura drepturilor dobândite prin acest contract. Mai mult decât atât, în Preambulul Directivei legiuitorul comunitar specifică faptul că nu și-a propus să reglementeze măsura în care asemenea contracte pot fi încheiate în statele membre și nici natura juridică a drepturilor care se pot constitui sau transmite prin astfel de contracte. Reglementarea în domeniu era necesară dincolo de îndeplinirea angajamentelor pe care România și le-a asumat în vederea aderării la Uniunea Europeană, având în vedere faptul că Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor a fost sesizată de practicile prin care dobânditorilor de astfel de drepturi le era solicitată plata în avans a unor sume nejustificate în urma încheierii unor asemenea contracte.

CAZUL I: Să presupunem că X dorește să-și petreacă concediul în mod periodic în Spania împreună cu familia. X nu dispune de suficiente resurse financiare pentru a-și achiziționa o casă de vacanță și nici nu dorește ca de fiecare dată să caute un hotel sau o pensiune. Sistemul de *time-sharing* îi oferă o alternativă, motiv pentru care X încheie un contract de dobândire a unui drept de utilizare pe durată limitată (primele două săptămâni ale lunii iulie a fiecărui an timp de 5 ani) a casei de vacanță Y din Spania cu firma Z. X își petrece concediul în această modalitate până în al patrulea an când, revenind în imobil, constată că acesta se afla într-o stare avansată de degradare. Firma Z susține că nu avea cunoștință de starea imobilului și că răspunzători sunt cei care au folosit casa de vacanță în perioada anterioară celei în care X urma să-și petreacă concediul. Apar în această situație mai multe întrebări: ce fel de drept a dobândit X și care sunt modalitățile prin care și-l poate apăra? Ce raporturi juridice se nasc între dobânditorii dreptului asupra respectivei case de vacanță? Eventualele acțiuni în apărarea dreptului se vor îndrepta împotriva vânzătorului-intermediar sau împotriva celorlalți dobânditori? Ce acțiuni se pot promova și în baza căruia temei juridic?

CAZUL al II-lea: Să presupunem că X, anterior expirării termenului de 5 ani pentru care a fost încheiat contractul cu firma Z, vinde dreptul său lui T. Se pun următoarele probleme: Ce calitate are T în raport de contractul încheiat între X și Z? Operează o substituie implicită a lui T în drepturile lui X? Este necesară și notificarea sau acceptarea lui Z?

## TERTIUM HISTORIA REGULAE EXPLORABO

În al treilea rând, vom cerceta prima axă a investigației comparatiste, aceea verticală, pe scara istorică a devenirii regulei de drept.

Termenul „time-sharing” provine din domeniul informaticii și desemnează un sistem sau un serviciu în care un număr de abonați folosesc simultan din locuri diferite un singur calculator. Folosind sensul original al termenului, anume acela de divizare a timpului, s-a realizat o extrapolare a acestuia în domeniul dreptului în sensul deținerii sau închirierii în comun a unei proprietăți vacante de către două sau mai multe persoane care o ocupă pe rând pe o perioadă determinată.

Elemente ale instituției de *time-sharing* s-au manifestat inițial în Franța în mediul rural în secolul al XIX-lea. Coproprietarii unei mori au hotărât, printr-o înțelegere contractuală, ca fiecare dintre ei să folosească moara în mod periodic și pentru o perioadă limitată de timp. În acest caz nu se poate vorbi de un *time-sharing* propriu-zis, pentru că înțelegerea a fost ulterioară constituirii coproprietății, iar *time-sharing*-ul implică simultaneitate în ceea ce privește dobândirea dreptului și împărțirea folosinței între diferiți consumatori.

Originea nemijlocită a ideii de *time-sharing* nu poate fi determinată cu exactitate, însă un reper cert în ceea ce privește punctul de pornire îl constituie momentul în care în iarna anului 1967, în stațiunea pentru sporturi de iarnă Super Dévoluy situată în Alpii francezi, societatea „Grand Travaux de Marseille” a înstrăinat pentru prima dată părți din case de vacanță sub sloganul „Ne louez plus la chambre, achetez l’hotel, c’est moins onéreux!” („Nu închiriați camera, cumpărați hotelul, e mai ieftin!”), folosind în acest sens noțiunea de multiproprietate<sup>2</sup>. Activitatea de *time-sharing* a cunoscut o expansiune de scurtă durată ținând cont de apariția unui număr mare de firme nereserioase care au folosit diverse tertipuri pentru a-și determina clienții să încheie contracte dezavantajoase pentru ei și care au dat faliment în scurt timp. Urmarea firească a fost pierderea încrederii consumatorilor în astfel de contracte. Fenomenul a cunoscut o amplă dezvoltare în SUA, înregistrând numai succese, după care a fost reimportat în Europa, unde, în timp, pentru eliminarea concurenței nereserioase și a posibilității de înșelare a consumatorilor, s-au organizat asociații și cluburi de *time-sharing*, bazate pe coduri foarte stricte de conduită<sup>3</sup>.

Anterior edictării Directivei 94/47/CE, în diferite state au fost folosite contracte ce aveau un astfel de obiect și care beneficiau de denumiri extrem de variate: Time-Property, Interval Ownership, Teilzeiteigentum, Teilzeitwohnrecht, multipropriété, droit de jouissance à temps partagé, propriété spatio-temporelle, propriété saisonnière, multipropiedad. Cu toate acestea, în majoritatea statelor care cunoșteau un astfel de contract, nu exista o legislație în domeniu care să stabilească reguli minimale în ceea ce privește natura dreptului transmis și modalitățile de protecție ale dobânditorilor<sup>4</sup>. Dificultăți majore în privința clauzelor contractuale au intervenit în special în cazurile în care bunurile ce formează obiectul contractului erau situate în străinătate, dobânditorii putând fi foarte ușor înșelați. Parlamentul European a fost bombardat cu cereri din partea cetățenilor statelor membre, care acuzau practicile agresive ale vânzătorilor, motiv pentru care, la 13 octombrie 1988, a adoptat o hotărâre în care își exprima îngrijorarea față de amploarea fenomenului și în care propunea adoptarea unei directive de armonizare. La 26 octombrie 1994 a fost adoptată Directiva 94/47/CE, numită și Directiva Time-sharing, care își propune să asigure un cadru normativ general de protecție a celor interesați să încheie astfel de contracte. Ea se axează pe patru elemente fundamentale, care vizează: 1) obligația de informare ce revine

---

<sup>2</sup> Vezi Camelia Toader, *Contractul de time-sharing, acum reglementat și în România*, Revista de drept comercial nr. 9/2004, p. 153.

<sup>3</sup> Pentru amănunte vezi [www.consumerlawpage.com](http://www.consumerlawpage.com). (23.02.2005) – *Code of Ethics on Resale Practices and Standards*.

<sup>4</sup> Numai patru state (Portugalia, Franța, Grecia și Regatul Unit al Marii Britanii) aveau legi în domeniu anterior adoptării directivei.

oferentului și care trebuie să se concretizeze într-un prospect detaliat obligatoriu cu privire la dreptul înstrăinat și la riscurile asumate în momentul încheierii unui asemenea contract; 2) transparența contractului, ce rezultă din stipularea clară a drepturilor și obligațiilor părților contractante; 3) acordarea obligatorie potențialului dobânditor a dreptului de denunțare a contractului în termen de 10 zile, interval de timp în care este interzisă orice plată și 4) respectarea normelor generale impuse de directivă și sancționarea evitării lor prin apelarea la un sistem de drept mai puțin protector, în cazul în care bunul este situat pe teritoriul unui stat membru.

În România, prima tentativă de *time-sharing* s-a manifestat în 1995 când Regia Autonomă „Loteria Națională” a lansat o nouă emisiune de loz în plic numită „Vila de aur” și care oferea câștigătorului dreptul de proprietate pentru o săptămână dintr-un an asupra unui apartament cu 3 camere, mobilat și utilat, situat într-o vilă de lux din Poiana Brașov cu posibilitatea pentru acesta de a-și vinde, închiria, cesiona sau transmite ca moștenire dreptul său de proprietate. După acest moment, practica în domeniu în spațiul românesc a fost restrânsă, motivația principală fiind lipsa unor posibilități financiare reale.

Totuși s-au înregistrat câteva cazuri în care firme-fantomă au încheiat așa-zise contracte de *time-sharing*, promițând dobânditorilor asigurarea dreptului de proprietate pentru o săptămână sau două în diferite locații exotice contra unor sume exorbitante. În 2004 a fost adoptată Legea nr. 282 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare pentru a implementa directiva. Pe de altă parte, Proiectul Codului civil încadrează acest drept în materia drepturilor reale în Titlul al II-lea – Despre proprietatea privată, Capitolul al VI-lea – Proprietatea periodică, art. 542-547.

## QUARTUM COMPARABO

În al patrulea rând, pe axa orizontală a operei de comparare, vom cuprinde în cadrul analizei prospectiv-exploratorii referințe la texte similare sau cu obiect similar din alte coduri civile și eventuale norme cu caracter civil asemănător din cadrul altor familii de drept.

În sistemul romano-germanic se pot identifica trei tipuri de organizare a activității de *time-sharing*: obligațional, real și societară<sup>5</sup>. În varianta obligațională, dobânditorul și vânzătorul încheie un contract sinalagmatic prin care consumatorul dobândește, în schimbul unei sume de bani, dreptul de a folosi bunul. El poate opune acest drept numai debitorului contractual. *Time-sharing*-ul real îi oferă dobânditorului un drept real, concretizat fie în forma unei coproprietăți, fie în cea a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, deci un drept opozabil *erga omnes*. În sfârșit, în forma societară de organizare a activității, societatea de *time-sharing* este proprietara bunului, iar dobânditorul dreptului de folosință este membru al societății, dreptul său rezultând din partea sa de contribuție la capitalul firmei sau dintr-un contract încheiat cu aceasta. Având în vedere acest aspect, statele membre UE au transpus în modalități diferite directiva, funcție de specificitatea dreptului național.

În Germania, transpunerea directivei s-a realizat prin Legea dreptului de locuire („Wohnrechtgesetz”) care a intrat în vigoare la 1 ianuarie 1997. Ulterior, reglementarea a fost introdusă în Codul civil german (BGB). Nici legea germană nu tranșează problema naturii juridice a dreptului transmis printr-un astfel de contract, art. 481 BGB menționând că poate fi vorba despre un drept real sau despre un alt drept, referindu-se în mod special la varianta transiterii dreptului de folosință prin participarea la o asociație sau societate. Doctrina a

---

<sup>5</sup> Vezi Camelia Toader, *op. cit.*, p. 157.

considerat că textul se referă atât la drepturi reale, cum ar fi coproprietatea sau locațiunea pe durată îndelungată, cât și la drepturi de creanță rezultate în principal din calitatea de asociat. Art. 481 alin. 2 vizează posibilitatea alegerii unității locative dintr-un ansamblu, sistemul adoptat fiind unul flexibil. Se impune aici mențiunea că, în raport cu împărțirea perioadei anuale de folosință, există două variante: cea clasică, fixă, care presupune determinarea de la bun început a perioadelor de utilizare, fie prin stabilirea unei date fixe, fie prin fixarea săptămânii din an și varianta flexibilă, ce implică posibilitatea beneficiarului de a alege anual perioada de folosință în anumite condiții. Varianta flexibilă poate avea, la rândul ei, două modele: 1) sistemul „Floating week” permite consumatorului să își aleagă perioada în care dorește să își exercite dreptul de folosință într-unul din intervalele stabilite de la început. El va comunica ofertantului opțiunea sa într-un termen determinat, iar acesta va face o selecție a cererilor, ținând cont de ordinea în care acestea au fost formulate. 2) Sistemul „punctelor” se bazează pe faptul că fiecare unitate de *time-sharing* beneficiază de un număr de puncte în fiecare an, funcție de care dobânditorii își pot alege perioada din an în care doresc să își exercite dreptul de folosință.

În practica germană s-au identificat câteva modele tipice de contracte de *time-sharing*, printre care se numără „Oberstdorfer-Modell”, ce implică dobândirea de către consumator a unei cote-părți de proprietate; „Hotel-Buy-Out-Modell”, varianta în care clientul devine proprietar unic al unei camere de hotel, pe care o poate folosi însă doar într-o anumită perioadă determinată dintr-un an; modelul „reprezentantului comercial”, care presupune obligația dobânditorului-proprietar de a aduce alți clienți pentru vânzător; modelul „Treuhand”, atacat des în justiție pentru că, deși permite dobândirea dreptului de proprietate de către beneficiar, nu îi poate garanta apărarea acestuia, deoarece se stipulează expres în contract că dreptul nu poate fi înscris în Cartea Funciară; modelul asociației și modelul „Hapimag” sau al acțiunilor, prin care se transmite dreptul de creanță de a folosi un imobil în mod periodic.

În Austria, „Legea federală privind dobândirea drepturilor de folosință pe durată limitată asupra bunurilor imobile”, intrată în vigoare la 1 martie 1997, conține dispoziții detaliate referitoare la materialul informativ obligatoriu și la clauzele contractuale. În ceea ce privește natura juridică a dreptului transmis sau constituit în baza unui asemenea contract, se menține formularea generală a directivei, precizându-se că poate fi vorba despre un drept real sau despre un drept de creanță cu privire la folosința periodică pe o perioadă determinată a unui bun. Motivația principală a lipsei de fermitate în legătură cu stabilirea naturii dreptului în cauză constă în aceea că nu se dorește încălcarea principiilor autonomiei de voință și a libertății contractuale a părților.

Franța cunoștea încă din 1986 o reglementare în domeniu, și anume „Loi relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé” (Legea nr. 86/1986 privind societățile de atribuire a imobilelor în folosință pe timp partajat), care avea o concepție asemănătoare cu cea a directivei. Legea specială de transpunere a directivei comunitare a intrat în vigoare la 8 iulie 1998 și a fost inclusă ulterior în Code de la Consommation. Reglementarea franceză se bazează pe modelul societar de organizare a activității de *time-sharing* și menționează că obiectul contractului constă în transmiterea unui drept de folosință asupra unuia sau mai multor imobile. Menținerea variantei societare implică faptul că, deși Franța a inventat termenul de multiproprietate, ea a fost singura care a tranșat problema naturii juridice a dreptului de *time-sharing* în favoarea dreptului de creanță, sub forma unui drept de sejur acordat asociațiilor funcție de aportul lor la capitalul social al firmei. Societatea rămâne singurul titular al dreptului de proprietate asupra imobilului respectiv și asupra terenurilor aferente și se ocupă în mod concret cu întreținerea și administrarea bunului, în timp ce asociații, dobânditorii unui drept de folosință, transmisibil atât prin acte *inter vivos*, cu titlu oneros sau gratuit, cât și prin acte *mortis causa*, participă la toate cheltuielile necesare întreținerii imobilului și dotărilor aferente, proporțional cu întinderea dreptului lor.

În sistemul de drept anglo-saxon este folosită cu precădere modalitatea de organizare a activității de *time-sharing* bazată pe trust. Acest fapt este posibil datorită divizării sistemului în două mari subsisteme: Common Law și Equity, potrivit unei opinii recente conturându-se și un al treilea subsistem, și anume Statutory Law. Equity datează din epoca feudală, din perioada Norman Conquest, fiind introdus din necesitatea de a atenua rigiditatea sistemului Common Law. Un exemplu elocvent în acest sens ar putea consta în aceea că doar prin intermediul instituției Equity se pot încheia contracte cu titlu gratuit, având în vedere faptul că sistemul de Common Law nu recunoaște decât validitatea contractelor cu titlu oneros (obligativitatea existenței unui interes de natură patrimonială de către ambele părți contractante fiind sugerată în mod expresiv prin formularea „to provide consideration”). Instituția trustului este creația sistemului Equity și presupune divizarea titlului de proprietate asupra unui bun între mai multe persoane, în sensul că unele dețin titlul legal (singurul recunoscut de Common Law), celelalte beneficiind de un titlu echitabil. În privința constituirii trustului menționăm că proprietarul bunului, numit „settlor” transmite dreptul său de proprietate către una sau mai multe persoane, numite „trustee”, cu intenția ca bunul respectiv să fie deținut în trust în beneficiul unei alte persoane, denumite „beneficiary”. Astfel, „trustee” devine deținătorul titlului legal, rolul său fiind acela de a gestiona proprietatea în folosul beneficiarilor, care devin deținătorii titlului echitabil. În majoritatea cazurilor trustul este constituit prin testament, deși din punct de vedere fiscal, se recomandă instituirea sa prin acte *inter vivos*, principalele scopuri urmărite de către „settlor” fiind perpetuarea averii în familie și minimalizarea obligațiilor fiscale<sup>6</sup>. În Marea Britanie, aplicațiile practice ale acestei instituții sunt numeroase: fondurile de pensii sunt administrate în trust de către companii specializate în acest sens, organizațiile caritabile funcționează în temeiul trustului etc. În ceea ce privește reglementarea, în Anglia exista deja o lege în domeniu anterioară Directivei, și anume Timeshare Act din 1992, Timeshare Regulations fiind adoptată special pentru transpunerea Directivei în 1997.

### QUINTUM COLLIGAM

În al cincilea rând vom face o posibilă exegeză a textului prin littera, analiza gramaticală, sententia, contextualizarea și sensus, identificarea sensului obscur.

#### a) *Littera* – analiza gramaticală

Prezintă o deosebită importanță studierea atentă a textului de lege din mai multe puncte de vedere, în primul rând deoarece se observă o serie de neconcordanțe la nivel terminologic. Când denuște contractul, în art. 3 lit. a legiuitorul român specifică faptul că acesta privește un „**drept de utilizare** pe durată limitată a unor bunuri imobiliare”, ceea ce pare a restrânge încă de la început aria drepturilor transmise la acest unic drept, cu toate că, în continuare, menționează că prin acest contract se constituie sau se transferă „un **drept real** sau orice alt **drept care privește folosința** unuia ori mai multor bunuri imobiliare”.

Se impune analizarea problemei dacă traducerea în limba română a termenului de *time-sharing* este cea mai fericită sau într-adevăr legiuitorul a folosit deliberat această sintagmă. În țările în care au fost încheiate contracte având un asemenea obiect denumirile au apărut, la rândul lor, ca fiind diverse: *Interval Ownership*, *Teilzeiteigentum*, *multipropriété*, *propriedad periodica* etc. Apare întrebarea dacă art. 3 lit. a se referă la posibilitatea transmiterii dreptului de proprietate prin contractul de *time-sharing* sau ar trebui să înțelegem, așa cum sugerează denumirea lui, că de fapt contractul are ca obiect doar un drept de utilizare, adică un drept de folosință? Mergând mai departe, ne întrebăm: care este natura juridică a dreptului transmis prin contract – drept real sau drept de creanță, având în vedere faptul că nici Directiva europeană

---

<sup>6</sup> Vezi Rodica Constantinovici, „Equity” și „Trust”, în *Dreptul* nr. 1/2004, p. 204-210.

94/47 și nici Legea nr. 282/2004 nu fac această precizare? Problema prezintă o deosebită importanță, deoarece legea prevede obligativitatea ofertantului de a furniza dobânditorului informații complete și detaliate cu privire la bunul oferit în cadrul unui **prospect** (art. 4 alin. 1), care trebuie să includă în conținutul său, pe lângă descrierea imobilului și alte asemenea informații prevăzute în anexa legii, și precizări legate de natura juridică a dreptului conferit prin contract și condițiile de exercitare a acestuia în statul pe teritoriul căruia este situat bunul.

Dacă alegem să considerăm dreptul de *time-sharing* ca fiind un drept de proprietate în cadrul căruia fiecare titular exercită prerogativele dreptului său în decursul unor perioade determinate care se repetă succesiv, la intervale regulate, trebuie stabilit dacă ne aflăm în prezența unui drept de proprietate pur și simplu sau a unui drept de proprietate afectat de modalități.

Dreptul de proprietate este pur și simplu atunci când are o existență certă și când aparține unui singur titular, care exercită toate cele trei atribute ale proprietății: *usus, fructus* și *abusus*. Existența certă a dreptului se regăsește și la *time-sharing*, însă de esența acestuia este tocmai lipsa caracterului exclusiv, de unde rezultă că dreptul de *time-sharing* nu este un drept de proprietate pur și simplu.

Proprietatea afectată de modalități poate fi: rezolubilă, anulabilă, comună (pe cote-părți obișnuită sau temporară, pe cote-părți forțată și perpetuă și în devălmășie). Dreptul, în modalitatea proprietății rezolubile și a celei anulabile, este supus riscului dispariției dacă se îndeplinește condiția rezolutorie sau dacă este admisă acțiunea în anularea actului translativ de proprietate, în timp ce dreptul de *time-sharing* are o existență certă.

În cazul proprietății comune titularii dreptului exercită prerogativele lor împreună și concomitent, dar în cazul *time-sharing*-ului fiecare exercită singur prerogativele dreptului de proprietate. Astfel, se înregistrează diferențe majore în raport de proprietatea pe cote-părți obișnuită sau temporară: de esența acestui tip de proprietate ține caracterul ei temporar, art. 728 C. civ. precizând că „nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune”, pe când, în cazul titularilor dreptului de *time-sharing* nu se pune problema ieșirii din indiviziune, pentru simplul motiv că aceștia nu sunt în indiviziune; în cazul coproprietății pe cote-părți obișnuite sau temporare cota-parte reprezintă măsura întinderii dreptului fiecărui coproprietar asupra bunului, în timp ce în cazul *time-sharing*-ului conceptul operațional de bază constă în tranșa de timp în care fiecare titular exercită prerogativele dreptului său; dacă nu se înțeleg în ceea ce privește folosința bunului, coproprietarii, conform dreptului nostru, nu pot face partaj de folosință, având ca unică soluție ieșirea din indiviziune<sup>7</sup>; pe de altă parte, coproprietarii exercită un drept continuu și perpetuu, pe când dreptul de *time-sharing* nu este nici continuu, ci este periodic, și nici perpetuu (contractul, conform Legii nr. 282/2004, se încheie „pe o durată minimă de 3 ani ... pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului care nu poate fi mai mică de o săptămână” – în lipsa unei dispoziții maxime, în temeiul regulilor generale ale dreptului civil, putem spune că durata contractului poate fi determinată sau determinabilă, dar nu veșnică).

Proprietatea pe cote-părți forțată și perpetuă se constituie și se menține independent de voința coproprietarilor, pe când dreptul de *time-sharing* se constituie printr-o manifestare de voință a părților; apoi, cotele-părți deținute în proprietate forțată și perpetuă au caracter accesoriu, în timp ce drepturile transmise printr-un astfel de contract sunt de sine stătătoare, nedepinzând de existența altui drept.

Diferența față de proprietatea în devălmășie este una evidentă și constă în aceea că această modalitate a dreptului de proprietate este aplicabilă doar în ceea ce privește regimul comunității de bunuri a soților, regim legal, pe când, în cazul dreptului de *time-sharing* acesta este obținut prin manifestarea de voință a dobânditorilor, care pot fi în număr de minim doi (nu

---

<sup>7</sup> Pentru amănunte, vezi Teodor Sâmbrian, *Proprietatea în sistem time-sharing – proprietatea periodică – o nouă modalitate a dreptului de proprietate*, în *Dreptul* nr. 5/1997, p. 39-41.



maxim doi, ca în cazul soților).

Având în vedere aceste deosebiri de substanță, unii autori susțin faptul că dreptul de *time-sharing* nu poate fi încadrat în nici una dintre modalitățile cunoscute ale dreptului de proprietate și că suntem în prezența unei noi modalități, și anume proprietatea periodică<sup>8</sup>, în cadrul căreia „fiecare titular exercită în nume și în 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 nici un raport juridic”<sup>9</sup>.

Raportată la caracteristica perpetuității dreptului de proprietate, noțiunea de proprietate periodică pare un non-sens. Într-adevăr, cu rare excepții, care țin de specificitatea proprietății intelectuale, dreptul de proprietate este un drept perpetuu, fie el simplu sau afectat de modalități. În ceea ce privește pretinsa proprietate temporară, aceasta este analizată numai ca modalitate de transmisiune temporară a utilizării unor bunuri și nu pare a fi pusă în discuție problema că folosința obiectului dreptului poate fi temporară, dar dreptul ca atare nu are cum să apară ca fiind periodic. Acest lucru trebuie luat în considerare cu atât mai mult cu cât se prevede posibilitatea ca bunul aflat în proprietate periodică poate fi vândut, închiriat, ipotecat, poate face obiectul unui contract de schimb între titularii de *time-sharing* asupra unor imobile sau perioade de timp diferite sau transmis prin moștenire, astfel încât dreptul se poate obține prin acte juridice, dar și prin fapte juridice, cum ar fi uzucapiunea. Dar ideea de proprietate periodică vine în contradicție cu una dintre calitățile posesiei cerută pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, și anume continuitatea. Pe de altă parte, doctrina este unanimă în a aprecia continuitatea funcției de natura bunului asupra căruia poartă dreptul ce se dorește a fi uzucapat; extrapolând la specificul dreptului transmis prin contractul de *time-sharing*, considerăm că s-ar putea admite ideea unei continuități în discontinuitate, atâta vreme cât folosința s-ar exercita în decursul aceleiași perioade în fiecare an. Aceasta deoarece obiectul uzucapiunii ar fi, în cazul proprietății periodice, unul dual, referindu-se nu numai la drept în sine, ci și la perioada de timp în care acesta se exercită, ținând cont de faptul că dreptul nu poate fi conceput în afara perioadei de timp. În concluzie, în varianta admiterii posibilității uzucapiunii unui astfel de drept, s-ar impune statuarea unei noi condiții, alături de cele existente, și anume exercitarea folosinței în aceeași perioadă în fiecare an.

În acest context, să fie dreptul transmis prin contractul de *time-sharing* un dezmembrământ al dreptului de proprietate? Dreptul dobânditorului nu poate fi înscris în categoria dreptului de uz sau de abitație, deoarece uzuarul și titularul dreptului de abitație nu numai că nu pot înstrăina, dar nu pot nici măcar ceda dreptul lor, pe când dreptul de *time-sharing* poate fi înstrăinat, donat etc. Din același motiv nu poate fi vorba în cauză nici de un drept de uzufruct, deoarece, dacă uzufructuarul are dreptul să cedeze beneficiul dreptului său, el rămâne mai departe titular al dreptului de uzufruct și răspunzător față de nudul proprietar (care păstrează după constituirea dreptului dispoziția, transmitând doar posesia și folosința), cedarea dreptului însuși nefiind posibilă. Referitor la posibila încadrare a dreptului de *time-sharing* în categoria dezmembrămintelor dreptului de proprietate, considerăm ca fiind necesară și comparația acestuia cu instituția emfiteozei (instituție ce nu se mai regăsește astăzi în sistemul nostru de drept), consacrată în opera compilatorilor justinieni ca fiind un drept real de folosință asupra terenului agricol al altuia, drept perpetuu și transmisibil atât *inter vivos*, cât și *mortis causa*, cu obligația corelativă a emfiteotului de plată periodică a folosinței<sup>10</sup>. Emfiteoza a apărut ca o instituție intermediară între proprietate și uzufruct, deosebindu-se de cea dintâi prin aceea că exercitarea prerogativei dispoziției (*abusus*) de către emfiteot era condiționată de existența unui

---

<sup>8</sup> Vezi Teodor Sâmbrian, *op. cit.*, p. 42, Corneliu Bârsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. ALL BECK, București, 2001, p. 194-198.

<sup>9</sup> Vezi Teodor Sâmbrian, *op. cit.*, p. 35.

<sup>10</sup> Vezi Valerius M. Ciucă, *Lecții de drept roman*, vol. al II-lea, Ed. Polirom, Iași, 2001.

acord prealabil din partea nudului-proprietar. În ceea ce privește delimitarea sa față de uzufruct sunt semnificative următoarele aspecte: emfiteotul dobândește în deplină proprietate toate fructele bunului prin simpla lor separație (*separatio*), în timp ce în cazul uzufructului, apropierea se face prin *perceptio*; uzufructuarul beneficiază de *cautio fructuaria*, dreptul de folosință al emfiteotului nefiind însoțit de nici o garanție reală de folosință a terenului agricol respectiv; emfiteotul beneficiază și de posesia bunului, dar plătește un preț al locațiunii, probleme ce nu se regăsesc în cazul uzufructului. Pe cale de consecință se poate pune întrebarea dacă dreptul de *time-sharing* ar constitui o variantă modernă și stilizată a defunctei emfiteoze. Cercetând contextul social și istoric, precum și modalitățile de exercitare ale celor două drepturi descoperim deosebiri substanțiale. Astfel, emfiteoza vizează doar dreptul de folosință asupra terenurilor agricole, scopul instituirii acesteia fiind exploatarea numeroaselor terenuri agricole lăsate în paragină, în timp ce principalul obiectiv al *time-sharing*-ului constă în oferirea unei alternative consumatorului în privința locurilor de petrecere a concediilor. Emfiteotul era titularul unui drept real în virtutea căruia putea folosi și culege fructele bunului pe o perioadă îndelungată de timp (18 - 99 ani), fiind asimilat în cele din urmă proprietarului din motive ce țin de îndelungata exploatare a bunului, aspecte ce nu pot fi aplicate în cazul *time-sharing*-ului, dincolo de multitudinea beneficiarilor unui astfel de drept asupra aceluiași bun sau de posibilitatea exercitării drepturilor doar în anumite perioade de timp. Ca ultim argument în detrimentul identității între cele două instituții invocăm posibilitatea emfiteotului de a înstrăina terenul închiriat, cu consimțământul proprietarului, drept inaplicabil dobânditorului în ipoteza încheierii unui contract de *time-sharing*.

Teoriei proprietății periodice i se mai poate aduce încă o critică, și anume faptul că partajarea în timp a folosinței poate fi mai avantajoasă în ceea ce privește apărarea din punct de vedere juridic a dreptului dobândit decât situația în care s-ar partaja însuși dreptul de proprietate, operațiune care nu ar aduce nici un avantaj suplimentar celor interesați. Într-adevăr, între titularii dreptului nu se nasc raporturi juridice (nu se pune nici problema regulei unanimității, a mandatului tacit sau a gestiunii de afaceri, ca în cazul coproprietarilor), ei fiind unii față de alții terți la contractele încheiate de fiecare dintre ei cu vânzătorul. În situația în care unul dintre dobânditori ar aduce atingere drepturilor celorlalți, aceștia nu s-ar putea apăra în justiție decât prin intermediul vânzătorului, neavând o acțiune directă împotriva dobânditorului care a abuzat de dreptul său.

Pentru a veni să suplinească neajunsurile acestei viziuni, o serie de autori<sup>11</sup> consideră acest contract ca fiind o locațiune sezonieră, pornind de la ideea că locațiunea mai este cunoscută în doctrină și sub denumirea de „vânzare a folosinței”. „Locațiunile sezoniere sunt contracte comerciale caracterizate prin întărirea încrederii consumatorilor în achizițiile transfrontaliere, rod al unor reglementări europene uniforme și stricte”<sup>12</sup>. Soluția pare a avea suport și în Legea nr. 282/2004, care reglementează faptul că prin acest contract se transmite „un drept real sau **orice alt drept** care privește folosința”. Din exprimarea legii rezultă, *per a contrario*, că prin „orice alt drept” nu se înțelege tot un drept real, deci acest „alt drept” nu ar putea fi decât un drept de creanță. Principalele argumente în favoarea acestei teorii sunt: 1) doctrina franceză califică acest tip de contract drept „contracts de location saisonniers”; 2) având în vedere calitatea de comerciant a înstrăinătorului, ce rezultă din specificul activității sale, precum și mențiunea din art. 12 alin. 1 din Legea nr. 282/2004 că dispozițiile acesteia se vor completa cu cele ale unor acte normative din materia dreptului comercial, dreptul transmis nu poate fi decât unul de creanță, cu atât mai mult cu cât contractul are ca obiect bunuri imobile din categoria hotelieră, care fac parte dintr-un fond de comerț; 3) în Expunerea de motive a directivei se face precizarea că

---

<sup>11</sup> Vezi Liviu Stănculescu, *Particularitățile contractelor de „locațiune sezonieră” reglementate de Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare*, în *Dreptul* nr. 9/2004, p. 25 și urm.

<sup>12</sup> *Ibidem*, p. 30.

principala deosebire dintre acest tip de contract și cel de locațiune constă în modalitatea de plată, locatarul achitând chiria în mai multe tranșe, pe când titularul dreptului de *time-sharing* plătește o sumă globală.

De asemenea, se observă o traducere improprie a textului Directivei 94/47/CE în limba română. Directiva folosește termenul „*l'acquéreur*” (achizitor) și nu de „dobânditor” (în doctrina noastră termenii de „înstrăinare” și „dobândire” au semnificația transferului dreptului de proprietate). Pe de altă parte, persoana care transmite un drept de folosință asupra unui bun pe durata determinată este cunoscută, de regulă, ca locator, arendator, proprietar și nu „vânzător”, care, prin natura sa, transmite un drept de proprietate.

Art. 2 alin. 2 din Legea nr. 282/2004 prevede că „regimul juridic al contractelor încheiate în baza prezentei legi se completează cu dispozițiile din dreptul comun sau din legi speciale aplicabile, după caz”. În acest caz, locațiunile sezoniere constituind varietăți ale locațiunii de drept comun, prevederile speciale ale acestora se vor completa cu cele ale contractului de locațiune, care reprezintă dreptul comun în materie.

Legea nu clarifică nici aspectul modurilor de constituire sau de transferare a dreptului la care se referă contractul, necorelând dispozițiile art. 3 lit. a („prin care, direct ori indirect... este constituit... un astfel de drept”) cu celelalte dispoziții din cuprinsul său. Prin dobândire „directă” (nemijlocită) persoana îndreptățită primește dreptul (fie el personal, real sau decurgând dintr-o societate) chiar în temeiul contractului (*solo consensu*), fapt ce denotă caracterul consensual al contractului. Expresia „dobândire indirectă” are în vedere acoperirea situațiilor întâlnite în unele sisteme de drept (cele germanice) în care funcționează principiul separației și al abstracțiunii, transferul neoperând decât după ce exprimarea consimțământului este urmată de punerea la dispoziție a bunului, de unde am putea concluziona că acest contract este unul real. Însă din modul în care este reglementat contractul în legislația noastră – art. 5 alin. 1 prevede: „contractul se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității absolute” – rezultă că pentru acest contract se cere forma scrisă *ad validitatem*, deci este un contract solemn<sup>13</sup>. El nu poate fi nici real, având în vedere că părțile pot contracta și cu privire la bunuri viitoare. Astfel, dacă imobilul este încă în curs de construire, înscrisul trebuie să indice numărul autorizației, stadiul lucrărilor, inclusiv al utilităților comune (racordul de gaze, electricitate, apă, telefon) și termenul probabil al terminării lucrării, ca și garanțiile aferente în cazul neexecutării corespunzătoare a construcției (Anexa la Legea nr. 282/2004, lit. d). Informațiile trebuie să privească, potrivit lit. h, indicarea precisă a perioadei în care dreptul dobândit prin contract se poate exercita, precum și data de la care dobânditorul poate începe să își exercite drepturile contractuale. Și cum un contract nu poate fi și real și solemn în același timp, găsim inoportună alăturarea termenilor „direct” și „indirect”.

b) *Sententia* – contextualizarea, ce presupune, la rândul ei, în cadrul analizei excursiv-expectatorii, cercetări pluridisciplinare a normei cuprinse în text.

În contextul celor exprimate mai sus și a faptului că frecvența unor contracte de *time-sharing* în România este redusă, apare mai credibilă varianta conform căreia realul motiv al apariției Legii nr. 282/2004 îl reprezintă transpunerea *aquis*-ului comunitar în scopul îndeplinirii angajamentelor asumate de țara noastră în vederea aderării la Uniunea Europeană și mai puțin necesitatea protecției dobânditorilor de drepturi prin astfel de contracte.

Legiuitorul român nu face însă decât să traducă dispozițiile directivei europene, inserând textul art. 3 lit. a fără a ține seama că aceasta are în vedere armonizarea reglementărilor naționale din statele membre în domeniul *time-sharing*-ului, deci are un cadru de aplicabilitate mai larg, încercând să acopere toate variantele din practică ale acestui contract, funcție de sistemul de

---

<sup>13</sup> În ceea ce privește critica introducerii unei noi excepții la principiul consensualismului prin reglementarea cuprinsă în art. 5 alin. 1 din Legea nr. 282/2004 vezi Vasile Pătulea, *Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor unui drept de utilizare a unor bunuri imobiliare*, în *Dreptul* nr. 1/2005, p. 10.

drept și de modalitatea de organizare a activității de time-sharing aplicabile în diverse state.

Dar transpunerea *aquis*-ului comunitar presupune nu doar traducerea, și aceea imperfectă, a unei directive al cărei scop este doar crearea unui normativ-cadru în domeniu, deoarece implementarea este un proces mai complex, care implică și armonizarea normelor comunitare cu sistemul de drept național.

Din punct de vedere al psihologiei normei juridice, observăm că aceasta nu este de natură să confere senzația de siguranță, de protecție persoanelor care ar dori să încheie astfel de contracte. Astfel, scopul declarat al legii, care este acela de a proteja pe dobânditori, pare a fi uitat în dauna scopului ascuns, dar real, de a transpune, măcar minimal, Directiva 94/47<sup>14</sup>. Textul greoi, în care sesizăm numeroase neconcordanțe<sup>15</sup> care îngreunează interpretarea sa chiar și de către persoanele cu pregătire de specialitate, face norma cu atât mai puțin accesibilă potențialilor beneficiari.

Problema se impune a fi luată în considerare cu atât mai mult cu cât acest contract nu a apărut în România ca urmare a evoluției dreptului nostru, fiind o creație a societăților cu viață economică prolifică, care prezintă o dezvoltare într-un anumit sens a relațiilor sociale, cu reflectare în domeniul dreptului. Dreptul român, având în vedere și originea sa romanistă, este un sistem de drept ce apare ca tradiționalist, contractul de *time-sharing* fiind, din acest punct de vedere, o instituție de import. Legea în discuție, în lipsa practicii, este una avangardistă, ceea ce obligă legiuitorul să fie cu atât mai atent la modul de reglementare a raporturilor juridice la care dă naștere contractul avut în vedere, în contextul în care există o reală posibilitate de dezvoltare a unor asemenea raporturi juridice și la noi, societatea românească dovedind în repetate rânduri capacitatea sa de adaptare<sup>16</sup>.

c) *Sensus* –identificarea sensului obscur, adică a celui de-al patrulea sens, pentru a completa „Roza vânturilor” hermeneutice, a punctelor „cardinale” interpretative, a „cadranelor” comprehensiunii.

Dintr-un alt punct de vedere, neprecizarea cu exactitate a naturii juridice a dreptului transmis prin contract poate avea la bază dorința de a respecta libertatea de voință a contractanților, creându-le acestora posibilitatea de a stabili raporturile juridice care servesc cel mai bine intereselor pe care le au. Invocarea frecventă a principiului autonomiei de voință a părților tinde să se transforme într-un pseudo-argument pentru a motiva lipsa unei reglementări care să le confere acestora o protecție reală.

Acest arbitraru lasă loc posibilității comercianților de a influența consumatorul prin formulări abile. Dăm ca exemplu în acest sens modalitatea folosită de societatea „Grand Travaux de Marseille”, care a înstrăinat pentru prima oară părți din case de vacanță sub sloganul „Ne louez plus la chambre, achetez l’hotel, c’est moins onéreux!”. Astfel, sub titlul îmbietor și înșelător de „multiproprietate”, practica ingenioasă a imaginat situația de a propune mai multor persoane să se grupeze pentru a ocupa, în fiecare an, pe o perioadă determinată, aceeași reședință de vacanță<sup>17</sup>. Fără a minimaliza avantajele pe care încheierea unui asemenea contract le prezintă atât pentru comerciant (posibilitățile de câștig sunt mai mari, deși cheltuielile cu reclama nu sunt de neglijat, dar înstrăinând părțile de folosință își amortizează mult mai repede

---

<sup>14</sup> Precizăm ca data limită a transunerii directivei nu a fost respectată de România, aceasta fiind, conform angajamentelor asumate în negocierea capitolului 23 – „Protecția consumatorilor și a sănătății”, anul 2003, iar Legea nr. 282/2004 a fost adoptată la data de 23 iunie 2004.

<sup>15</sup> Alături de cele enumerate în lucrarea de față și care fac obiectul studiului nostru, alte neconcordanțe se întâlnesc pe tot parcursul legii. Cu titlu de exemplu, observăm folosirea alternativă a termenilor de „reziliere” și „rezoluțiune”.

<sup>16</sup> A se vedea și succesul de care s-a bucurat în România concursul „Vila de Aur”.

<sup>17</sup> Vezi Ion Dogaru, Sebastian Cercel, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Ed. ALL BECK, București, 2003, p. 162 și urm.

investiția<sup>18</sup>), cât și pentru consumator (el este scutit de nesiguranța găsirii unui loc potrivit, de pericolul inflației în legătură cu prețul cazării la hotel, iar prin sistemul de „cercuri de schimb” se asigură și mobilitatea necesară, pentru a preveni monotonia), trebuie evidențiat faptul că ceea ce se vinde este, de fapt, iluzia de proprietate, totul traducându-se printr-o metodă rafinată a vânzătorilor (pentru a folosi denumirea dată lor de lege) de exploatare a dorinței dobânditorilor de a avea asemenea imobile în proprietate.

### SEXTUM OPPONAM ET QUAESTIO

În al șaselea rând, vom cerceta posibilele obiecțiuni la raționamentul implicat de text și vom încerca a lămuri contradicțiile după metoda dialectică ce este consacrată de triada: teză - *pro auctoritas*, antiteză - *contra auctoritas* și sinteză - *dicta sive concordia discordantium sive conjunctio oppositorum*.

a) *Teza*: „contract privind dobândirea unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare, denumit în continuare contract - contractul sau grupul de contracte încheiat pentru o durată minimă de 3 ani, cu plata unui preț global, prin care, **direct ori indirect, un drept real sau orice alt drept care privește folosința** unuia ori mai multor bunuri imobiliare, pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului care nu poate fi mai mică de o săptămână, **este constituit ori face obiectul unui transfer** sau al unui angajament de transfer al unui astfel de drept” (art. 3 lit. a din Legea nr. 282/2004).

b) *Antiteza*: contract privind dobândirea unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare, denumit în continuare contract - contractul sau grupul de contracte încheiat pentru o durată minimă de 3 ani, cu plata unui preț global, prin care, direct ori indirect, un drept real sau orice alt drept care privește folosința unuia ori mai multor bunuri imobiliare, pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului care nu poate fi mai mică de o săptămână, **nu este constituit și nici nu face obiectul unui transfer sau al unui angajament de transfer al unui astfel de drept**.

c) *Sinteza*: prin contract privind dobândirea unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare se va înțelege: contractul sau grupul de contracte încheiat pentru o durată minimă de 3 ani, cu plata unui preț global, prin care, **în mod direct, un drept de folosință** asupra unuia sau mai multor bunuri imobiliare, pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului care nu poate fi mai mică de o săptămână, **face obiectul unui transfer** sau al unui angajament de transfer.

### SEPTAM QUERAM, BROCARDUM ET DE LEGE FERENDA

În al șaptelea rând, vom cerceta justificările dreptului sancționat de textul în cauză prin expunerea argumentelor și a excepțiilor, inclusiv *exceptio exceptionis causa*, cu observarea finală a principiilor generale, a brocardurilor și cu eventuala propunere de *lege ferenda*, în cadrul analizei incursiv-receptive, ceea ce implică raportarea textului la politica legislativă actuală.

Fără a contesta necesitatea apariției unui act normativ în materie, precizăm totuși că o reglementare inconstantă, ambiguă și incompletă nu vine să ușureze, ci, din contră, îngreunează buna desfășurare a raporturilor juridice în discuție. Astfel, sperăm că, de *lege ferenda*, legiuitorul

---

<sup>18</sup> Vezi Sorin Stan, *Evaluarea time-sharing-ului - optica cumpărătorului și optica investitorului*, Tribuna economică nr. 36/2001, p. 54.

român va semnala lipsurile reglementării în discuție, procedând la: 1) precizarea cu exactitate a naturii juridice a contractului, menționându-se apartenența sa la ramura dreptului civil sau la cea a dreptului comercial; în acest sens trimiterile la dreptul comun în materie făcute în art. 2 (fără a se specifica anume care dispoziții constituie dreptul comun) și la dispozițiile C. civ. și ale unor acte normative din materia dreptului comercial menționate în art. 12 din Legea nr. 282/2004 nu vin să aducă lumină în această problemă; 2) calificarea, ce ne apare mai potrivită, sub denumirea de „consumator” și nu de „dobânditor” a persoanelor ce primesc drepturi prin contractul de *time-sharing*; 3) modificarea textului de lege prin eliminarea sintagmei „direct sau indirect”, având în vedere faptul că acest contract este unul solemn și nu real sau doar consensual; 4) fie specificarea opțiunilor puse la dispoziția consumatorului – prin enumerarea, dintre totalitatea tipurilor de *time-sharing* existente, a acelor care se pliază pe specificul sistemului de drept și, în mod necesar, a societății românești –, fie tranșarea problemei în favoarea proprietății periodice, care, pare mai probabilă în contextul actual, prin sancționarea ei în Proiectul Codului civil sau în favoarea naturii de drept de creanță a *time-sharing*-ului, cu toate consecințele ce decurg de aici.

Menționăm că nu considerăm ca fiind o încălcare a principiilor autonomiei de voință a părților și a libertății de a contracta delimitarea cu exactitate a dreptului transmis prin crearea unui cadru normativ care să descurajeze posibilitățile de fraudare a intereselor dobânditorilor, oferind astfel o protecție concretă consumatorilor.

Invocăm ca ultim argument faptul că statele membre UE au transpus directiva având în vedere considerentele enumerate anterior, la care se poate adăuga și acela că nu s-au mulțumit cu simpla traducere a documentului european.

## **Bibliografie**

1. Corneliu BÂRSAN, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. ALL BECK, București, 2001
2. Valerius M. CIUCĂ, *Lecții de drept roman*, vol. al II-lea, Ed. Polirom, Iași, 2001
3. Rodica CONSTANTINOVICI, „Equity” și „Trust”, *Dreptul nr. 1/2004*, p. 204-210
4. Ion DOGARU, Sevastian CERCEL, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Ed. ALL BECK, București, 2003
5. Vasile PĂTULEA, *Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor unui drept de utilizare a unor bunuri imobiliare*, *Dreptul nr. 1/2005*, p. 5-10
6. Teodor SÂMBRIAN, *Proprietatea în sistem time-sharing – proprietatea periodică – o nouă modalitate a dreptului de proprietate*, *Dreptul nr. 5/1997*, p. 39- 41
7. Sorin STAN, *Evaluarea time-sharing-ului – optica cumpărătorului și optica investitorului*, *Tribuna economică nr. 36/2001*, p. 54 și urm.
8. Liviu STĂNCIULESCU, *Particularitățile contractelor de „locațiune sezonieră” reglementate de Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare*, *Dreptul nr. 9/2004*, p. 25 și urm.
9. Camelia TOADER, *Contractul de time-sharing, acum reglementat și în România*, *Revista de drept comercial nr. 9/2004*, p. 152-183
10. PROIECTUL CODULUI CIVIL
11. [www.consumerlawpage.com](http://www.consumerlawpage.com) (23.02.2005)
12. [www.ote-info.com](http://www.ote-info.com) (23.02.2005)
13. [www.timesharebeat.com](http://www.timesharebeat.com) (23.02.2005)
14. [www.resortcondos.com](http://www.resortcondos.com) (10.03.2005)
15. [www.reca.ab.ca/timeshar.htm](http://www.reca.ab.ca/timeshar.htm) (10.03.2005)

\*

\* \*