

Dezmembramintele dreptului de proprietate

Sectiunea I

Consideratii generale privind dezmembramintele dreptului de proprietate

1.1. Notiune

Dreptul de proprietate este dreptul cel mai complet asupra unui lucru deoarece confera titularului sau toate cele trei atribute: *posesia, folosinta si dispozitia*. El are un caracter *absolut*, in sensul ca se manifesta in raporturile proprietarului cu tertii si un caracter exclusiv, in sensul ca numai proprietarul le poate exercita in deplinatatea lor.

Legea permite insa disocierea acestor atribute si repartizarea lor la titulari diferiti, conform art. 479 C. civ., care dispune ca „poate avea cineva asupra bunurilor, sau un drept de proprietate, sau un drept de folosinta, sau numai servitute”.

Rezulta deci ca dreptul de proprietate, dintre drepturile reale principale, este dreptul cel mai important, deoarece confera titularului toate cele trei atribute, celelalte drepturi reale principale neconferind titularului lor decat doar unele dintre ele. Aceasta ultima ipoteza se intalneste in situatia in care atributele dreptului de proprietate sunt exercitate de titulari diferiti, astfel ca se ajunge la *dezmembrarea* dreptului de proprietate, in sensul ca atributul *dispozitiei* revine intotdeauna proprietarului, iar celelalte doua atribute, respectiv *posesia si folosinta*, sunt exercitate de alte persoane in conditiile stabilite de lege. Indiferent de maniera in care are loc dezmembrarea dreptului de proprietate, atributul *dispozitiei* va ramâne intotdeauna in mainile proprietarului, deoarece este singurul atribut a carui instrainare duce la pierderea a insusi dreptului de proprietate¹, celelalte atribute nefiind de natura sa duca la disparitia sa.

Se ajunge astfel la nasterea unor drepturi concurente asupra aceluiași bun, respectiv dreptul de proprietate si un alt drept real, însa in aceasta situatie, ambele drepturi reale sunt limitate, in sensul ca

¹ {n ceea ce privește aspectele istorice ale dezmembr`mintelor dreptului de proprietate, a se vedea, V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. I, Ed. Humanitas, 2004, p. 465.

dispozitia ramâne la nudul proprietar, iar celelalte doua atribute apartin titularului dreptului real constituit.

Prin aceasta separare nu se desfiinteaza dreptul de proprietate, dezmembramintele fiind compatibile numai cu acest drept.

1. Aspecte istorice. In dreptul roman, *jura in re*, denumite apoi *jura in re aliena*, erau drepturile constituite cu privire la bunul altei persoane. Altfel spus, titularul unui asemenea drept nu era proprietarul bunului. Servitutile constituiau cea mai importanta categorie de *jura in re aliena*, fiind clasificate in servituti prediale si servituti personale². Servitutile prediale erau constituite in favoarea unei persoane ca proprietara a unui imobil in calitate de fond dominant, in timp ce servitutile personale erau constituite in favoarea unei persoane independent de calitate acesteia de proprietara a unui imobil. In categoria servitutilor personale erau incluse dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitare si serviciilor sclavilor (*operae servorum*).

In legatura cu servitutile a aparut notiunea de *possessio juris*, distincta de posesia propriu-zisa (*possessio, possessio corporis*), facandu-se distinctia intre posesia drepturilor ca bunuri corporale si posesia bunurilor corporale. În realitate, *possessio juris* era doar o intuitie juridica a posesiei ca stare de fapt corespunzatoare dezmembramintelor dreptului de proprietate, avand insa ca obiect tot un bun corporal³.

2. Conceptul modern de dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata. In dreptul modern insa, drepturile asupra bunului altuia au inceput sa fie privite nu numai in relatie cu bunul care forma obiectul dreptului de proprietate al altei persoane, ci in relatia directa cu dreptul de proprietate respectiv. Aceasta noua perspectiva a condus la notiunea de *dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata*. Drepturile reale asupra bunului altuia, *jura in re aliena*, sunt rezultatul dezmembrarii atributelor care intra in continutul juridic al dreptului de proprietate. Cu privire la acelasi bun se exercita mai multe drepturi reale.

Dreptul de proprietate, ca drept complet, care include in continutul sau juridic plenitudinea atributelor posesiei, folosintei si dispozitiei, este divizat in mai multe drepturi reale. Fiecare dintre

² Pe lângă servitutiile personale si servitutiile prediale, mai erau considerate *jura in re aliena* dreptul de emfiteoz, dreptul de superficie, dreptul de gaj și dreptul de ipotecă a se vedea P.F. Girard, *Manuel elementaire de droit romain*, Artur roussseau Editeur, Paris, 1906, p. 354.

³ Pentru această problemă, a se vedea V. Stoica, *Dreptul civil. Drepturile reale principale*, vol I, Ed. Humanitas, 2004, indice nr. 50, 54 și 57.

aceste drepturi reale include in continutul sau juridic unele dintre atributele care formau continutul juridic al dreptului de proprietate initial.

Proprietarul initial pastreaza intotdeauna o parte din atributele dreptului de proprietate. El se infatiseaza, de regula ca fiind proprietar. Aceasta idee exprima lipsirea proprietarului de dreptul de folosinta asupra bunului. Altfel spus, de regula, atributele *usus si fructus*, reunite in prerogativa mai generala a *folosintei*, sunt transferate catre unul sau altul dintre titularii dezmembramintelor constituite. Totuși, in cazul servituților, chiar si atunci când acestea sunt veritabile dezmembraminte ale dreptului de proprietate, proprietarul fondului aservit poate fi privit ca *nud proprietar* numai intr-un sens foarte general. Intr-adevar, in acest caz, ca urmare a particularitatilor dreptului de servitute, proprietarul fondului aservit este lipsit de unele atribute ale dreptului sau de proprietate, dar numai in legatura cu o parte din bunul sau, mai mult, uneori, titularul fondului aservit nu este lipsit in totalitate de aceste atribute, el având dreptul sa exercite in comun cu titularul fondului dominant.

Deși, de obicei, descrierea dezmembramintelor se face prin menționarea separarii folosinței (*usus si fructus*) din continutul juridic al dreptului de proprietate privata, aceasta descriere este incompleta si imprecisa.

Este incompleta pentru ca, in aceasta viziune, atributul posesiei ca element de drept (*jus possidendi*) ar ramâne in totalitate la nudul proprietar. Or o asemenea concluzie ar fi eronata. *Jus possidendi* este el însuși divizat între nudul proprietar si titularul dezmembramantului. Nudul proprietar pastreaza dreptul de a-si apropria lucrul, precum si dreptul de a stapâni lucrul, dar, in acest ultim caz, doar in calitate de nud proprietar, iar titularul dezmembramantului dobandește dreptul de a stapâni si el bunul, dar nu ca proprietar, ci ca titular al dezmembramantului respectiv. Asadar, dintre cele doua elemente care definesc *jus possidendi*, respectiv apropierea si stapânirea⁴, apropierea ramâne integral la nudul proprietar, dar stapânirea se împarte între acesta si titularul dezmembramantului constituit. Ca urmare, orice dezmembramant al dreptului de proprietate include, in continutul sau juridic, atributul posesiei. Acest atribut nu se confunda cu *jus possidendi* care intra in continutul juridic al dreptului de proprietate privata, ci constituie numai o parte din acesta, ca rezultat al divizarii lui între nudul proprietar si titularul dezmembramantului.

Este imprecisa pentru ca, desi atributul dispozitei ramân la nudul proprietar, totuși acest atribut este diminuat sub un dublu aspect. Cat priveste dispozitia juridica, ea este pastrata, dar numai in legatura cu nuda poprietate. Adagiul *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* explica de ce nudul proprietar nu poate sa transmita decat dreptul de nuda proprietate, iar

⁴ Pentru definirea posesiei ca element de drept (*jus possidendi*), a se vedea V. Stoica, op. cit. indice, nr. 119.

dobânditorul acestui drept va fi ținut să respecte și el dezmembrământul constituit, împreună cu toate celelalte persoane care formează subiectul pasiv, general și nedeterminat specific oricărui drept real principal. Când privește dispoziția materială, noul proprietar o poate exercita, dar numai în măsura în care nu este stânjenit exercițiul dezmembrământului. Rezultă că, prin constituirea unui dezmembrământ, atributul dispoziției materiale este restrâns, uneori, până la golirea lui de orice conținut.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate au fost definite ca „drepturi reale principale derivate asupra bunurilor altora, opozabile tuturor, inclusiv proprietarului, care se constituie sau se dobândesc prin desprinderea ori limitarea unor atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate”⁵. Această definiție trebuie să fie amendată în lumina considerațiilor făcute mai sus, în sensul că limitarea unor atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate privată nu are semnificația constituirii unor dezmembrăminte. Este motivul pentru care așa-numitele servituți naturale și legale nu sunt veritabile dezmembrăminte. În plus, unele servituți constituite prin faptă omului sunt veritabile dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privată chiar dacă anumite atribute ale dreptului de proprietate asupra fondului aservit nu sunt desprinse și transmise exclusiv către proprietarul fondului dominant, ci sunt exercitate în mod concurent de către cei doi proprietari.

Ca urmare, dezmembrămintele dreptului de proprietate pot fi definite ca drepturi reale principale derivate asupra bunului altuia care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente din conținutul juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană sau prin exercitarea concurentă a acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.

Astfel înțelese, dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt limitate ca număr prin lege. Într-adevăr, toate drepturile reale, deci și dezmembrămintele dreptului de proprietate privată, au această caracteristică.

Dezmembrămintele sunt incompatibile cu dreptul de proprietate publică. Această concluzie se întemeiază pe dispozițiile art. 136, alin. 4 din Constituție, care precizează în mod limitativ modurile de exercitare a dreptului de proprietate publică, precum și pe caracterul de drept privat al reglementării acestor drepturi reale principale, care nu poate deroga de la regimul de drept public al dreptului de proprietate publică. Împrejurarea că în art. 13, alin. 1 din Legea nr. 213/1998 nu se face diferența între servituțile naturale și legale, pe de o parte, și servituțile constituite prin faptă omului,

⁵ C. Stănescu, C. Bărsan, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Universitatea din București, 1980, p. 224. (în același sens, a se vedea E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Editura ALL Beck, București 2000, p. 156. L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrăminte sale*, Editura Lumina Lex, București, 2001, p. 158.

pe de alta parte, nu este relevanta. Textul precizeaza insa foarte clar ca servituțiile asupra bunurilor din domeniul public trebuie sa fie compatibile cu uzul sau interesul public caruia îi sunt destinate bunurile afectate. Altfel spus, distincția la care obliga acest text nu este aceea dintre servituțiile legale si naturale pe de o parte, si servituțiile stabilite prin fapta omului, pe de alta parte, ci distincția dintre servituțiile care sunt veritabile dezmembraminte ale dreptului de proprietate si servituțiile care sunt simple limite de exercitare a acestui drept. Numai servituțiile din ultima categorie, indiferent de izvorul lor, fie el si fapta omului, sunt compatibile cu dreptul de proprietate publica. O alta interpretare ar fi in contradicție cu dispozițiile art. 136, alin. 4 din Constituție.

3. Dezmembraminte in sens restrâns si dezmembrâminte in sens larg. Dezmembramintele propriu-zise ale dreptului de proprietate privata sunt: dreptul uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute si dreptul de superficie⁶. În sens larg, nuda proprietate poate fi privita si ea ca un dezmembramant al dreptului de proprietate privata, intrucat continutul sau juridic este tot rezultatul separarii atributelor dreptului de proprietate inițial. Continutul juridic al nudei proprietăți nu se confunda cu acela al dreptului de proprietate, înțeles ca drept absolut, exclusiv si perpetuu. Totuși, nuda proprietate ramâne numai in sens larg un dezmembramânt al dreptului de proprietate, deoarece, spre deosebire de dezmembramintele propriu-zise, ea pastreaza aptitudinea reîntregirii tuturor atributelor care au format obiectul separarii, deci aptitudinea transformarii in drept de proprietate privata ca drept absolut, exclusiv si perpetuu. Altfel spus, nuda proprietate rezultata in urma dezmembrării dreptului de proprietate inițial pastreaza caracterul perpetuității in acest înțeles specific, care îngaduie reîntregirea dreptului inițial dupa încetarea dezmembramintelor.

4. Corelația dintre dezmembramintele dreptului de proprietate privata si posesia ca stare de fapt. Ca urmare a dezmembrării dreptului de proprietate privata se modifica in configurația posesiei ca stare de fapt. Posesia, inteleasa ca manifestare exterioara, ca obiectivare a tuturor atributelor dreptului de proprietate privata, este inlocuita cu o posesie privata ca manifestare exterioara, ca obiectivare a atributelor care ramân in continutul juridic al nudei proprietăți si cu o posesie care reprezinta obiectivarea atributelor unuia sau altuia dintre dezmembramintele propriu-zise. Aceasta noua realitate juridica este importanta pentru a înțelege modul in care se produc efectele juridice ale

⁶ {n această accepție, este justificat` opinia potrivit c`reia nuda proprietate nu este un dezmembr`m@nt al dreptului de proprietate (a se vedea E. Chelaru, op. cit., p. 158, text ji nota3).

posesiei ca stare de fapt in raport cu fiecare dintre dezmembraminte in sens larg ale dreptului de proprietate.

5. Diferențierea dezmembramintelor dreptului de proprietate privata de raporturile juridice obligaționale conexe si de drepturile de creanța, in general. Dezmembrarea dreptului de proprietate privata, indiferent daca rezulta dintr-un fapt juridic in sens restrans sau dintr-un act juridic, are ca rezultat nu numai fragmentarea dreptului inițial de proprietate in mai multe drepturi reale, ci si nașterea unor raporturi juridice obligaționale între nudul proprietar si titularul dezmembramantului. Neînțelegerea acestui dublu efect al dezmembrării dreptului de proprietate privata, in planul drepturilor reale in planul obligațiilor, explica, in buna masura, controversese nascute in legatura cu natura juridica a dezmembramintelor si includerea acestora, ca obligații reale, cu un sens specific, in sfera raporturilor juridice obligaționale. De aceea, este necesara diferențierea drepturilor si obligațiilor nudului proprietar si ale titularilor dezmembramintelor care apar ca o manifestare a continutului juridic al drepturilor reale rezultate in urma fragmentarii dreptului de proprietate de drepturile de creanța si obligațiile care intra in continutul raporturilor juridice obligaționale. În acest context, noțiunea de *obligații* are un sens larg, in sfera ei intrând atât raporturile juridice obligaționale propriu-zise, care au in continutul lor drepturi de creanța cât si raporturile juridice care au in continutul lor drepturi potestative sau drepturi corelative unor obligații *propter rem*.

În general, este necesara diferențierea dintre dezmembraminte ca drepturi reale principale si drepturile de creanța. Chiar in situatia in care drepturile de creanța au ca obiect o prestație referitoare la un anumit bun, ele pot fi privite numai într-un sens foarte general ca drepturi asupra bunului altuia. În realitate, in sens propriu-zis, obiectul dreptului de creanța este prestația la care s-a obligat debitorul, chiar daca aceasta prestație se desfașoara in legatura cu un anumit bun al debitorului. Astfel, locatarul unui imobil chiar daca are un drept de folosința asupra imobilului respectiv nu are un drept real, intrucat asigurarea acestei folosințe nu se face in mod direct, ci in mod mediat, prin intermediul prestației locatorului, care are obligația sa asigure pentru locatar folosința bunului închiriat⁷.

6. Posibilitatea coexistenței mai multor dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata cu privire la același bun. De regula, nu este posibila coexistența mai multor dezmembraminte ale dreptului de proprietate cu privire la același bun. Excepția de la acesta regula se

⁷ {n acest sens, a se vedea G.N. Lu\escu, *Teoria general` a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea bunurilor. Drepturile reale principale*, Bucure]ti, 1947, p. 483.

refera la dreptul de servitute, care poate coexista cu unul dintre celelalte dezmembraminte propriu-zise ale dreptului de proprietate privata. Într-o asemenea ipoteza, daca s-a constituit un drept de servitute asupra unui bun, nu este exclusa constituirea ulterioara a unui drept de uzufruct, uz, abitație sau superficiei (în acest ultim caz, numai daca este vorba de un teren), fara a se aduce atingere continutului juridic al dreptului de servitute. Daca s-a constituit insa mai întâi un drept de uzufruct, uz, abitație sau superficiei, constituirea ulterioara, prin act juridic, a unui drept de servitute asupra aceluiași bun este posibila nu numai cu acordul nudului proprietar, ci si cu acordul titularului dezmembramantului respectiv. Desigur este posibila dobândirea dreptului de servitute prin uzucapiune, in masura in care este vorba de o servitute continua si aparenta, chiar daca s-a constituit anterior un alt dezmembramant. În acest caz, uzucapiunea opereaza atât împotriva nudului proprietar, cât si împotriva titularului dezmembramantului constituit anterior.

7. Evaluarea dezmembramintelor. Ca drepturi patrimoniale, dezmembramintele dreptului de proprietate privata au o anumita valoare economica. Dar, spre deosebire de valoarea economica a dreptului de proprietate privata, care se poate stabili, de regula, pe baza jocului cererii si al ofertei, precum si pe baza unor criterii stabilite de legiuitor in completarea acestei reguli, valoarea economica a dezmembramintelor nu se poate stabili in mod direct prin raportare la mecanismele economiei de piața.

De cele mai multe ori, valoarea baneasca a acestor dezmembraminte este rezultatul aplicarii unor criterii economice proprii altor drepturi patrimoniale.

Astfel, când dezmembramintele presupun folosința întregului bun, cum se întâmpla in cazul uzufructului, uzului, abitației si dreptului de folosința asupra terenului inclus in dreptul de superficiei, valoarea economica se stabilește pe baza de expertiza, in funcție de durata dezmembramintelor si de contravaloarea folosinței pe unitate de timp (de obicei, o luna sau un an), aplicându-se criteriile din materia contractului de locațiune.

Evaluarea dezmembramintelor propriu-zise implica si evaluarea nudei proprietăți. O data ce a fost evaluat un anumit dezmembramant, prin scaderea valorii sale din valoarea de circulație a bunului care formeaza obiectul dreptului de proprietate se obține valoarea nudei proprietăți. Nu este insa exclus ca valoarea economica a nudei proprietăți sa fie diferita de rezultatul acestei operațiuni aritmetice, caz in care, tot pe baza de expertiza se poate stabili o alta valoare.

Secțiunea a II – a

Dreptul de uzufruct

2.1. Noțiunea, caracterele juridice, obiectul și dobândirea dreptului de uzufruct

8. Dreptul de uzufruct. Noțiune și conținut juridic. Potrivit art. 517 C. civ., “Uzufructul este dreptul de a se bucura cineva de lucrurile ce sunt proprietatea altuia, întocmai ca însuși proprietarul lor, însă cu îndatorirea de a le conserva substanța”⁸.

Dreptul de uzufruct ia naștere adesea prin dezmembrarea dreptului de proprietate privată, respectiv prin divizarea atributului posesiei și prin pierderea de către proprietar a elementelor *usus (jus utendi)* și *fructus (jus fruendi)*, care formează atributul *folosinței*. Ca urmare, rezultă două drepturi, respectiv dreptul de nuda proprietate și dreptul de uzufruct. Nudul proprietar păstrează o parte din atributul posesiei, el continuând să aproprieze bunul și să îl stapânească, dar numai ca nudul proprietar, precum și atributul dispoziției. Uzufructuarul preia o parte din atributul posesiei, precum și atributul folosinței, inclusiv posibilitatea de a ceda emolumentul acestei folosințe. Dreptul de uzufruct și dreptul de nuda proprietate sunt distincte și autonome, fiecare având propria sa opozabilitate ca drept real. Nudul proprietar și uzufructuarul nu sunt coproprietari ai bunului, astfel ca nu se pune problema partajării bunului între ei.

Uzufructuarul exercită prerogativele sale în mod direct și nemijlocit asupra bunului, fără a avea nevoie de o prestație specifică din partea nudului proprietar sau a oricărei alte persoane. Chiar dacă este un drept asupra bunului altuia, uzufructul presupune o legătură directă între titularul său și bunul respectiv. Uzufructul este deci un drept real, cu caracter principal, întrucât are o existență autonomă, independent de orice drept de creanță. Dar în sfera drepturilor reale principale, uzufructul este inclus în categoria dezmembrămintelor, astfel cum au fost definite mai sus. Genul proximal uzufructului este categoria dezmembrămintelor, ceea ce presupune, desigur, apartenența sa la sfera

⁸ { în sens contrar, a se vedea C. Alunaru, în *Dreptul*, nr. 5-6/1993, p. 70-72.; L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București, 2001, p. 187 și 188.

drepturilor reale principale. Din aceasta perspectiva, definirea dreptului de uzufruct trebuie sa surprinda specificul sau in raport cu alte dezmembraminte ale dreptului de proprietate.

Exercitarea prerogativelor uzufructuarului are o dubla limita. Mai întâi, uzufructuarul trebuie sa conserve substanța bunului care formeaza obiectul bunului sau. Aceasta îndatorire de a conserva substanța lucrului este in sa relativ, pentru ca ea nu-l împiedica pe uzufructuar sa diminueze substanța bunului ca urmare a uzurii determinate de folosința normala a bunului. Apoi, attributele care au facut parte inițial din continutul juridic al dreptului de proprietate si care au fost preluate de uzufructuar nu pot fi exercitate dincolo de limitele pâna la care proprietarul însuși era îndreptățit sa le exercite. Cu alte cuvinte, limitele materiale si juridice ale exercitarii dreptului de proprietate sunt totodata si limite ale exercitarii dreptului de uzufruct, desigur, cu referire la attributele care intra in continutul juridic al acestui dezmembramant.

Caracterul esențialmente temporar al dreptului de uzufruct, desi nu este precizat in art. 517 C. civ., rezulta in mod neechivoc din dispozițiile art. 557 si art. 559 C. civ. Potrivit primului text legal, uzufructul se stinge prin moartea uzufructuarului, deci el poate fi constituit cel mult pe durata vieții acestuia când este vorba de a persoana fizica. În acest sens se spune ca dreptul de uzufruct este viager. Al doilea text limiteaza durata uzufructului constituit in favoarea unei persoane juridice la 30 de ani.

Aceste considerații permit definirea dreptului de uzufruct. El este dezmembramantul dreptului de proprietate privata, cu caracter temporar, care confera titularului sau atributul de a stapâni bunul altuia in calitate de uzufructuar.

Precum si atributul folosinței (*jus utendi si jus fruendi*) asupra acelui bun, inclusiv posibilitatea cedarii emolumentului acestei folosințe, cu îndatorirea de a-i conserva substanța, attribute care trebuie sa fie exercitate cu respectarea limitelor materiale si juridice.

9. Caractere juridice ale dreptului de uzufruct. A. *Dreptul de uzufruct este un dezmembramant al dreptului de proprietate privata.* Aceasta calificare juridica presupune ca dreptul de uzufruct este un drept real principal. În categoria mai larga a drepturilor reale principale, dezmembramintele dreptului de proprietate privata ocupa un loc special. Ele au toate caracterele juridice ale drepturilor reale principale, dar se disting in cadrul acestora prin modul lor de naștere si prin continutul lor juridic. O mențiune speciala este necesara in legatura cu dreptul de urmarire si dreptul de preferința. Cum am vazut, aceste prerogative apartin, in sens procesual, apartine tuturor drepturilor reale, iar prerogativa preferinței, in același sens procesual, apartine tuturor drepturilor patrimoniale.

B. Dreptul de uzufruct este un drept esențialmente temporar. Când uzufructul este constituit în favoarea unei persoane fizice, durata maximă a uzufructului este durata vieții uzufructuarului. Aceasta concluzie rezulta din dispozițiile art. 557 C. civ. Din aceasta cauza, s-a apreciat în mod tradițional în doctrina că uzufructul constituit în favoarea persoanelor fizice are caracter esențialmente viager. Astfel spus, în cazul persoanelor fizice, caracterul temporar al uzufructului îmbracă forma caracterul viager⁹. Aceasta sintagma nu exclude posibilitatea ca uzufructul să fie constituit pe o durată mai mică decât aceea a vieții uzufructuarului, dar se stabilește că durata maximă a uzufructului este durata vieții uzufructuarului.

Potrivit art. 560, “Uzufructul constituit până ce o altă persoană va ajunge la o vârstă hotărâtă, ține până la acea epocă, chiar de ar muri acea persoană înainte a vârstei hotărâte”. Textul acesta nu instituie o excepție de la caracterul viager al uzufructului. În realitate, este vorba numai de o modalitate de stabilire, a duratei uzufructului. Chiar dacă s-a utilizat această metodă de stabilire a duratei uzufructului, dezmembrământul va înceta în momentul decesului uzufructuarului, dacă acest deces intervine înainte de împlinirea duratei uzufructului calculate potrivit acestei metode.

Când uzufructul este constituit în favoarea unei persoane juridice, durata maximă este de 30 de ani, cum se precizează expres în art. 559 C. civ.

Deși caracterul temporar al uzufructului poate genera inconveniente economice în exploatarea bunurilor care formează obiectului unui asemenea dezmembrământ, întrucât există riscul ca uzufructuarul să fie preocupat doar de exploatarea bunului, iar nu de creșterea valorii economice a acestuia, s-a apreciat utilitatea socială a acestui dezmembrământ, prin intermediu cărui se pot crea avantaje mai ales în raporturile fie rudenie, fără a se pune în pericol vocația succesorilor asupra bunurilor date în uzufruct de către autorul lor.

C. Dreptul de uzufruct este un drept cu caracter intuitu personae, incesibil. Nu există un text în Codul civil care să precizeze expres că dreptul de uzufruct nu este transmisibil. Totuși, această concluzie rezulta din interpretarea sistematică a mai multor texte din acest cod. Astfel, uzufructul constituit în favoarea unei persoane fizice nu se transmite la moștenitori, față de prevederea expresă din art. 557 C. civ. în plus, în art. 534, fraza și C. civ. Precizează că “Uzufructuarul se poate bucura el însuși, sau închiria altuia, sau ceda exercițiul dreptului său”. Rezulta din acest text că

⁹ {n acest sens, a se vedea L. Josserand, *Cours de droit civil positif francais*, tome premier, 3-eme edition, Recueil, Sirey, Paris, p. 1031 și 1031; Al. Weill, F. Terre, Ph. Simpler, *Droit civil. Les biens*, 3-eme edition, Dalloz, Paris, 1985, p. 681; E Chelaru, op. cit., p. 159, text și nota 4.

uzufructuarul poate ceda doar emolumentul dreptului sau. *Per a contrario*, el nu poate ceda chiar dreptul de uzufruct. în sfârșit, în materia dreptului de uz, se precizează expres nu numai că uzuarul nu poate închiria dreptul sau altuia, ceea ce diferențiază acest dezmembrământ de dreptul de uzufruct, ci și că uzuarul nu poate ceda dreptul sau altei persoane. Caracterul incesibil al dreptului de uzufruct implică asadar caracterul sau *intuitu personae*. Legiuitorul a apreciat astfel că, la constituirea dreptului de uzufruct prin acte juridice, proprietarul a avut în vedere calitățile personale ale uzufructuarului. Ca urmare, viciul constând în eroare asupra persoanei (*error in persona*) va fi motiv de nulitate relativă a actului juridic.

Când uzufructul se dobândește prin uzucapiune de către o persoană fizică, el va avea caracter viager, cu excepția cazului în care se poate proba că elementul *animus* al posesiei care întemeiază uzucapiunea în această situație include reprezentarea subiectivă a unei durate mai mici. Această probă este, fie regula, mai ușor de făcut în ipoteza uzucapiunii scurte, întrucât justul titlu conține mențiuni cu privire la durata uzufructului. *Mutatis mutandis*, când uzufructul se dobândește de către o persoană juridică, ci va avea durata de 30 de ani, cu excepția menționată mai sus.

Durata inițială a uzufructului nu este însă un impediment pentru încetarea acestui dezmembrământ înainte de termen, dacă intervin alte cauze de încetare.

De la regula caracterului incesibil al uzufructului există însă o excepție. Dispozițiile art. 1750 pct. 2 C. civ. permit ipotecarea uzufructului asupra imobilelor și accesoriilor lor, deci inclusiv vânzarea silită a acestui dezmembrământ. În mod complementar, conform art. 488, alin. 2 C. pr. civ., dreptul de uzufruct asupra unui lucru imobil poate forma obiectul unei urmăriri silite imobiliare. În materia urmăririi silite mobiliare nu mai este prevăzută însă o asemenea excepție. Ca urmare, dreptul de uzufruct constituit asupra bunurilor mobile nu poate forma obiect de urmărire.

D. Uzufructuarul poate ceda emolumentul dreptului său. Caracterul incesibil al dreptului de uzufruct nu exclude însă posibilitatea uzufructuarului de a ceda emolumentul dreptului său. Altfel spus, cum se prevede expres în art. 354, fraza și C. civ., uzufructuarul poate ceda exercițiul dreptului său, inclusiv prin închirierea bunului care formează obiectul uzufructului. Chiar dacă nu poate dispune de dreptul său, uzufructuarul se poate bucura astfel de beneficiile exploatarei economice a bunului.

10. Obiectul dreptului de uzufruct. A. Considerații generale. Mai întâi, fiind un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată dreptul de uzufruct nu se poate constitui cu privire la bunurile din domeniul public. Dacă însă este vorba de dreptul de proprietate privată al statului sau

al unitațiilor administrativ-teritoriale, acesta este dezmembrabil, inclusiv prin constituirea unui drept de uzufruct.

În al doilea rând, potrivit art. 520 C. Civ. “Uzufructul se poate stabili pe tot felul de bunuri mobile și imobile”. Evocarea clasificării bunurilor în funcție de natura lor și de calificarea dată de lege poate crea o confuzie. Într-adevăr, s-a apreciat că această clasificare ar opera numai cu privire la bunurile corporale, astfel încât s-ar putea crede, în mod eronat, că bunurile incorporeale nu pot forma obiectul dreptului de uzufruct¹⁰. În realitate, clasificarea în bunuri mobile și imobile nu este redusă la sfera bunurilor corporale întrucât, pe lângă bunurile mobile și imobile prin natura lor, există și bunuri mobile prin determinarea Legii (art. 471 C.civ.). Precum și bunuri imobile prin obiectul la care se aplică (art. 471 C.civ.) adică bunuri incorporeale. Ca urmare, referirea la bunuri mobile și imobile în textul art. 520 C. civ. nu exclude, prin ea însăși, posibilitatea constituirii dreptului de uzufruct asupra unor bunuri incorporeale. Totuși, în mod riguros, delimitarea obiectului dreptului de uzufruct trebuie să țină seama de obligația uzufructuarului de a conserva substanța bunului. Pe cale de consecință, dreptul de uzufruct se poate constitui asupra oricărui bun, cu excepția bunurilor consumabile.

Asadar, ca orice drept real, uzufructul are ca obiect bunuri. În măsura în care anumite lucruri incorporeale, fie ele drepturi patrimoniale, obiecte de creație intelectuală, universalități de fapt sau chiar de drept, sunt susceptibile de apropiere, ele devin bunuri și constituie obiectul dreptului de proprietate. În acest sens, drepturile patrimoniale în general și mai ales drepturile reale sunt instrumentele juridice prin care lucrurile se transformă în bunuri. Pe această cale, în anumite condiții și cu anumite limite legale, prin dezmembrarea dreptului de proprietate, aceste bunuri pot să constituie și obiectul dreptului de uzufruct. Din această perspectivă, se poate depăși dificultatea logică înțelegerii dreptului de uzufruct asupra bunurilor incorporeale. Multă vreme s-a considerat că există o contradicție între ideea dreptului de uzufruct ca dezmembrământ al dreptului de proprietate și ideea extinderii sferei de aplicare a dreptului de uzufruct dincolo de sfera de aplicare a dreptului de proprietate. Cât timp sfera bunurilor asupra cărora se poate constitui uzufructul este mai întinsă decât sfera bunurilor care constituie obiectul dreptului de proprietate privată, ar exista situația în care uzufructul nu mai apare ca rezultatul dezmembrării acestui din urma drept. Altfel spus, ar exista un drept de uzufruct care nu-i corespunde un drept de nuda proprietate. În realitate, contradicția este numai aparentă pentru că, în această concepție, sfera bunurilor care formează obiectul dreptului de proprietate privată este redusă la bunurile corporale. Dacă însă această sferă include și bunurile incorporeale, sfera bunurilor care formează obiectul dreptului de uzufruct nu va fi mai extinsă decât

¹⁰ A se vedea G.N. Luțescu, op. cit., p. 487 și 488.

sfera bunurilor care formeaza obiectul dreptului de proprietate privata. Nu este insa obligatoriu ca intotdeauna dreptul de proprietate asupra unui bun incorporeal sa poata fi dezmembrat. Legiuitorul poate stabili moduri specifice de exercitare a prerogativelor acestui drept, excluzand posibilitatea dezmembrarii. De asemenea, chiar atunci când este posibila, o asemenea dezmembrare se produce numai in forma dreptului de uzufruct sau a dreptului de uz, fiind excluse alte tipuri de dezmembraminte.

Chiar si atunci când este vorba de bunuri consumptibile, acestea pot forma obiectul unui cvasiuzufruct, distinct ca natura juridica de dreptul de uzufruct propriu-zis si care nu constituie, in realitate, un dezmembramant al dreptului de proprietate privata.

Aceste consideratii de principiu permit înțelegerea uzufructului constituit asupra bunurilor incorporate, inclusiv asupra unei universalitati de fapt sau de drept, precum si distinctia dintre uzufruct ca dezmembramant al dreptului de proprietate privata si cvasiuzufruct.

B. Bunurile incorporale ca obiect de uzufruct. In masura in care lucrurile incorporale au devenit, prin apropiere, obiectul unor drepturi reale, adica au dobandit semnificatia juridica de bunuri, acestea pot forma si obiectul dreptului de uzufruct, ca urmare a dezmembrarii dreptului de proprietate privata.

a) Uzufructul asupra drepturilor de creanta. Conform art. 474 C. civ. "Sunt mobile prin determinarea legii, obligatiile și acțiunile care au de obiect sume exigibile sau efecte mobiliare, actiunile sau interesele in companii de finante, de comert sau de industrie, chiar si cand capitalul acestor companii consta in imobile. Aceste actiuni sau interese se socot ca mobile numai in privinta fiecaruia din asociati pe cat tine asociația. Sunt asemenea mobile prin determinarea Legii veniturile perpetue sau pe viata asupra statului sau asupra particularilor."

In toate aceste cazuri, este vorba de drepturi de creante care, prin incorporarea lor, intr-un grad mai mic sau mai mare, in substanta inscrisului constatator, sunt susceptibile de apropiere o data cu acest inscris. Mai mult, chiar atunci când asemenea drepturi de creanta raman in totalitate incorporale, cum este cazul actiunilor dematerializate, particularitatile transmiterii lor le creeaza un statut propriu, fiind apropiabile ca bunuri incorporale.

Intr-un mod asemanator, titularul dreptului de renta viagera poate fi privita nu numai ca un creditor, ci si ca un proprietar al rentei. In acest sens in art. 527 C. civ. se prevede ca „Uzufructul unei rente pe viata da uzufructuarului, pe durata uzufructului sau, dreptul de a percepe veniturile, fara de a fi obligat la nici un fel de restituire” in acest caz, uzufructul se stinge nu numai la moartea uzufructuarului, ci si la moartea nudului proprietar adica a credentierului.

Intrucât, prin aceasta construcție juridică, anumite drepturi de creanță pot forma obiectul dreptului de proprietate privată, pe cale de consecință, prin dezmembrarea acestui drept, devin și obiect de uzufruct.

b) Situația creațiilor intelectuale. Deși acestea sunt susceptibile de apropiere în forma dreptului de proprietate intelectuală (dreptul de autor și dreptul de proprietate industrială), legiuitorul a prevăzut modalități restrictive de exercitare a acestui drept. Ca urmare, deși în doctrină s-a apreciat că proprietatea literară sau artistică, marcele de fabrică și brevetele de invenție sunt susceptibile de un drept de uzufruct¹¹, în realitate, exercitarea atributelor dreptului de proprietate intelectuală în sens larg de către o altă persoană decât titularul dreptului se poate face numai pe calea speciale prevăzute expres în legislația care reglementează proprietatea intelectuală.

c) Uzufructul asupra unei universalități de drept. Deși în doctrină se vorbește de uzufructul asupra unui patrimoniu sau asupra unei fracțiuni dintr-un patrimoniu, adică despre uzufructul universal sau uzufructul cu titlu universal, exemplul avut în vedere este patrimoniu succesoral. Dar, cum am văzut, patrimoniul succesoral este o masă patrimonială, adică o parte din patrimoniul eredelui. În sens larg masele patrimoniale sunt și ele universalități de drept. Așadar, uzufructul universal este constituit asupra patrimoniului succesoral care are un singur moștenitor, iar uzufructul cu titlu universal este constituit asupra unei fracțiuni dintr-un patrimoniu succesoral de către unul dintre moștenitorii autorului. Cât timp moștenitorul sau moștenitorii pot înstrăina patrimoniul succesoral, trebuie să li se recunoască acestora și posibilitatea constituirii unui drept de uzufruct. În acest fel, patrimoniul succesoral este privit el însuși ca un bun, în întregul său, dreptul asupra sa fiind susceptibil de înstrăinare sau de dezmembrare în forma uzufructului sau a dreptului de uz.

Distincția dintre uzufructul universal și uzufructul cu titlu universal, care au ca obiect o universalitate sau o fracțiune dintr-o universalitate, pe de o parte, și uzufructul cu titlu particular, care are ca obiect un bun individual determinat, pe de altă parte, este relevantă juridic întrucât, în primul caz uzufructuarul își exercită prerogativele nu numai asupra activului, ci și asupra pasivului, ceea ce presupune contribuția la plata acestui pasiv, conform art. 552 C. civ., iar în doilea caz uzufructuarul nu este ținut în nici un fel de datoriile existente în patrimoniul nudului proprietar.

d) Uzufructul asupra unei universalități de fapt. În mod impropriu s-a apreciat uneori că uzufructul universal poate avea ca obiect și o universalitate de fapt, respectiv fondul de comerț sau o turmă de animale. În mod propriu, uzufructul universal se constituie numai asupra unei universalități de drept, ceea ce explică faptul că uzufructuarul este ținut să contribuie și la plata datoriilor. Spre

¹¹ În acest sens a se vedea G.N. Luțescu, op. cit., p. 493.

deosebire de universalitatile juridice, cele de fapt nu contin datorii. Din acest punct de vedere, uzufructul asupra universalitatilor de fapt se apropie mai degraba de un uzufruct cu titlu particular, in ambele cazuri uzufructuarul nefiind tinut sa contribuie la plata datoriilor nudului proprietar.

Uzufructul asupra fondului de comert presupune ca uzufructuarul are prerogativa folosintei asupra tuturor bunurilor componente, precum si chiar dreptul de proprietate asupra bunurilor consumabile. Cu toate acestea, este vorba de un uzufruct, iar nu de un cvasiuзуfruct, intrucat trebuie sa se tina seama ca fondul de comert se deosebeste de elementele componente. In acest caz, fondul de comert, iar nu elementele componente privite separat formeaza obiectul dreptului de uzufruct. Nu trebuie uitat insa ca fondul de comert ramane o universalitate de fapt, ca bun incorporal, astfel incat obligatia uzufructuarului de a conserva ansamblul ca atare nu este o aplicatie a ideii de subrogatie reala generala, ci o aplicatie a obligatiei de a conserva substanta lucrului (*salva rerum substantia*). In acest caz insa, fiind vorba de un bun incorporal, aceasta obligatie nu presupune conservarea substantei fiecarui bun component al ansamblului care este fondul de comert, ci pastrarea ansamblului ca atare. Reinnoirea stocurilor de bunuri consumabile din fondul de comert nu se face prin mecanismul juridic al subrogatiei reale generale, ci prin mecanismele economice ale exploatarii fondului de comert. Daca ar fi vorba de subrogatia reala generala, nu s-ar mai justifica posibilitatea culegerii fructelor civile de catre uzufructuar, respectiv insusirea profitului. De asemenea, nu s-ar mai putea explica de ce, in caz de faliment al uzufructuarului, creditorii uzufructuarului vor putea urmari venitul produs de exploatarea fondului de comert, dar nu vor putea urmari chiar fondul de comert.

Numai daca s-ar accepta calificarea fondului de comert ca un patrimoniu de afectiune, respectiv ca o masa patrimoniala, deci ca o universalitate de drept s-ar putea vorbi de subrogatie reala generala.

Tot astfel, cand este vorba de uzufructul asupra unei turme de animale, uzufructuarul are obligatia sa conserve substanta bunului incorporal care este aceasta universalitate de fapt. Asa fiind, unele animale pot fi instrainate, dar ele vor fi inlocuite nu cu suma de bani obtinuta, ci cu animalele obtinute ca spor prin prasila. Nu este vorba deci de subrogatia reala generala intemeiata pe ideea de fungibilitate juridica, ci de conservarea universalitatii de fapt pe cale naturala. In aceasta ordine de idei, la stingerea uzufructului, uzufructuarul este dator sa inlocuiasca animalele instrainate sau care au pierit cu animalele obtinute ca spor prin prasila, conform art. 556, alin. 2 C. civ. Uzufructuarul poate pastra insa produsele animalelor din turma (lana, lapte, ingrasaminte organice), precum si sporul obtinut din prasila care nu este utilizat pentru inlocuirea animalelor instrainate sau pierdute fara culpa

uzufructuarului. Daca animalele au pierit fara culpa uzufructuarului, acesta nu va fi obligat decat sa restituie pieile sau contravaloarea lor.

e) *Problema uzufructului asupra drepturilor reale.* In doctrina s-a apreciat ca uzufructul se poate constitui si asupra unor drepturi reale, de exemplu, uzufructul asupra unui alt uzufruct sau uzufructul asupra unui drept de nuda proprietate¹². De asemenea, s-a apreciat ca dobândirea unui drept de uzufruct asupra unui fond dominant, adica asupra unui imobil in favoarea caruia s-a constituit anterior o servitute, presupune ca uzufructul are ca obiect si servitutea, in realitate, in primul exemplu este vorba de uzufructul legal al parților asupra averii copiilor lor minori, avere in componenta careia intra si un drept de uzufruct. Cum am vazut, dispozitiile legale care instituiam acest drept de uzufruct au fost abrogate in plus, obiectul acestui drept de uzufruct era o universalitate juridica. De asemenea, în al doilea caz este vorba de nuda proprietate aflata intr-o mostenire, înțeleasa ca universalitate juridica. In aceste cazuri, dreptul de uzufruct are ca obiect direct universalitatea juridica, privita ea insasi ca un bun incorporal. Numai in mod indirect dreptul de uzufruct are ca obiect si fiecare element component al universalitatii juridice. Cat priveste uzufructul asupra unui fond dominant, uzufructuarul exercita anumite prerogative asupra fondului aservit deoarece servitutea este, sub aspect activ, un accesoriu al fondului dominant. Aceasta idee este suficienta pentru a explica din punct de vedere juridic aceasta situație, fara a se face apel la constructia artificiala a uzufructului asupra unui drept de servitute. In acest sens trebuie sa fie intelese dispozitiile art. 536 C. civ., in care se precizeaza ca uzufructuarul „se foloseste de drepturile de servitute si in genere de toate drepturile de care se poate folosi proprietarul, si se folosește intocmai ca insusi proprietarul”.

C. *Cvasiuzufructul.* Ce se întâmpla in situatia bunurilor consumptibile? Una dintre trasaturile esentiale ale dreptului de uzufruct, respectiv obligatia uzufructuarului de a pastra substanta lucrului, nu mai este prezenta intr-o asemenea situatie. In realitate, nu se mai dezmembreaza dreptul de proprietate, ci se transmite chiar dreptul de proprietate asupra bunurilor consumptibile. In acest sens, conform art. 526 C. civ., ”Daca uzufructul cuprinde lucruri cu care nu se poate cineva servi fara a le consuma, precum bani, grâne, bauturi, uzufructuarul are dreptul de a dispune de ele, inasa cu indatorire de a le inapoia in aceeasi cantitate, calitate si valoare, sau pretul, la sfarsitul uzufructului”. Asadar, cvasiuzufructuarul este chiar proprietarul bunurilor consumptibile.

¹² A se vedea Al. Weill, F. Terre, Ph. Simler, op. cit., text ji nota 19.

Totusi, acest drept de proprietate este ingradit, intrucât cvasiuzufructuarul poate consuma el insusi bunurile, fara a avea insa dreptul sa le instraineze, concluzie la care obliga imprejurarea ca cvasiuzufructul este reglementat in capitolul referitor la uzufruct, aplicandu-i-se deci regula incesibilitatii bazata pe interpretarea sistematica a dispozitiilor art. 534 si 571 C. civ. Aceasta trasatura distinge cvasiuzufructul de imprumutul de consumatie (*mutuum*). Pe de alta parte, desi se aseamana si cu depozitul neregulat, cvasiuzufructul se deosebeste de acesta, intrucat nu permite proprietarul initial sa ceara restituirea bunurilor inainte de expirarea duratei uzufructului. Proprietarul initial nu are calitatea de nud proprietar dupa constituirea cvasiuzufructului, ci calitatea de creditor, cvasiuzufructuarul având, la incetarea uzufructului, o obligatie de a da si o obligatie de a face, care se executa, de regula, simultan prin predarea bunurilor de acelasi gen in aceeasi cantitate, de aceeasi calitate si valoare cu cele primite.

Asadar, notiunea de *cvasiuzufruct* nu mai desemneaza un dezmembramint al dreptului de proprietate sau un alt drept patrimonial ci fie contractul constitutiv, fie situatia juridica alcatuita din ansamblul raporturilor juridice dintre proprietarul initial si cvasiuzufructuar, practic, cvasiuzufructul are ca izvor intelegerea partilor, deci un contract, chiar daca teoretic se poate imagina un cvasiuzufruct dobândit prin testament, prin uzucapiune sau prin posesia de buna-credința.

11. Dobandirea dreptului de uzufruct. Conform art. 518 C. civ., „Uzufructul se stabileste prin lege sau prin vointa omului”. Ca urmare a abrogarii dispozitiilor art. 285, 338, 684 si 1242 C. civ., au fost desfiintate drepturile de uzufruct legal, respectiv dreptul de uzufruct al parintilor asupra bunurilor copiilor, dreptul de uzufruct al sotului asupra bunurilor dotale ale sotiei si dreptul de uzufruct al vaduvei fara avere asupra masei succesoriale ramase de la sotul sau precedat. In prezent, in dreptul civil roman nu mai exista cazuri de uzufruct legal. Oricum, chiar înainte de a interveni aceasta abrogare, aceste drepturi de uzufruct nu se nasteau numai prin lege, ci dintr-un anumit fapt juridic de care legea lega constituirea acestor dezmembraminte.

Asadar, uzufructul dobândește” prin vointa omului, conform art. 518 C. civ. In plus, se recunoaste ca uzufructul se dobândește prin prescriptie achizitiva, adica prin uzucapiune, precum si prin posesia de buna-credința asupra bunurilor mobile in conditiile art. 1909-1910 C. civ.¹³.

A. *Dobandirea dreptului de uzufruct prin vointa omului.* Vointa juridica prin care se dobândește dreptul de uzufruct imbraca fie forma testamentului, fie forma contractului.

¹³ {ntr-un sens oarecum asem`n`tor, a se vrdea L. Pop. op. cit. p. 163.

Astfel, testatorul poate sa instituie uzufructul in favoarea unui legatar, mostenitorii legali primind nuda proprietate, sau sa lase legatarului nuda proprietate, mostenitorii legali ramanand cu uzufructul. De asemenea, este posibil ca testatorul sa lase unui legatar dreptul de uzufruct si altui legatar nuda proprietate. In toate cazurile, trebuie sa se tina seama de limitele libertatii de vointa ale testatorului.

Prin conventie, uzufructul se poate constitui in mod direct sau in mod indirect. În mod direct, uzufructul se constituie prin transmiterea de catre proprietar a prerogativelor care constituie dreptul de uzufruct unei alte persoane (dobândire *per translationem*). In mod indirect, uzufructul se constituie prin transmiterea nudei proprietati unei alte persoane, proprietarul initial rezervându-si dreptul de uzufruct (dobandire *per deductionem*).

Întrucât cerinta formei autentice priveste numai contractele prin care se instraineaza chiar dreptul de proprietate, dobandirea dreptului de uzufruct prin conventie in mod direct (*per translationem*) nu trebuie sa indeplineasca aceasta cerinta formala, cu exceptia cazului in care este vorba de donatia uzufructului. In schimb, constituirea indirecta a uzufructului (*per deductionem*) asupra unui teren prin act juridic intre vii obliga la incheierea contractului in forma autentica, intrucat se transmite nuda proprietate, iar, in final, atributele dreptului de proprietate se vor intregi in persoana dobânditorului.

In toate cazurile in care uzufructul se dobandeste prin conventie, aceasta este supusa formalitatilor de publicitate imobiliara, pentru ca dreptul real al dobanditorului (uzufructul sau nuda proprietate, dupa caz) sa fie opozabil tuturor.

Uzufructul constituit prin vointa omului, indiferent daca este vorba de testament sau conventie, poate fi pur si simplu, cu termen sau sub conditie, cum se precizeaza expres in art. 519 C. civ.

În plus persoana care constituie dreptul de uzufruct trebuie sa fie proprietarul bunului si sa aiba capacitate deplina de exercitiu.

B. Uzufructul dobandit prin uzucapiune sau prin posesia de buna-credinta, asupra bunurilor mobile. Intrucât manifestarea exterioara a atributelor care intra in conținutul juridic al dreptului de uzufruct este tocmai posesia ca stare de fapt corespunzatoare acestui dezmembrământ, rezulta ca uzufructul poate fi dobandit prin uzucapiune, iar daca are ca obiect bunuri mobile, prin posesia de buna-credinta in conditiile art. 1909 si 1910 C. civ, in ambele cazuri, trebuie sa fie indeplinite conditiile legale necesare pentru dobandirea prin uzucapiune sau prin posesie de buna-credinta. In ambele ipoteze, posesia trebuie sa corespunda uzufructului, iar uzufructuarul trebuie sa aiba

reprezentarea subiectiva ca stapaneste bunul in aceasta calitate, iar nu in calitate de proprietar. Este motivul pentru care s-a considerat ca aceasta modalitate de dobândire a uzufructului este mai mult teoretic intrucat, din punct de vedere practic, cel care stapaneste bunul va prefera sa il stapaniasca in calitate de proprietar, iar nu in calitate de uzufructuar. Observatia este numai partial intemeiata, pentru ca, in ipoteza uzucapiunii scurte sau a posesiei de buna-credinta asupra bunurilor mobile, este necesar un just titlu, iar daca justul titlu priveste numai dobandirea uzufructului, ci nu poate fi extins pentru dobândirea dreptului de proprietate. De asemenea, chiar in ipoteza uzucapiunii lungi, este posibil sa existe un contract de dobandire a uzufructului, dar nul absolut, suficient insa pentru a dovedi ca posesorul stapâneste bunul in calitate de uzufructuar, iar nu in calitate de proprietar.

2.2. Drepturile si obligatiile uzufructuarului si ale nudului proprietar

12. Diferențierea drepturilor si obligatiilor uzufructuarului si ale nudului proprietar in functie de natura lor. Dreptul de uzufruct si dreptul de nuda proprietate sunt drepturi reale independente fiecare cu un continut juridic propriu. Absolutizarea acestei idei ar putea duce la concluzia ca intre uzufructuar si nudul proprietar nu exista nici raporturi obligationale, nici interese comune. “Fiecare pentru sine, in limitele dreptului sau “a fost formula care, in conceptia traditionala, a definit situatia uzufructuarului si pe aceea a nudului proprietar¹⁴.

O asemenea conceptie nu ține insa seama de faptul ca, dincolo de independenta acestor dezmembraminte in sens larg, originea si finalitatea lor se afla in dreptul de proprietate privata. Pe de o parte, dreptul de uzufruct si dreptul de nuda proprietate iau nastere prin dezmembrarea dreptului de proprietate privata. Pe de alta parte, la incetarea dreptului de uzufruct, attributele nudei proprietati sunt completate cu acelea care faceau parte din conceptul juridic al uzufructului, refacându-se structura completa a dreptului de proprietate privata.

Originea si finalitatea comuna a dreptului de uzufruct si a dreptului de nuda proprietate explica de ce, pe lânga drepturile si obligatiile care se infatiseaza ca o simpla manifestare a prerogativelor care formeaza continutul juridic al acestor doua dezmembraminte in sens larg si a obligatiei generale negative, corelative oricarui drept real principal, exista si drepturi si obligatii specifice raporturilor juridice obligationale. De regula, aceste raporturi juridice obligationale sunt legate fie de nasterea, fie de incetarea dreptului de uzufruct. In mod exceptional, ele se pot naste si pe

¹⁴ {n acest sens a se vedea E. Chelaru, op. cit., p. 161.

durata existentei dreptului de uzufruct, mai ales din fapte juridice în sens restrâns, fără a fi exclusă însă posibilitatea nasterii unor raporturi obligatoriale între nudul proprietar și uzufructuar pe temeiul unor acte juridice.

Încă din dreptul roman, prin edictul pretorului, uzufructuarul era constrans să promită, cu garanția unei cautiuni (*cautio usufructuaria*), că va exercita dreptul său ca un bun părinte de familie și că va restitui bunul la încetarea uzufructului. Ulterior, aceste obligații au dobândit o consacrare legală, soluție păstrată în dreptul modern, astfel încât nasterea lor este legată de nasterea uzufructului, indiferent dacă acesta se dobândește printr-un act juridic sau prin uzucapiune, în acest ultim caz nemaipunându-se problema cautiunii. În mod complementar, nudul proprietar este ținut de anumite obligații.

În plus, în actele juridice de conservare pe care le încheie uzufructuarul, se presupune că acesta îl reprezintă pe nudul proprietar, iar în cazul uzufructului dobândit prin voința omului, actul juridic de constituire poate să prevadă și alte drepturi și obligații între părți.

Ca urmare, prezentarea drepturilor și obligațiilor uzufructuarului și ale nudului proprietar trebuie să diferențieze drepturile și obligațiile care sunt o simplă manifestare a celor două drepturi reale, respectiv uzufructul și nuda proprietate, de cele care intră în conținutul unor raporturi juridice obligatorii.

13. Drepturile uzufructuarului. A. *Drepturile uzufructuarului, ca, manifestare a atributelor uzufructuarului.* Ca drept real, dreptul de uzufruct are, în conținutul său juridic, în latura substanțială, atributul posesiei specific acestui dezmembrământ și atributul folosinței (*usus si fructus*). Latura procesuală a conținutului juridic al acestui dezmembrământ include dreptul material la acțiune. Cele mai multe dintre așa-numitele drepturi ale uzufructuarului sunt, în realitate, simple manifestări ale acestor atribute ale uzufructului.

a) *Protectia juridica a uzufructului prin acțiunea confesorie.* Indiferent de modul său de constituire, dreptul de uzufruct permite titularului său să dobândească sau să redobândească stăpânirea materială a bunului specifică acestui dezmembrământ prin intermediul unei acțiuni reale, denumite *acțiunea confesorie*. Așa-numitul drept pe care îl are uzufructuarul de a cere predarea bunului de către nudul proprietar este doar o manifestare a dreptului material la acțiune prin care se asigură protecția juridică a acestui dezmembrământ. Dreptul material la acțiune se poate exercita fie împotriva nudului proprietar, dacă acesta întârzie sau refuză să predea bunul după constituirea uzufructului, fie împotriva oricărei alte persoane, ținând seama că uzufructul este un drept real.

b) *Actiunile posesorii*. In mod indirect, dreptul de uzufruct este aparat prin protectia juridica acordata posesiei ca stare de fapt corespunzatoare acestui dezmembrament. Uzufructuarul poate sa utilizeze actiunile posesorii pentru a redobândi stapanirea materiala a bunului¹⁵.

c) *Posesia si folosinta bunului*. In continutul juridic al dreptului de uzufruct intra si atributul posesiei specific acestui dezmembrament. Uzufructuarul are dreptul sa stapâneasca bunul dar in calitate de uzufructuar, iar nu de proprietar.

Folosinta bunului include elementele *usus si fructus*. Asadar, uzufructuarul are dreptul sa utilizeze bunul si sa culeaga fructele, fara a-i consuma insa substanta. Aceasta idee nu exclude insa scaderea valorii bunului ca urmare a folosintei normale. Intr-adevar, prin natura sa, dreptul de uzufruct are o durata indelungata. Este firesc ca bunul folosit sa își piarda din valoare ca urmare a uzurii normale. In functie de natura bunului, uzura este lenta sau accelerata. Important este ca aceasta uzura sa nu fie determinata de o folosinta necorespunzatoare a bunului. In acest sens, chiar daca uzura este accelerata, bunurile isi pastreaza caracterul neconsumptibil. Ca urmare, asupra acestora se constituie un uzufruct, iar nu un cvasiuzufruct. În acest sens, conform art. 528 C. Civ., „Daca uzufructul cuprinde lucruri care, fara a se consuma indata, se strica dupa o vreme prin intrebuintarea lor, precum rufele, mobilele casei, uzufructuarul are dreptul de a se sluji de dansele pentru intrebuintarea la care ele sunt destinate, si nu este obligat de a le inapoi la sfarsitul uzufructului decat in starea ce se vor afla, insa nestrucate din dol sau culpa”. In orice caz, cum rezulta din acest text, uzura nu se confunda cu distrugerea sau cu deteriorarea bunului ca urmare a faptei culpabile a uzufructuarului. Aprecierea culpei se face in functie de un criteriu obiectiv, intrucat uzufructuarul trebuie sa se foloseasca de lucru ca un bun proprietar (art. 541 C. civ.).

S-a discutat daca uzufructuarul are dreptul sa schimbe destinatia bunului stabilita de proprietar. La prima vedere, raspunsul la aceasta problema ar trebui sa fie negativ, ținand seama ca dispozitiile art. 517 C. civ. îl obliga pe uzufructuar sa se foloseasca de lucrurile care formeaza obiectul uzufructului “intocmai ca însusi proprietarul lor”. Totuși, acest raspuns a fost diferentiat in functie de conceptia impartasita in legatura cu intelesul limitei pe care o are uzufructuarul in exercitarea prerogativelor sale (de a conserva substanta bunului). Potrivit conceptiei materiale, conservarea substantei inseamna conservarea materiei din care se compune bunul si a formei sale constitutive. In aceasta concepie, schimbarea destinatiei bunului este posibila. Dimpotriva in concepia functionala, conservarea substantei bunului implica si pastrarea destinatiei acestuia stabilit de proprietar. Ambele concepii sunt criticabile, pentru ca absolutizeaza o solutie sau alta. In cea de-a treia concepie, fara a

¹⁵ Pentru acțiunile posesorii, a se vedea V. Stoica, op. cit., indice nr. 89-95.

se exclude posibilitatea schimbării destinației bunului de către uzufructuar, se restrânge totuși această posibilitate la situațiile în care se asigură o creștere a valorii bunului sau cel puțin nu se prejudiciază în nici un fel interesele proprietarului. În sprijinul acestei concepții, pot fi invocate dispozițiile art. 539, alin. 2 C. civ., în care se arată că “Uzufructuarul nu poate, la încetarea uzufructului, cere vreo despăgubire pentru îmbunătățirile ce ar pretinde că au făcut, chiar când printr-insele ar fi sporit valoarea lucrului. El sau moștenitorii săi pot însă ridica oglinzi, tablouri și alte ornamente, pe care le-ar fi așezat, cu îndatorire de a restabili localul în starea ce a fost mai înainte”.

Folosința bunului se întinde și asupra accesoriilor acestuia. Acesta este înțelesul art. 535 și 536 C. civ., în care se precizează că uzufructuarul se folosește de adăugirile făcute prin aluviune la terenul care formează obiectul dreptului de uzufruct, precum și de servitutile și de toate drepturile de care se poate folosi proprietarul.

Folosința bunului poate fi exercitată direct de către uzufructuar sau indirect, adică prin intermediul altei persoane. Astfel, conform art. 534, fraza I C. civ., “Uzufructuarul se poate bucura el însuși, sau închiria altuia, sau ceda exercitiul dreptului său”. În primul caz, uzufructuarul poate exercita folosința prin săvârșirea unor fapte juridice în sens restrâns (acte materiale) sau prin încheierea unor acte juridice de conservare sau de administrare. Când uzufructul are ca obiect o universalitate, actele de administrare trebuie să fie privite în raport cu universalitatea, iar nu în raport cu fiecare bun în parte. Uzufructuarul nu are dreptul să facă acte de dispoziție, respectiv să instrăineze bunul care formează obiectul uzufructului, iar creditorii uzufructuarului nu pot urmări bunul respectiv. Vânzarea bunului va fi supusă sancțiunilor care operează în materia vânzării bunului altuia. Oricum, nuda proprietate are o acțiune în revindicare împotriva tertului dobânditor, care ar putea opune însă uzucapiunea sau, în materie mobilă, posesia de bună-credință¹⁶. În al doilea caz, se vorbește de dreptul uzufructuarului de a ceda emolumentului uzufructului. Această cedare a emolumentului uzufructului presupune încheierea unor acte juridice, cum ar fi locațiunea, arenda și comodatul. Uneori, această cedare este cu titlu oneros, alteori, cu titlu gratuit. În prima situație, uzufructuarul obține în schimbul cedării folosinței bunului fructe civile. Altfel spus, în această situație, cedarea emolumentului nu este un drept distinct de dreptul de a culege fructele bunului. Oricum, cedarea emolumentului uzufructului nu se confundă cu transmiterea dreptului de uzufruct, acest dezmembrământ fiind întotdeauna incesibil.

Dreptul de a culege fructele naturale, industriale și civile ale bunului este expres menționat în art. 521 C. civ. Semnificația acestor noțiuni este precizată în art. 522 și 523 C. civ. Modul de

¹⁶ Pentru problema vânzării lucrurilor supuse uzufructului, a se vedea D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, Ed. a II-a, vol. III, partea I, Atelierele Grafice Socec & Co, București, p. 481 și 482.

percepere a fructelor este reglementat în art. 524 și 525 C. civ. Astfel, fructele naturale și industriale neculese în momentul dobândirii dreptului de uzufruct se cuvin uzufructuarului. În mod simetric, la încetarea uzufructului, dacă aceste fructe nu au fost culese până în acel moment de uzufructuar, se cuvin proprietarului. În ambele ipoteze, cel care culege fructele naturale și industriale nu datorează celuilalt cheltuielile făcute pentru producerea fructelor. Fructele civile se dobândesc zi cu zi și se cuvin uzufructuarului proportional cu durata uzufructului său.

Uzufructuarul nu are însă dreptul să culegă produsele bunului, întrucât acestea consumă substanța lucrului. În materia uzufructului, delimitarea dintre fructe și produse este făcută prin câteva reglementări speciale care fac aplicarea ideii că, prin voința proprietarului, anumite elemente care, de regulă, sunt considerate produse, îi schimbă semnificația juridică și devin fructe. Astfel, potrivit art. 529, alin. 1 C. civ., dacă obiectul uzufructului este o pădure mică, neajunsă la maturitate, destinată unor taieri periodice chiar de către proprietar, uzufructuarul poate să culegă arborii tăiați în calitate de fructe în măsura în care păstrează ordinea și catimea tăierii, conform regulilor stabilite de proprietar sau potrivit uzului locului. Așadar, în aceste condiții, arborii tăiați nu sunt produse, ci fructe. Ca o aplicație a regulii înscrise în art. 524 C. civ., nici uzufructuarul, nici mostenitorii acestuia nu pot pretinde o despăgubire de la proprietar pentru acest tip particular de fructe neculese în timpul uzufructului. În al doilea alineat al aceluiași text legal, se precizează că arborii din pepiniere pot fi scoși de uzufructuar și dobândiți în calitate de fructe dacă nu se degradează pepiniera și dacă uzufructuarul înlocuiește arborii scoși, potrivit obiceiului locului.

Chiar atunci când este vorba de păduri înalte, ajunse la maturitate, uzufructuarul poate tăia părțile de pădure care au fost puse în tăiere regulată chiar de către proprietar, indiferent dacă tăierea se face periodic, pe o întindere de pământ determinată, sau privește numai o câțime oarecare de arbori aleși de pe toată suprafața pădurii, în măsura în care sunt respectate regulile stabilite de proprietar (art. 530 C. civ.). Dacă nu sunt îndeplinite aceste condiții, uzufructuarul nu poate tăia arborii înalți, dar va putea utiliza, pentru a efectua reparațiile la care s-a obligat prin contractul de constituire a uzufructului, arborii dezradacinați sau sfărâmați în accidente; de asemenea, el va putea tăia arborii necesari pentru îndeplinirea aceluiași scop, dar necesitatea tăierii va fi apreciat în raport cu nevoile proprietarului.

Uzufructuarul poate, de asemenea, conform art. 532 C. civ., să ia araci din păduri pentru vii, după regulile stabilite de proprietar sau după obiceiul locului, dar numai dacă viile sunt și ele obiect al uzufructului.

Uzufructuarul dobandeste in proprietate pomii roditori care se usuca cei care sunt daramati sau dezradacinati in mod accidental, dar cu indatorirea de a planta alti pomi in locul acestora (art. 533 C. civ.).

În Constitutie, in forma revizuita, in art. 136, alin. 3, se prevede ca, dintre bogatiile subsolului, numai cele de interes public fac obiectul exclusiv al proprietatii publice. Ca urmare, au redevenit aplicabile dispozitiile art. 537 C. civ. Aceste dispozitii consacra si ele ideea ca proprietarul, prin vointa sa, poate sa asigure un mod de exploatare a productelor care confera acestora semnificatia juridica de fructe. Potrivit primului alineat al acestui text, "Uzufructuarul se foloseste asemenea intocmai ca proprietarul de minele, pietrariile si nisipurile ce sunt in exploatare la deschiderea dreptului de uzufruct". Minele si pietrariile nedeschise inca, precum si nisipurile a caror exploatare nu este inca inceputa in momentul deschiderii uzufructului isi pastreaza insa caracterul de produse si, ca urmare, nu pot fi culese de uzufructuar, cum se precizeaza in art. 538 C. civ. Acest text mai prevede ca uzufructuarul nu are dreptul nici asupra comorii descoperite in timpul uzufructului. Daca bogatiile subsolului sunt de interes public, fiind deci obiect al proprietatii publice, exploatarea lor se poate face numai pe baza de concesiune, cum se precizeaza expres in art. 537, alin. 2 C. civ.

B. Drepturile uzufructuarului care intra in continutul unor raporturi juridice obligationale. Cand uzufructul este dobândit prin contract, uzufructuarul are, pe langa actiunea confesorie, o actiune contractuala pentru predarea bunului, actiune care poate fi utilizata insa numai impotriva nudului proprietar, adica impotriva celeilalte parti contractante. Intruct dreptul material la actiune intemeiat prin contract este supus prescriptiei de trei ani, iar actiunea poate fi utilizata numai impotriva nudului proprietar, cea mai eficienta protectie juridica a acestui dezmembrament se realizeaza prin actiunea confesorie. Nu este exclus ca in contractul de constituire a uzufructului sa se prevada si alte drepturi de creanta in favoarea uzufructuarului, in functie de vointa partilor si scopul urmarit de acestea.

14. Obligatiilor uzufructuarului. Aceste obligatii sunt fie o manifestare a obligatiei generale negative pe care uzufructuarul trebuie sa o respecte, impreuna cu toate celelalte persoane care formeaza subiectul pasiv general si nedeterminat al raportului juridic in continutul caruia intra dreptul de nuda proprietate, fie intra in continutul unor raporturi civile obligationale. Desi unele obligatii ale uzufructuarului sunt uneori considerate obligatii *propter rem*¹⁷, in realitate, ele nu sunt din cauza lucrului, ci sunt expresia raporturilor speciale dintre uzufructuar si nudul proprietar. Ele nu se

¹⁷ A se vedea Al. Weill, F. Terre, Ph. Simler, op. cit., p. 684.

transmit o data cu lucrul, pentru simplu motiv ca dreptul de uzufruct este incesibil. Desigur veritabilele obligatii *propter rem*, in masura in care sunt legate de folosinta si detinerea lucrului, se vor transmite de la nudul proprietar a uzufructuar o data cu predarea bunului. Dar aceste obligatii *propter rem* nu fac parte din categoria obligatiilor uzufructuarului fața de nudul proprietar. Daca obligatiile *propter rem* sunt legate de nuda proprietate, ele se vor transmite o data cu nuda proprietate.

A. Obligatiile uzufructuarului ca expresie a obligatiei generale negative. Cat timp dreptul de proprietate privata nu este dezmembramant, toate persoanele care formeaza subiectul pasiv, general si nedeterminat au obligatia de a nu aduce nici o atingere exercitiului dreptului de proprietate si de a nu vatama in nici un fel bunul care formeaza obiectul acestui drept.

Prin dezmembrarea dreptului de proprietate privata, titularul dezmembramântului, inclusiv uzufructuarul, beneficiaza de o restrângere a obligatiei negative. Altfel spus, el dobandeste anumite drepturi asupra bunului care constituie continutul juridic al dezmembramântului, dar ramâne in continuare tinut de obligatia negativa restrânsa corespunzatoare nudei proprietati. Respecarea dreptului de nuda proprietate de catre toate persoanele care formeaza subiectul pasiv, general si nedeterminat corespunzator acestui drept presupune atât abținerea de la incheierea unor, acte juridice de dispozitie, cat si abtinerea de la savarsirea actelor materiale care ar vatama substanta bunului.

Salvarea substantei bunului (*salva rerum substantia*), care presupune si pastrarea destinatiei lucrului, apare deci nu numai ca obiceiul unei obligatii specifice, care revine uzufructuarului, conform art. 517 C. civ., ci si ca obiectul obligatiei generale negative care revine subiectului general, pasiv si nedeterminat. Tot astfel, obligatia uzufructuarului de a se îngriji si de lucru ca un bun proprietar, respectiv ca “un bun parinte de familie”, cum se precizeaza expres in art. 541 C. civ., este legata nu numai de indatorirea de a conserva substanta bunului, ci si de obligatia generala negativa corespunzatoare nudei proprietati. Obligatia de a se folosi de lucru ca un bun parinte de familie este, totodata, fundamentul criteriului abstract sau obiectiv de apreciere a culpei uzufructuarului in cazul in care nudul proprietar pretinde despagubiri pentru daunele pe care le-a suferit in timpul uzufructului. In mod asemanator, obligatia de a respecta si de a continua modul de folosinta stabilit de proprietar, expres prevazuta in art. 517 C. civ., ale carui dispozitii il obliga pe uzufructuar sa se foloseasca de lucrurile care formeaza obiectul acestui dezmembramant “intocmai ca insusi proprietarul lor”¹⁸, are

¹⁸ Pentru posibilitatea schimbării destinației bunului, a se vedea V. Stoica, indice nr. 209, lit. A, C.

ca finalitate salvarea substantei bunului, dar apare si ca o limitare a prerogativelor folosintei dictate tocmai de obligatia generala negativa corespunzatoare nudei proprietati.

Mai mult, chiar si celelalte obligatii ale uzufructuarului, chiar daca nu mai sunt o expresie directa obligatiei generale negative, au ca finalitate conservarea substantei lucrului si protectia juridica a nudei proprietati, fie ca se nasc in momentul constituirii uzufructului sau la stingerea acestuia, fie ca isi au izvorul tocmai in incalcarea obligatiei generale negative de catre terte persoane sau chiar de catre uzufructuar. Aceste obligatii ale uzufructuarului nu mai sunt o simpla manifestare a obligatiei generale negative, izvorul lor fiind un fapt juridic in sens larg, adica fie un act juridic (testamentul sau contractul de constituire a uzufructului), fie un fapt juridic in sens restrans, licit sau ilicit. In plus, aceste obligatii sunt pozitive, având ca obiect o prestatie de a face. Aceasta convertire a obligatiei generale negative in obligatii speciale de a face se explica prin aceea ca uzufructuarul, preluand o parte din attributele dreptului de proprietate privata, se situeaza partial in situatia proprietarului care, pentru a conserva bunul si pentru a-i asigura o durata cat mai mare de folosinta, trebuie sa savârseasca anumite acte materiale si acte juridice, deci prestatii pozitive.

B. Obligatiile uzufructuarului care intra in continutul unor raporturi juridice obligationale. Aceste obligatii pot fi impartite in trei categorii, in functie de momentul nasterii lor: obligatii nascute in momentul constituirii uzufructului, obligatii nascute in timpul uzufructului si obligatii nascute in momentul stingerii uzufructului. Toate aceste obligatii ale uzufructuarului, in sensul de datorii, presupun existenta drepturilor de creanta corespunzatoare in favoarea nudului proprietar. Altfel spus, aceste datorii si drepturi de creanta intra in continutul unor raporturi juridice obligationale propriuzise.

a) Obligatii nascute in momentul constituirii uzufructului. Aceste obligatii revin uzufructuarului numai in cazul in care dreptul sau este dobandit printr-un act juridic - testament sau conventie. Daca uzufructul este dobândit prin uzucapiune, situatia juridica specifica acestui mod de dobândire a uzufructului este incompatibila cu aceste obligatii.

i. Obligatia uzufructuarului de a intocmi inventarul bunurilor mobile si de a constata starea bunurilor imobile. Prima obligatie din aceasta categorie este reglementata in art. 540 C. civ., in care se arata ca "Uzufructuarul ia lucrurile in starea in care se afla; el insa nu poate intra in folosinta lor decât dupa ce va face in prezenta proprietarului, sau dupa ce-l va chema formal, inventarul lucrurilor mișcatoare si constatarea starii in care se vor afla cele nemiscatoare, supuse uzufructului".

Rezulta din acest text ca nudul proprietar, spre deosebire de locatar, nu are obligatia sa asigure o stare buna a lucrului, respectiv obligatia de a preda lucrul inchiriat in starea necesara pentru a putea fi intrebuintat (art. 1421 C.civ.).

Ratiunea obligatiei uzufructuarului de a efectua inventarul bunurilor mobile sau de a constata starea nemiscatoare este in strânsa legatura cu obligatia de a salva substanta lucrului, respectiv materia si forma acestuia, dar numai in raport cu starea lucrurilor din momentul constituirii uzufructului. In raport cu aceasta stare vor putea fi apreciate si eventualele pretentii ale paritilor in momentul incetarii uzufructului, inclusiv indeplinirea obligatiei de restituire a bunului de catre uzufructuar.

Deși textul art. 540 C. civ. foloseste pluralul nu numai când este vorba de bunuri mobile, ci si când este vorba de bunuri imobile, aceasta obligatie subzista si in ipoteza in care dreptul de uzufruct are ca obiect un singur bun imobil. Daca este insa vorba de un singur bun mobil, problema inventarului nu se mai pune, iar denumirea si descrierea bunului mobil vor fi oricum precizate chiar in actul de constituire a uzufructului.

Temeiul acestei obligatii nu este actul juridic prin care se constituie uzufructul obligatia nascandu-se indiferent daca partile au urmarit sau nu acest efect juridic. Nasterea uzufructului, desi este un efect al unui act juridic, testament sau conventie, este privita ea insasi ca un fapt juridic in sens retrans de care legea leaga nasterea acestei obligatii.

Executarea acestei obligatii conditioneaza chiar intrarea uzufructuarului in folosinta lucrurilor care formeaza obiectul dreptului de uzufruct.

Textul are in vedere doua ipoteze distincte. Daca este vorba de bunuri mobile, uzufructuarul trebuie sa faca inventarul acestor bunuri, precizind nu numai cantitatea, ci si natura acestora¹⁹, iar daca este vorba de bunuri imobile, el trebuie sa constate starea in care acestea se afla.

In ambele ipoteze, nudul proprietar trebuie sa fie prezent sau, cel putin, sa fi fost chemat formal de uzufructuar la intocmirea inventarului mobilelor si la constatarea starii imobilelor. Deci textul nu precizeaza, chemarea formală are semnificatia notificarii nudului proprietar prin intermediul executorului judecatoresc. Daca nudul proprietar este prezent, aceste operatiuni se consemneaza intr-un in scris sub semnatura privata. Cand uzufructul este dobandit prin conventie, este posibil ca partile sa consemneze inventarul mobilelor sau constatarea starii imobilelor chiar in in scrisul constator al conventiei. Daca nudul proprietar a fost chemat formal de uzufructuar, dar nu s-a prezentat la efectuarea acestor operatiuni, uzufructuarul va putea consemna inventarul mobilelor sau

¹⁹ A se vedea G.N. Luțescu, op. cit., p. 527.

starea nemiscatoarelor chiar in absenta nudului proprietar. In acest caz, nudul proprietar nu va mai putea sa invoce eventuale erori din inscristul consatator. Pentru a mari forta probanta a înscrișului întocmit in absenta nudului proprietar, astfel încât el sa poata fi utilizat si in raporturile cu tertii, uzufructuarul poate cere executorului judecatoresc sau notarului sa ateste inventarul bunurilor mobile sau starea bunurilor imobile. Desigur, aceasta solutie poate fi aplicata si in ipoteza in care ambele parti sunt prezente la întocmirea incristului. Daca una dintre parti nu are capacitatea de exercitiu sau are capacitate de exercitiu restrânsa, ea trebuie si fie reprezentata sau asistata potrivit legii.

Numai daca nu s-a facut inventarul bunurilor mobile sau nu s-a constatat starea nemiscatoarelor aceste imprejurari de fapt pot fi dovedite cu orice mijloc de proba de catre nudul proprietar, el fiind interesat sa dovedeasca, in momentul restituirii bunurilor care era starea acestora din momentul inceperii uzufructului. Aceasta solutie este privita, pe de o parte, ca o sanctiune a uzufructuarului care nu si-a indeplinit obligatia prevazuta in art. 540 C. civ., precum si ca o aplicare a regulii inscriste in art. 1169 C. civ., conform careia „cel ce face o propunere inaintea judecatii trebuie sa o dovedeasca”.

Cheltuielile pentru indeplinirea operatiilor prevazute in art. 540 C. civ. revin uzufructuarului. Solutia este o aplicare a principiului inscrist in art. 1105 C.civ., conform caruia cheltuielile pentru efectuarea platii sunt in sarcina debitorului.

Aceasta obligatie poate fi adusa la indeplinire pe cale silita, nudul proprietar avand interesul sa predea bunul, intrucât el nu mai are dreptul la fructe dupa nasterea uzufructului. In acest caz, nudul proprietar poate sa ceara si daune, in masura dovedirii lor.

Sanctiunea nerespectarii obligatiei înscrișe in art. 540 C. civ. este dubla. Pe de o parte, opereaza o sanctiune preventiva, nudul proprietar putand sa refuze predarea bunului inainte de indeplinirea operatiunilor referitoare la inventarul bunurilor mobile sau la constatarea starii nemiscatoarelor; mai mult, s-a apreciat ca nudul proprietar are un drept de retentie, astfel incat nu ar putea fi obligat sa predea bunurile, solutie intemeiata pe modul de redactare al textului art. 540 C. civ., in care se arata ca uzufructuarul nu poate intra in folosinta lucrurilor decat dupa ce va face... inventarul lucrurilor miscatoare si constatarea starii in care se vor afla cele nemiscatoare”. Pe de alta parte, daca bunul s-a predat de catre nudul proprietar fara ca uzufructuarul sa isi fi îndeplinit obligatia, opereaza o sanctiune respectiv, nudul proprietar având, cum am vazut, dreptul sa dovedeasca ulterior starea bunurilor din momentul inceperii uzufructului prin orice mijloc de proba, iar nu doar prin inscristuri.

In orice caz, uzufructuarul nu pierde dreptul la fructe in perioada dintre nasterea uzufructului si momentul indeplinirii obligatiei prevazute in art. 540 C. civ. Fructele se cuvin uzufructuarului chiar

din momentul in care a luat nastere dreptul sau, solutie expres prevazuta in art. 524 si 525 C. civ. in plus, chiar daca se refera la cautiune, textul art. 544 C. civ. justifica, pentru identitate de ratiune, aceasta solutie. Potrivit acestui ultim text, “Intarzierea de a da cautiune nu ridica uzufructuarului dreptul de a se folosi de fructele la care el avea drept; ele i se cuvin din momentul de cand s-a deschis uzufructul”.

Problema renuntarii nudului proprietar la dreptul de a cere intocmirea inventarului bunurilor mobile sau constatarea starii bunurilor imobile este controversata. Deci s-a apreciat ca dispozitiile art. 540 sunt de ordine publica, astfel incat uzufructuarul nu ar putea fi eliberat de acest obligatie, o asemenea solutie este exagerata si este contrazisa in mod evident in situatia in care nudul proprietar accepta sa predea bunul fara indeplinirea obligatiei curespunzatoare a uzufructuarului. Intra o asemenea situatie, nudul proprietar practic il elibereaza pe uzufructuar de indeplinirea acestei obligatii, chiar daca teoretic, ei ar putea cere totusi executarea silita. Iata de ce este indreptatita opinia care recunoaste posibilitatea nudului proprietar de a dispensa pe uzufructuar de intocmirea inventarului bunurilor mobile sau de constatarea starii bunurilor imobile, intrucât dispozitiile art. 540 C. civ. protejeaza un interes personal, respectiv interesul nudului proprietar, acesta fiind singurul chemat sa aprecieze daca beneficiaza sau renunta la aceasta protectie a legii”.

ii. Obligatia uzufructuarului de a da cautiune. Aceasta obligatie este reglementabila in art. 541-544 C. civ. Conform art. 541 C. civ., “Este dator a da cautiune ca se va folosi ca un bun parinte de familie, de nu va fi scutit prin actul constitutiv al uzufructului; cu toate acestea, ... vânzatorul sau donatorul care si-au rezervat uzufructul, nu sunt obligati a da cautiune”.

Asadar, aceasta obligatie are scopul de a asigura salvarea substantei lucrului si conduita uzufructuarului de bun proprietar („bun parinte de familie”) ca un mijloc necesar pentru salvarea acestei substante. Totodata, cautiunea este o garantie pentru obligatia de restituire a bunului, precum si pentru eventualele obligatii de despagubire care vor apasa in sarcina uzufructuarului pentru degradarea sau distrugerea culpabila a bunului.

Desi s-a afirmat ca aceasta obligatie este imprescriptibila, intrucât izvoraste din lege, solutia nu mai are nici o justificare dupa intrarea in vigoare a Decretului nr. 167/1958. Potrivit acestui act normativ, drepturile de creanța sunt, in principiu, prescriptibile indiferent daca se nasc dintr-un act juridic sau dintr-un fapt juridic in sens restrâns. Dreptul nudului proprietar, corelativ acestei obligatii a uzufructuarului, este un drept de creanta care, in absenta unei exceptii legale, se prescrie in termenul general de trei ani.

Cautiunea este persoana care se obliga pentru altul. Este vorba insa de o cautiune personala sau de o cautiune reala? Altfel spus, persoana care se obliga incheie un contract de fideiusiune cu

nudul proprietar sau un contract de ipoteca ori de gaj? Intrucât legea nu distinge, rezulta ca uzufructuarul poate da fie o cautiune personala, adica un fideiusor, fie o cautiune reala. In primul caz, fideiusorul trebuie sa fie o persoana capabila de a contracta, sa aiba domiciliul in raza teritoriala a tribunalului judetean unde se va da cautiunea si sa fie solvabil, fiind aplicabile dispozitiile art. 1659 si 1660 C. civ. Daca, ulterior constituirii garantiei, fideiusorul devine insolvabil, uzufructuarul trebuie sa dea o alta cautiune (art. 1661, alin.1 si C. civ.), in al doilea caz, bunul constituit garantie de persoana adusa de uzufructuar trebuie sa aiba o valoare suficienta pentru a acoperi daunele pe care le-ar putea suferi nudul proprietar. Daca uzufructul are ca obiect bunuri mobile, valoarea garanției trebuie sa acopere practic valoarea acestor bunuri, intrucât este posibila sustragerea lor, dar in cazul bunurilor imobile, aceasta valoare nu trebuie sa fie egala cu valoarea imobilului, intrucât se presupune ca degradarile nu vor egala aceasta ultima valoare.

S-a admis ca uzufructuarul poate sa constituie el insusi o garantie reala asupra unui bun din patrimoniul sau, adica un gaj sau o ipoteca, facându-se aplicarea dispozitiilor art. 1676 C. civ., potrivit caruia "Cel ce e dator sa dea garantie, e liber sa dea un amanet sau alta asigurare, care sa sa gaseasca suficienta pentru asigurarea creantei".

Obligatia de a da cautiune apasa si in sarcina cvasiuzufructuarului, dar in acest caz ea nu mai are ca finalitate salvarea substantei lucrului, ci asigurarea executarii obligatiei de a da si de a face avand ca obiect bunuri consumptibile de acelasi gen, de aceeasi calitate si in aceeasi cantitate cu cele transmise de proprietarul initial.

Numai in cazul in care uzufructul s-a constituit *per deductionem* vanzatorul sau donatorul care si-a rezervat dreptul de uzufruct nu mai are obligatia de a da cautiune, solutie prevazuta expres in art. 541 C. civ. Se recunoaste ca aceasta obligatie nu apasa in sarcina uzufructuarului ori de cate ori el a fost scutit, chiar prin actul constitutiv al uzufructului de catre nudul proprietar, cu exceptia cazului in care bunurile supuse uzufructului ar forma obiectul unei rezerve ereditare, intrucat, in acest caz, nudul proprietar nu poate aduce atingere drepturilor mostenitorilor rezervatari. Chiar uzufructuarul scutit initial de cautiune i se va putea cere aceasta garantie daca, in timpul uzufructului, devine insolvabil, este declarat in stare de faliment sau comite abuzuri de folosinta. Solutia este desprinsa din interpretarea sistematica a dispozitiilor art. 1025 C. civ., potrivit caruia debitorul pierde beneficiul termenului ori de câte ori a ajuns in stare de faliment sau a micorat, prin fapta sa culpabila, garantiile pe care le-a constituit in favoarea creditorului, precum si a dispozitiilor art. 558 C. civ., care permit nudului proprietar sa ceara incetarea uzufructului in cazul abuzului de folosinta. Dar si in aceasta situatie obligatia de a da cautiune este prescriptibila, termenul general de prescriptie de trei

ani incepand sa curga de la data producerii faptului juridic care a determinat renasterea acestei obligatii.

Daca uzufructuarul întârzie sa dea cautiunea, nudul proprietar poate refuza predarea bunului, dar nu il poate lipsi pe uzufructuar de dreptul de a culege fructele chiar din momentul nasterii dezmembramentului (art. 544 C. civ), dar numai in cazul uzufructului constituit prin conventie. Daca uzufructul este constituit prin legat, dreptul de a culege fructele se naste din momentul cererii de chemare in judecata pentru predarea legatului sau din momentul in care predarea s-a facut de bunavoie (art. 899, alin. 2 C. civ.). În toate cazurile, daca fructele au fost culese de nudul proprietar ulterior momentului nasterii lui *jus fruendi* in favoarea uzufructuarului, aceasta are dreptul sa ceara restituirea lor sau a contravaloarea lor, iar nudul proprietar nu este indreptatit sa refuze aceasta plata sub motiv ca uzufructuarul nu a indeplinit obligatia de a da cautiunea. Intra-adevar, daca dispozitiile art. 544 C. civ. prevad expres ca uzufructuarul are dreptul sa culeaga fructele chiar in caz de întârziere in darea cautiunii, acest drept presupune si posibilitatea de a cere, chiar inainte de darea cautiunii, restituirea fructelor culese de nudul proprietar sau contravaloarea acestora.

In situatia in care nu gaseste cautiune si nici nu poate constitui el insusi o garantie reala, uzufructuarul nu este lipsit de beneficiile dreptului sau, dar le va culege intr-o maniera particulara, reglementata prin dispozitiile art. 543 si 544 C. civ. astfel, nemiscatoarele se dau in arenda sau se inchiriaza, sumele de bani se pun in depozit cu dobanda, productele se vand, iar pretul lor se pune, de asemenea, in depozit cu dobanda. Uzufructuarul are dreptul sa incaseze chiriile, dobazile si arenzile, ca fructe civile. De asemenea, instanta judecatoreasca va putea dispune, la cererea nudului proprietar, vanzarea mobilelor perisabile, pretul lor urmând a se pune in depozit cu dobanda, care va fi culeasa de uzufructuar; in acest caz, uzufructuarul va putea cere instantei de judecata sa pastreze o parte din mobilele perisabile pentru nevoile proprii, sub prestare de juramant ca le va restitui la incetarea uzufructului. In prezent, dispozitia referitoare la prestarea jurmântului este abrogata implicit, ca urmare a abrogării exprese a dispozitiilor referitoare la juramânt din Capitolul IX al Cartii a treia din Codul civil. Când obiect al uzufructului este un fond de comert, se va putea trece la vânzarea marfurilor sau chiar la cesiunea fondului respectiv.

b) Obligatiile nascute in timpul uzufructului. Aceste obligatii se nasc, de regula, din fapte juridice in sens restrans de care legea leaga producerea acestor acte juridice. Ele sunt fie o manifestare a obligatiei generale de a salva substanta lucrului si a obligatiei de a se folosi de lucru ca un bun proprietar (art. 517 si 541 C. civ.), fie rezultatul preluării parțiale a sarcinilor si cheltuielilor pe care orice proprietar trebuie sa le faca in mod obisnuit, cu bunul sau.

Din prima categorie fac parte obligatia de conservare, prin care se apara, in primul rând, substanta juridica a uzufructului si a nudei proprietati, precum si obligatia de intretinere a lucrului in buna stare, prin care se asigura substanta materiala a bunului, iar din cea de-a doua categorie fac parte obligatia de a plati sarcinile anuale ale fondului si sarcinile extraordinare impuse de proprietate, obligatia de a plati cheltuielile privitoare la folosinta si obligatia uzufructuarului universal sau cu titlu universal de a plati datoriile in caz de constituire a uzufructului cu titlu gratuit.

i. Obligatia uzufructuarului de conservare a lucrului. Aceasta obligație are in vedere, in primul rand, conservarea substantei juridice atât a dreptului de uzufruct, cat si a dreptului de nuda proprietate.

Din aceasta perspectiva sub un prim aspect, uzufructuarul are nu numai dreptul, ci si obligatia de a exercita actiunea confesorie, actiunile posesorii, precum si orice alte actiuni civile prin care poate fi aparat dreptul de uzufruct. Altfel spus, intrucât, la incetarea uzufructuarului, se va reîntregi dreptul de proprietate in persoana nudului proprietar, uzufructuarul are obligatia fata de acesta sa conserve substanța juridica a dreptului de uzufruct. Uzufructuarul nu poate sa ramana deci indiferent când este incalcat dreptul de uzufruct, ci este obligat sa foloseasca toate mijloacele juridice pe care le are la dispozitie pentru a apara acest drept.

Sub un al doilea aspect, potrivit art. 554 C. civ., „Daca in cursul uzufructului, o a treia persoana face vreo uzurpare asupra fondului, sau vreo alta incercare spre a calca drepturile proprietarului, uzufructuarul este tinut a-l denunta proprietarului, caci la din contra uzufructuarul ramane raspunzator pentru toate daunele ce ar putea rezulta pentru proprietar, precum ar fi raspunzator pentru orice stricaciune s-ar face de el insusi”. Cum s-a observat, deja comunicarea poate fi si verbala, totusi, pentru a putea dovedi ulterior mai ușor ca si-a indeplinit obligatia este preferabil ca uzufructuarul sa aduca la cunostinta nudului proprietar aceste cazuri de tulburare printr-o notificare adresata prin intermediul executorului judecatoresc sau printr-o alta modalitate eficienta din punct de vedere probator, cum ar fi scrisoarea recomandata cu confirmare de primire.

Mai mult, intrucat uzufructuarul trebuie sa se foloseasca de lucruri “intocmai ca insusi proprietarul lor”, el are obligatia sa savarseasca actele de intrerupere a prescriptiei care ar curge impotriva nudului proprietar, sa exercite servitutile care prin neintrebuintare s-ar putea pierde, sa ia inscriptiile ipotecare pentru a garanta creantele care sunt obiect al uzufructului.

Desi finalitatea acestei obligatii de conservare este, in primul rand, pastrarea substantei juridice a dreptului de uzufruct si a dreptului de nuda proprietate, totusi, in al doilea rand, aceasta obligatie tinde si la asigurarea substantei materiale a lucrului in acest sens, uzufructuarul trebuie sa

inștiințe de îndată pe nuda proprietar când lucrul are nevoie de reparații care sunt în sarcina acestuia din urmă.

Rezultă că obligația de conservare presupune și o reprezentare a nudului proprietar de către uzufructuar. S-a invocat astfel ideea de mandat tacit. Această idee nu ar mai avea însă aplicare dacă nudul proprietar s-ar împotrivi la săvârșirea anumitor acte de către uzufructuar. Or uzufructuarul are obligația de conservare, indiferent de atitudinea nudului proprietar. Iată de ce este preferabil să se recurgă la ideea mandatului legal, în temeiul art. 554 C.civ.

Trebuind să se comporte „întocmai ca însuși proprietarul”, îndeplinirea obligației de conservare de către uzufructuar va fi apreciată în funcție de un criteriu concret, ca excepție de la regula care se aplică în toate celelalte cazuri în care conduita uzufructuarului va fi apreciată pe baza criteriului obiectiv abstract, prevăzut în art. 541 C.civ. (*bonus pater familias*).

Cum se precizează în partea finală a art. 554, dacă uzufructuarul nu își îndeplinește obligația de conservare, el va răspunde pentru toate daunele suferite din această cauză de nudul proprietar.

ii. Obligația uzufructuarului de întreținere a lucrului. Această obligație are ca finalitate asigurarea substanței materiale a bunurilor care formează obiectul uzufructului.

Potrivit art. 545 C.civ., „Uzufructuarul nu este obligat decât la reparațiile de întreținere. Reparatiile cele mai mari în sarcina proprietarului, afara numai dacă acestea s-ar fi cauzat din lipsa reparațiilor de întreținere de la deschiderea uzufructului, în care caz uzufructuarul este obligat a le face și pe acestea”.

Legiuitorul face adăpar distincție între reparațiile de întreținere și reparațiile mari. Numai reparațiile de întreținere revin uzufructuarului, în timp ce reparațiile mari sunt în sarcina proprietarului, cu excepția cazului în care aceste reparații ar fi rezultatul îndeplinirii obligației uzufructuarului de a efectua reparațiile de întreținere necesare după data deschiderii uzufructului. În acest caz, uzufructuarul are obligația să efectueze și reparațiile mari. Noțiunea de *deschidere a uzufructului* nu coincide cu noțiunea de *dobândire a uzufructului*, chiar dacă, de cele mai multe ori, cele două momente se suprapun. Sunt însă cazuri în care deschiderea uzufructului este ulterioară dobândirii acestuia.

Distincția dintre reparațiile mari și cele de întreținere este făcută în art. 546 C.civ. Potrivit acestui text, „Reparațiile cele mari sunt acele ale zidurilor celor mari și ale boltelor, restabilirea grinzilor și acoperisului întreg, acelea ale zăgazelor și ale zidurilor de sprijinire și de împrejmuire în total; toate celelalte reparații sunt de întreținere”. Din punct de vedere logic, noțiunea de *reparații*

mari este definita prin enumerarea tipurilor de reparatii care intra in sfera acestei notiuni, iar notiunea de *reparatii de intretinere* este definita prin excludere, astfel incat orice reparatie, daca nu este calificata ca reparatie mare, este de intretinere. Dar textul se refera numai la repararea cladirilor si a zagazurilor. Cu toate acestea, el este aplicabil prin analogie si in legatura cu alte bunuri. S-a apreciat astfel ca reparatiile mari presupun modificarea sau refacerea substantei lucrului, iar reparatiile de intretinere nu ating substanta lucrului si sunt periodice.

Uzuzfructuarul poate fi inasa scutit de reparatiile de intretinere prin actul constituit caz in care ele vor fi efectuate de nudul proprietar. Solutia este intemeiata pe caracterul supletiv al dispozitiilor art. 545 C. civ., astfel incat partile pot deroga de la ele.

Obligatia de intretinere poate fi adusa la indeplinire de nudul proprietar prin executare silita, inclusiv prin aplicarea art. 1077 C. civ., cerand autorizarea instantei sa execute el lucrarile pe cheltuiala uzuzfructuarului. In schimb, nudul proprietar nu poate fi obligat la cererea uzuzfructuarului, sa faca reparatiile mari, cu exceptia cazului in care s-a angajat prin titlul constitutiv al uzuzfructului, intrucât dispozitiile art. 545 instituie numai o obligatie in sarcina uzuzfructuarului pnivind reparatiile de intretinere, dar in legatura cu nudul proprietar precizeaza doar ca reparatiile mari *raman in sarcina acestuia*. Cum am vazut, nudul proprietar nu are obligatia fata de uzuzfructuar de a asigura o stare buna a lucrurilor. Daca inasa uzuzfructuarul efectueaza el reparatiile mari, la incetarea uzuzfructului, va avea dreptul sa ceara contravaloarea acestora pe temeiul gestiunii de afaceri, intrucat, fiind vorba de reparatii mari, ele sunt necesare, iar nu doar utile. Dispozitiile art. 539, alin. 2 fraza si C. civ. nu infirma aceasta solutie, intrucât reparatiile mari nu se confunda cu imbunatatirile.

Uzuzfructuarul se poate libera de aceasta obligatie renuntand la uzuzfruct, intrucât, din momentul incetarii uzuzfructului, înceteaza si obligatiile uzuzfructuarului, chiar daca bunul nu este predat imediat nudului proprietar. Rezulta ca aceasta obligatie a uzuzfructuarului nu este *propter rem*, ci are caracterul personal, cu executare succesiva. Oricum, renuntarea la uzuzfruct produce efecte numai pentru viitor, uzuzfructuarul fiind dator sa execute lucrarile de intretinere a caror necesitate este anterioara incetarii uzuzfructului.

Conform art. 547 C. civ., “Nici proprietarul, nici uzuzfructuarul nu sunt obligati a recladi ceea ce a cazut de vechime sau s-a distrus din caz fortuit”. Textul a fost criticat, intrucât el este inutil. Pe de o parte, uzuzfructuarul are doar obligatia de a efectua reparatiile de intretinere. Pe de alta parte, nudul proprietar nu are fata de uzuzfructuar obligatia de a efectua reparatiile mari²⁰.

²⁰ A se vedea D. Alexandresco, op. cit., p. 521, unde se precizeaz` c` “unii autori se trudesesc [n zadar de a da sens acestui text”.

iii. Obligatia uzufructuarului de a plati sarcinile anuale si sarcinile extraordinare ale fondului. Dezmembrarea dreptului de proprietate si distribuirea atributelor sale intre uzufructuar si nudul proprietar justifica si o distribuire a sarcinilor care apasaa asupra bunului. In acest sens, art. 548 C. civ. Prevede ca „Uzufructuarul este obligat, in cursul folosintei sale, la toate sarcinile anuale ale fondului, precum contributiile si altele ce dupa obicei sunt considerate ca sarcini ale fructelor”. Intra in aceasta categorie sarciniie publice, cum sunt impozitele, cheltuielile pentru intretinerea bunurilor impuse de legiuitor, precum si sarcinile particulare, nascute din conventie si care au caracterul unor drepturi reale, cum sunt servitutile si ipotecile. Asadar, când este vorba de un imobil, uzufructuarul nu numai ca beneficiaza de servitutile constituite in favoarea fondului, dar este si obligat sa respecte servitutile care apasa asupra acestuia.

Aceste sarcini anuale care decurg din dreptul uzufructuarului de a culege fructele sunt datorate insasi numai proportional cu durata uzufructului. Intinderea obligatiei de a suporta aceste sarcini este intotdeauna integrala, intrucat, chiar si in cadrul sarcinilor particulare, daca ele intrec emolumentul uzufructului, uzufructuarul poate sa nu accepte de la bun inceput acest dezmembramant sau sa renunte la el pe parcurs. Sarcinile extraordinare ce pot fi impuse pe proprietate in cursul uzufructului vor fi suportate partial de proprietar, in raport cu capitalul sau, iar de catre uzufructuar, in raport cu valoarea dobanzilor, iar daca proprietarul a suportat integral aceste sarcini, el va avea dreptul sa ceara de la uzufructuar suma corespunzatoare dobanzilor (art. 549 C. civ.).

iv. Obligatia uzufructuarului de a plati cheltuielile privitoare la folosinta. Potrivit art. 553 C. civ., „Uzufructuarul e dator a plati numai cheltuielile proceselor ce privesc folosinta si celelalte condamnatiuni la care procesele aratate pot da nastere”. Intrucât textul nu distinge, rezulta ca el se aplica atât in cazul in care uzufructul s-a constituit cu titlu gratuit, cat si in cazul in care el s-a constituit cu titlul oneros. Daca insa cheltuielile sunt generate de procese care au ca obiect nuda proprietate, ele vor fi suportate de nudul proprietar. Daca procesele sunt generate atat impotriva nudului proprietar, cat si impotriva uzufructuarului, cheltuielile se vor distribui in raport cu valoarea capitalului si a fructelor, prin analogie cu soluția prevzuta in art, 549 C. civ., cu exceptia cazului in care uzufructuarul se bucura de garantia impotriva oricarei evictiuni, nudul proprietar avand obligatia corespunzatoare.

v. Obligatia uzufructuarului universal sau cu titlu universal de a plati datoriile in cazul constituirii cu titlu gratuit a uzufructului. Aceasta obligatie este reglementata in art. 550-552 C. civ. Aceasta obligatie nu revine inasa oricarui uzufructuar. Mai intai, din domeniul de aplicatie al acestei obligatii este exclus uzufructuarul cu titlu particular, cum se prevede expres in art. 531 C. civ. In al doilea rand, uzufructul universal si uzufructul cu titlu universal se pot constitui nu numai prin

mostenire testamentara, ci si prin donatie. *Intr-adevar*, in art. 550 C. civ. roman este folosita sintagma *titlu gratuit*, in sfera acestei notiuni intrând deci nu numai legatul, ci si donatia. Rezulta insa de aici ca din sfera de aplicatie a acestei obligatii este exclus chiar si uzufructul universal sau cu titlu universal daca este constituit cu titlu oneros, intrucat, in acest caz, uzufructuarul nu se imbogateste cu nimic.

Potrivit art. 550 C. civ., uzufructuarul universal sau cu titlu universal, daca uzufructul este cu titlu gratuit, are obligatia sa plateasca, in raport cu folosinta sa, pensiile alimentare si veniturile rentelor perpetue sau pe viata care apasa asupra universalitatii. Aceasta solutie este impusa de echitate, chiar daca ea se abate de la logica juridica. *Intr-adevar* potrivit logicii juridice, numai mostenitorul universal sau cu titlu universal este obligat la plata datoriilor autorului, conform art. 774 si 775 C. civ. Echitatea justifica insa obligatia uzufructuarului universal sau cu titlu universal de a plati pensiile si veniturile rentelor din universalitate.

Mai mult, intrucat uzufructuarul universal sau cu titlu universal se foloseste de venitul averii, iar nudul proprietar are, pe durata uzufructului, numai capitalul, fara nici un venit, este echitabil ca acesta din urma sa plateasca numai capitalul datoriilor, dobânda acestora fiind suportata de uzufructuar, solutie expres prevazuta in art. 552 C. civ. desi acest text vorbeste de pretuirea valorii fondului supus uzufructului pentru a se stabili proportia in care uzufructuarul contribuie la plata dobânzilor, solutia este aplicabila numai in cazul in care uzufructul are ca obiect toate imobilele sau toate mobilele ori numai o parte nedeterminata din acestea; in celelalte cazuri, fiind vorba de un uzufructuar universal sau de unul cu titlu universal a carui cota din universalitate este stabilita, stabilirea contributiei la plata dobânzilor nu mai necesita o pretuire a obiectului uzufructului. Uzufructuarul poate sa plateasca atat capitalul, cat si dobanda, caz in care, la incetarea uzufructului, are dreptul sa ceara restituirea capitalului de la nudul proprietar, fara dobânda. Daca uzufructuarul nu avanseaza plata capitalului, proprietarul poate sa plateasca el datoria in intregime, având dreptul sa ceara de la uzufructuar dobânzile sau sa puna in vanzare o parte din bunurile universalitatii asupra careia s-a constituit uzufructul pâna la concurenta sumei datorate.

Creditorii universalitatii vor putea cere plata pensiilor alimentare si a veniturilor rentelor, precum si plata dobânzilor celorlalte datorii, dar nu si a capitalului, direct de la uzufructuar, ei având dreptul sa urmareasca chiar bunurile care formeaza obiectul dreptului de uzufructuar.

c) Obligatiile uzufructuarului la incetarea uzufructului. In general, la incetarea uzufructului, in sarcina uzufructuarului se nasc mai multe obligatii in momentul in care se produce aceasta incetare. Aceste obligatii isi au temeiul fie in simplul fapt al incetarii dreptului de uzufruct, fie in acest fapt si un fapt adiacent, de regula, un delict civil, ori de câte ori bunul a pierit sau a fost

deteriorat din culpa uzufructuarului. Obligatia de restituire a lucrului are o natura speciala, intrucât ea apare, cum vom vedea mai jos, si ca o manifestare indirecta a obligatiei generale negative corespunzatoare dreptului de proprietate, si ca obligatie corelativa dreptului de creanta al proprietatii având ca obiect restituirea bunului.

Aceste obligatii sunt analizate, de cele mai multe ori, in legatura cu problema lichidarii uzufructului, intrucat sunt privite ca efecte ale incetarii uzufructului.

Cand uzufructul inceteaza prin consolidare, pieire totala fortuita sau uzucapiune, nu se mai pune problema nasterii obligatiei de restituire. Situatia celorlalte obligatii se va rezolva de la caz la caz, in functie de izvorul lor. De exemplu, in ipoteza consolidarii se produce si o confuziune, astfel incat, pe lânga stingerea uzufructului, se vor stinge si raporturile juridice cu caracter obligational dintre uzufructuar si nudul proprietar.

Daca uzufructul inceteaza ca urmare a desfiintarii titlului de proprietate al persoanei care a constituit uzufructul sau ca urmare a desființării actului juridic prin care s-a constituit uzufructul, nu se mai nasc obligatiile specifice incetarii uzufructului, ci obligatiile corespunzatoare fiecarui mod de desfiintare a unuia sau altuia dintre aceste titluri.

i. Obligatia uzufructuarului de a restitui bunul care a format obiectul dreptului de uzufruct. Aceasta obligatie rezulta, in mod implicit, din dispozitiile art. 517 C. civ. Obligatia de a salva substanta lucrului are ca ratiune tocmai asigurarea restituirii acestui lucru in momentul incetarii uzufructului. Dar, dincolo de semnificatia explicita si implicita a acestui text, obligatia de restituire a lucrului este si consecinta prerogativei, inclusa in continutul juridic al dreptului de proprietate, care permite proprietarului sa ceara restituirea lucrului de la oricare persoana, precum si consecinta obligatiei generale negative care revine subiectului pasiv, general si nedeterminat. Intr-adevar, in momentul incetarii dreptului de uzufruct, atributele dreptului de proprietate se intregesc in persoana nudului proprietar, care devine proprietar exclusiv. Ca urmare, proprietarul poate introduce fie o actiune personala fie o actiune in revendicare impotriva uzufructuarului. Actiunea in revendicare poate fi introdusa si impotriva oricarei alte persoane la care s-ar afla lucrul.

Obligatia de restituire se considera indeplinita daca lucrul este inapoiat proprietarului in starea in care se gasea la inceputul uzufructului, tinand, desigur, seama de uzura determinata de folosinta normala. Când uzufructul are ca obiect bunuri care se degradeaza rapid prin intrebuintare, de vor fi restituite in starea in care se afla la sfârșitul uzufructului, daca degradarea nu este cauzata prin fapta culpabila a uzufructuarului. Solutia este expres prevazuta in art. 528 C.civ. In situatia cvasiuzufructului, obligatia de restituine are ca obiect bunuri de acelasi gen, de aceeasi calitate, in aceeasi cantitate si de aceeasi valoare cu cele primite sau pretul acestora (art. 526 C. civ.); s-a

apreciat ca referirea la aceeasi valoare este inechitabila fie pentru nudul proprietar, fie pentru uzufructuar, deoarece valoarea bunurilor consumptibile este variabila in timp, schimbându-se in momentul restituirii lucrurilor in raport cu momentul stabilirii uzufructului; uzufructuarul nu are facultatea de a plati pretul bunurilor consumptibile decât daca ele au fost evaluate fie prin actul constitutiv al uzufructului, fie printr-un alt act ulterior, situatie in care este vorba de o obligatie alternativa, in caz contrar, el trebuind sa restituie bunurile in natura, intrucat bunurile de gen nu pier.

Obligatia de restituire a unui imobil are ca obiect si imbunatatirile facute de uzufructuar in timpul uzufructului, chiar daca ele au sporit valoarea lucrului, in masura in care de nu mai pot fi desprinse de fond, conform art. 539, alin. 2, fraza I C. civ. In schimb, uzufructuarul are dreptul sa ridice dobanzile, tablourile si alte ornamente, cu indatorirea de a restabili starea anterioara a lucrului (art. 539, alin. 2, fraza a doua). De asemenea, uzufructuarul are dreptul sa ridice orice alte lucrari care nu sunt o simpla imbunatatire a lucrului, cum ar fi constructiile sau plantatiile facute pe un teren. Mai mult, uzufructuarul are chiar obligatia sa ridice aceste lucrari. *Intr-adevar*, el este in situatia unui constructor de rea-credinta, stiind de la bun inceput ca nu a avut un drept de proprietate, ci numai un drept de uzufruct asupra terenului. De aceea, nu sunt aplicabile dispozitiile art. 494, alin. 2, fraza a doua C.civ., proprietarul terenului neputand fi obligat sa pastreze constructiile si plantatiile. Proprietarul ar putea cere, in acest caz, obligarea uzufructuarului la readucerea lucrului in starea initiala, daca este cazul, si la plata daunelor interese. Totusi, nudul proprietar nu ar putea pastra pentru el constructiile si plantatiile pe temeiul art. 494, alin. 1, intrucât, in materia uzufructului, sunt aplicabile, printr-o interpretare extensiva, deci nu numai cu privire la imobile, ci si cu privire la mobile, dispozitiile art. 539, alin. 2, fraza a doua C. civ.

În cazul uzufructului viager, deci constituit in favoarea unei persoane fizice pe durata vietii acesteia, obligatia de restituire a bunului revine mostenitorilor uzufructuarului. *In ipoteza* in care obiectul dreptului de uzufruct este o locuinta, instanta de judecata va putea acorda, in functie de circumstante, un termen rezonabil mostenitorilor uzufructuarului pentru procurarea altei locuinte, dar cu plata contravalorii folosintei catre proprietar din momentul incetarii uzufructului si pâna in momentul eliberarii locuintei.

Daca bunul care formeaza obiectul uzufructului a pierit sau a fost degradat ca urmare a unui fapt neimputabil uzufructuarului, acesta nu datoreaza despagubiri proprietarului, fiind aplicabile dispozitiile art. 1156 C.civ. Aplicatii particulare ale acestui principiu se regasesc si in dispozitiile legale care reglementeaza uzufructul, respectiv in art. 528, 555 si 556 C. civ. in masura in care bunul a fost distrus doar partial, ca urmare a unui caz fortuit sau a unui caz de forta majora, uzufructuarul va avea doar obligatia sa restituie bunul in starea in care se gaseste la incetarea uzufructului.

ii. *Obligatia uzufructuarului de a plati despagubiri in cazul pieirii sau deteriorarii bunului din culpa sa.* Pieirea sau deteriorarea lucrului care formeaza obiectul dreptului de uzufruct cauzata prin fapta culpabila a uzufructuarului va da nastere insa la despagubiri in sarcina acestuia. Temeiul acestei obligatii este unul delictual. Obligatia avand ca obiect plata despagubirilor este corelativa unui drept de creanta, astfel incat se va prescrie in termen de trei ani de la data incetarii uzufructului.

15. Drepturile nudului proprietar. Drepturile nudului proprietar sunt fie o manifestare a prerogativelor care intra in continutul juridic al dreptului sau de proprietate, fie drepturi de creanta carora le corespund obligatiile uzufructuarului care intra in conceptul unor raporturi juridice obligacionale. Altfel spus, toate obligatiile uzufructuarului mentionate mai sus care intra in continutul unor raporturi juridice obligacionale presupun tot atatea drepturi de creanta ale nudului proprietar, respectiv dreptul de a cere sa se intocmeasca inventarul bunurilor mobile sau sa se constate starea bunurilor imobile, dreptul de a cere cautiune, dreptul de a cere conservarea lucrului, dreptul de a cere efectuarea reparatiilor de intretinere, dreptul de a cere despagubiri, dreptul de a cere restituirea lucrului cand se folseste o actiune personala, iar nu actiunea in revendicare. Aceste drepturi de creanta ale nudului proprietar nu mai necesita o tratare speciala, substantata lor rezultand din prezentarea obligatiilor corelative ale uzufructuarului. Ca urmare, vor fi avute in vedere, in primul rand, drepturile nudului proprietar care sunt o manifestare a prerogativelor dreptului de nuda proprietate. In plus, va fi prezentat dreptul nudului proprietar de a cere incetarea uzufructului pentru abuz de folosinta sau de a cere respectarea modului normal de folosinta a bunului.

A. Dreptul nudului proprietar de a poseda bunul. Cum am vazut, dezmembrarea dreptului de proprietate privata in dreptul de uzufruct si dreptul de nuda proprietate are ca prim efect segmentarea atributului posesiei, ca element de drept, intre uzufructuar si nudul proprietar. Nudul proprietar pastreaza prerogativa apropierii si stapanirii bunului, dar numai in calitate de nud proprietar.

B. Dreptul nudului proprietar de a dispune de bun. Cel mai important atribut pe care il pastreaza nudul proprietar este, desigur, atributul dispozitiei, sub aspect juridic si sub aspect material. Dar dispozitia juridica se exercita numai cu privire la nuda proprietate, fara a aduce atingere in nici un fel dreptului de uzufruct, tinand seama atat de adagiul *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, cat si de opozabilitatea *ergo omnes* a dreptului de uzufruct. Asadar, nudul proprietar poate sa vanda, sa doneze, sa schimbe, sa ipotecheze sau sa gajeze, in functie de natura bunului, ori sa greveze cu alte sarcini nuda proprietate. Nudul proprietar poate sa dobandeasca a servitute in

folosul bunului, servitute de care va profita și uzufructuarul; în schimb, o servitute pasivă consimțită de nudului proprietar va produce de regulă, efecte numai după încetarea uzufructului. Dacă bunul piere, nudul proprietar va dispune de indemnizația de asigurare. Tot astfel, în cazul exproprierii, nudul proprietar are dreptul la o parte din indemnizația acordată potrivit legii. Parte apreciată pe baza de expertiză²¹.

Dispoziția materială, deși rămâne la nudul proprietar, este limitată prin constituirea dreptului de uzufruct. Practic, nudul proprietar poate să culegă produsele bunului, dar fără a împiedica exercitarea uzufructului. El nu mai poate transforma sau distruge bunul, pentru că o astfel de dispoziție materială ar stărbîi folosința la care are dreptul uzufructuarul.

C. Dreptul nudului proprietar la protecția juridică a nudei proprietăți. Acțiunea în revendicare va putea fi exercitată în continuare de nudul proprietar ori de câte ori terții uzurpatori contestă chiar nuda proprietate. În mod indirect, nudul proprietății va putea apăra dreptul său și prin acțiuni contractuale sau delictuale. În plus, nudul proprietar poate exercita și acțiunile posesorii. El păstrează nu numai o parte din posesia ca element de drept, ci și posesia ca stare de fapt corespunzătoare nudei proprietăți. Acțiunile posesorii vor putea fi utilizate împotriva terților, iar nu împotriva uzufructuarului. Totuși, la încetarea dreptului de uzufruct, nudul proprietar, care devine proprietar pur și simplu, va putea exercita acțiunea posesorie generală și împotriva uzufructuarului.

D. Dreptul nudului proprietar de a cere încetarea uzufructului pentru abuz de folosință sau de a cere respectarea modului normal de folosință a lucrului. Potrivit art. 558 C. civ., nudul proprietar poate introduce o acțiune în justiție, cerând sancționarea abuzului de folosință, respectiv încetarea dreptului de uzufruct. Asadar, această sancțiune nu operează de drept, ci are caracter judiciar.

Notiunea de *abuz de folosință* are un sens larg. În sfera sa intră nu numai actele prin care uzufructuarul își exercită în mod abuziv drepturile sale, ci și actele prin care uzufructuarul încalca obligațiile pe care le are față de nudul proprietar sau chiar obligația general negativă corespunzătoare nudei proprietăți, ca drept real. În toate cazurile, chiar și atunci când este vorba despre abuzul de drept propriu-zis, natura acestei acțiuni este delictuală. Aprecierea asupra modului de reparare a prejudiciului suferit de nudul proprietar aparține însă, în mod suveran, judecătorului. Judecătorul va aprecia dacă se justifică încetarea dreptului de uzufruct, cu acordarea unor despăgubiri, sau dacă este

²¹ A se vedea V. Stoica, op. cit., indice nr. 176, lit. A, C.

suficient acordarea despagubirilor si obligatia uzufructuarului la respectarea modului normal de folosinta a bunului. De la bun început nudul proprietar poate sa ceara numai respectarea modului normal de folosinta a lucrului si, eventual, despagubiri, intemeindu-se pe drepturile sale de creanta corelative obligatiilor uzufructuarului, distincte de dreptul de a cere incetarea uzufructului. Mai mult, conform art. 558, alin. 2, teza a doua C. civ., judecatorul, fara a dispune incetarea dreptului de uzufruct, il poate autoriza pe proprietar sa culeaga fructele bunului, dar cu indatorirea de a plati uzufructuarului sau reprezentantilor acestuia o anumita suma de bani, cu caracter periodic, pana la data incetarii uzufructului.

Conform art. 558, alin. 1, fraza a doua, creditorii uzufructuarului pot interveni in procesul pornit de nudul proprietar prin actiunea de incetare a uzufructului pentru abuz de folosinta. Pentru a impiedica stingerea dreptului de uzufruct si a-și conserva astfel drepturile lor, creditorii pot propune sa faca ei lucrarile de reparare a degradarilor pricinuite de uzufructuar, dand garantii nudului proprietar pentru viitor. }i in acest caz judecatorul ramane suveran sa aprecieze daca se impune sau nu sanctiunea stingerii uzufructului.

16. Obligatiile nudului proprietar. *A. Obligatia nudului proprietar de a nu face ca manifestare a obligatiei generale negative corelative dreptului de uzufruct.* De regula nudul proprietar are doar obligatia generala negativa care revine subiectului general, pasiv si nedeterminat al raportului juridic in continutul caruia intra dreptul de uzufruct. Intra-adevar, ca drept real, dreptul de uzufruct este opozabil tuturor, inclusiv nudului proprietar. In acest sens trebuie inteles si textul art. 539, alin. 1 C. civ., in care se precizeaza ca "Proprietarul nu poate prin faptul sau nici cu orice chip vatama drepturile uzufructuarului". Desigur, daca bunul care formeaza obiectul uzufructului, mai ales cand este vorba de imobile, necesita reparatii pentru a i se asigura conservarea, nudul proprietar este indreptatit sa le faca, iar uzufructuarul este tinut sa le suporte, fara a i se putea repara, cu temei, ca si-a incalcat obligatia generala negativa.

Cum am vazut, nudul proprietar nu are nici obligatia de a face reparațiile mari, intrucât textul art. 545, fraza a II-a, teza IC. civ. ("Reparatiile cele mari raman in sarcina proprietarului") a fost interpretat in sensul ca el lasa aceasta posibilitate nudului proprietar, fara a-i crea insa o obligatie.

B. Obligatiile nudului proprietar care intra in continutul unor raporturi juridice obligationale. Cand uzufructul s-a constituit *per translationem*, prin contract cu titlu oneros, nudul proprietar are obligatia de garantie impotriva evictiunii. Mai mult, chiar si atunci când uzufructul s-a

nascut per translaționem, prin contract cu titlu gratuit, nudul proprietar își poate asuma aceasta obligație.

Nu este exclus ca nudul proprietar sa isi asume fata de uzufructuar si alte obligatii prin contractul de constituire a uzufructului.

In toate aceste cazuri, obligatia nudului proprietar nu mai intra in continutul unor raporturi juridice reale, ci in conceptul unor raporturi juridice obligationale.

Tot astfel, daca nudul proprietar isi incalca obligatia generala negativa si produce o vatamare dreptului de uzufruct, el va raspunde pe temei delictual fata de uzufructuar, adica pe teren obligational, deci dincolo de planul drepturilor reale.

C. Obligatii propter rem. Este posibil ca nudului proprietar si isi revina anumite obligatii *propter rem* legate de nuda proprietate si care se transmit deci o data cu acesta. In schimb, obligatiile *propter rem* ale proprietarului initial legate de folosinta sau detinerea bunului se vor transmite deci la uzufructuar sau la alti detinatori.

2.3. Stingerea uzufructului

17. Modurile de stingere a uzufructului. In art. 557-564 C. civ. se reglementeaza alte moduri specifice de stingere a dreptului de uzufruct moartea uzufructuarului, expirarea termenului pentru care a fost constituit uzufructul, consolidarea, neuzul sau prescriptia extinctiva, pierderea totala a lucrului supus uzufructului abuzul de folosinta si renuntarea uzufructuarului. Aceste moduri specifice de stingere a uzufructului exprima fie conceptia legiuitorului cu privire la caracterul esentialmente temporar al acestui dezmembrament, fie legatura indisolubila care exista intre dreptul de uzufruct si dreptul de proprietate din care acesta s-a nascut.

Pe lânga aceste moduri specifice de stingere a uzufructului, exista si alte moduri de stingere a acestui dezmembrament care rezulta din aplicarea unor principii generale ale dreptului. Astfel sunt desfiintarea cu caracter retroactiv, pe orice cale, a titlului de proprietate al celui care a constituit uzufructul, desfiintarea pe orice cale a actului juridic prin care s-a constituit uzufructul, uzucaparea si dobandirea prin posesia de buna-credinta a dreptului de proprietate de catre un tert.

18. Moartea uzufructuarului (art. 557 C. civ.). Caracterul esentialmente temporar al dreptului de uzufruct se traduce, in cazul persoanelor fizice, prin caracterul esentialmente viager. Altfel spus, indiferent de termenul pentru care a fost constituit uzufructul in favoarea unei persoane fizice, acest dezmembramânt se va stinge prin moartea uzufructuarului. Este posibil inasa ca, de la bun inceput, uzufructul sa fi fost constituit pe durata vietii uzufructuarului. In acest caz, contractul de dobandire a acestui dezmembramant are caracter aleator²², dar numai daca uzufructuarul a efectuat o prestatie globala, iar nu una periodica.

Orice clauza prin care s-ar mari durata uzufructului dincolo de limita vietii uzufructuarului este nula absolut, pentru ca incalca o dispozitie de ordine publica.

Este inasa posibil ca nudul proprietar sa constituie uzufructul in favoarea mai multor persoane, care urmeaza a beneficia de acest dezmembramant una dupa moartea celeilalte, in masura in care toate aceste persoane erau in viata sau cel puțin concepute in momentul constituirii uzufructului.

19. Expirarea termenului pentru care a fost constituit dreptul de uzufruct (art. 557 si 559 C. civ.). Tot ca o consecinta a caracterului esentialmente temporar, uzufructul inceteaza la expirarea termenului pentru care a fost constituit. Desigur, in cazul persoanelor fizice, daca moartea uzufructuarului sau alta cauza de stingere a uzufructului intervine inainte de expirarea termenului prevazut in actul de constituire, uzufructul va inceta in momentul respectiv.

Intrucat persoanele juridice au, de cele mai multe ori, o durata nedeterminata, legiuitorul a prevazut ca dreptul de uzufruct constituit in favoarea lor nu poate avea o durata mai mare de 30 de ani. In acest sens, in art. 559 C. civ., se prevede ca „Uzufructul care nu e acordat particularilor nu poate trece peste 30 de ani”.

Termenul de constituire a uzufructului poate fi unul cert sau unul incert. Termenul este cert nu numai când se precizeaza in actul de constituire un anumit numar de ani, ci si atunci când durata uzufructului se poate stabili cert printr-un mod de calcul prevazut in actul de constituire.

Termenul pentru care a fost constituit uzufructul incepe sa curga in functie de prevederile actului constitutiv, deci in functie de vointa partilor. Cand uzufructul a fost constituit prin testament, desi legatarul are drept la fructe numai de la data cererii de intrare in posesiune sau din ziua predarii benevole a legatului, termenul curge din ziua mortii testatorului, intrucat din acest moment legatarul este uzufructuar de drept, chiar daca nu si de fapt.

²² A se vedea D. Alexandresco , op. cit., p. 547.

20. Consolidarea (art. 557 C. civ.). La prima vedere, consolidarea si confuziunea sunt termeni sinonimi, intrucat ambii termeni descriu situatia in care aceeași persoana intruneste doua calitati incompatibile, respectiv calitatile de uzufructuar si nud proprietar sau calitatile de creditor si debitor. La o analiza mai atenta, s-a observat insa ca, in timp ce confuziunea se poate realiza fie in persoana creditorului, fie in persoana debitorului, consolidarea se poate analiza numai in persoana uzufructuarului. Aceasta concluzie este intemeiata pe ideea incesibilitatii dreptului de uzufruct. *Intr-adevar*, numai uzufructuarul poate dobândi nuda proprietate, prin succesiune sau prin acte juridice intre vii. Uzufructul nu se poate dobândi prin succesiune sau prin acte juridice intre vii, cu exceptia vanzarii silite. Când nudul proprietar il mosteneste pe uzufructuar nu se produce o consolidare, ci pur si simplu inceteaza dreptul de uzufruct, care este esentialmente viager. Tot astlel, când o terta persoana dobândește prin acelasi act nuda proprietate si uzufructul, este vorba, in realitate, de renuntarea cu titlu oneros sau cu titlu gratuit a uzufructuarului la dreptul sau, dar efectele acestei renuntari se produc nu in persoana nudului proprietar, ci in persoana tertului dobanditor. In aceasta ipoteza, drepturile dobandite de terti de la uzufructuar raman nestirbite pâna in momentul in care ar fi trebuit sa inceteze uzufructul daca n-ar fi intervenit aceasta imprejurare.

Consolidarea propriu-zisa este insotita intotdeauna si de confuziune. Altfel spus, pe lânga stingerea uzufructului, se sting si raporturile juridice obligationale dintre parti, intrucat uzufructuarul intruneste calitatile de creditor si debitor. Cand uzufructul inceteaza ca urmare a decesului uzufructuarului care este mostenit de nudul proprietar, chiar daca nu se mai produce o consolidare propriu-zisa, se produce totusi o confuziune, in sensul ca raporturile juridice obligationale dintre parti se sting ca urmare a intrunirii calitatilor de creditor si debitor in persoana nudului proprietar.

Chiar atunci cand este vorba de a consolidare propriu-zisa, efectele ei sunt retroactiv desfiintate daca dispare cauza care a determinat-o.

21. Neuzul dreptului de uzufruct in decurs de treizeci de ani (art. 557 C. civ.). Aceasta formulare trimite la ideea de prescriptie extinctiva. Desi, de regula, prescriptia extinctiva are ca efect numai stingerea dreptului material la acțiune, in cazul uzufructului, textul art. 557 C. civ. precizeaza expres ca acest dezmembramânt se stinge in cazul in care titularul sau nu uzeaza de el timp de treizeci de ani. Asadar, fiind vorba de un drept real, nu se aplica termenul general de prescriptie extinctiva din materia drepturilor de creanta de trei ani, ci termenul general de prescriptie din materia drepturilor reale prevazut in art. 1890 C. civ. Asadar, termenul de treizeci de ani prevazut in art. 557 C. civ. este aplicatia, intr-o materie particulara, a termenului prevazut in art. 1890 C. civ., cu precizarea ca, in materia drepturilor reale, acest termen se aplica, in egala masura, pentru prescriptia

extinctiva și pentru prescripția achizitivă, cu excepția dreptului de proprietate care, sub aspect extinctiv, este imprescriptibil.

Neuzul dreptului de uzufruct semnifică neexercitarea nici una dintre atribuțiile dreptului de uzufruct. Altfel spus, nu este necesar ca uzufructuarul să exercite în același timp, toate prerogativele uzufructului. Este suficient ca el să exercite unul sau altul dintre atribuțiile acestui dezmembrământ, adică să-l obiectiveze în acte materiale sau juridice.

De asemenea, nu există neuz ori de câte ori uzufructuarul exercită folosința prin intermediul altei persoane, care are doar calitatea de detentor precar²³.

Pe de altă parte, pentru a opera prescripția extinctivă, nu este relevantă durata posesiei tertelor persoane, care poate fi mai mică de treizeci de ani. O asemenea durată a posesiei este cerută, cum vom vedea, numai pentru prescripția achizitivă. Important este ca uzufructuarul să fi pierdut posesia ca stare de fapt corespunzătoare dreptului de uzufruct și să nu o recâștige timp de treizeci de ani. În cazul prescripției extinctive, este necesară continuitatea neuzului timp de treizeci de ani, iar nu continuitatea posesiei unui tert pe o asemenea durată.

Din această perspectivă, distincția dintre neuzul voluntar, care este rezultatul simplei voințe a titularului dezmembrământului, nefiind deci cauzat de intervenția altei persoane, și neuzul determinat de tulburarea de către nuda proprietar sau de către o terță persoană este lipsit de relevanță juridică. În primul caz, sancțiunea ar fi decaderea, iar în al doilea caz, prescripția extinctivă. Această distincție este întemeiată pe înțelegerea neuzului ca o simplă neexercitare a lui *jus utendi*, or, cum am precizat mai sus, neuzul presupune neexercitarea tuturor atribuțiilor dezmembrământului. Chiar dacă nu exercită *jus utendi*, uzufructuarul păstrează *jus possidendi* specific acestui dezmembrământ. Numai dacă abandonează bunul, ceea ce echivalează cu o renunțare la dreptul de uzufruct, se pierde în mod voluntar *jus possidendi*, fără intervenția altei persoane. Dar renunțarea la dreptul de uzufruct este un mod distinct de stingere a acestui drept, diferit de stingerea prin neuz. Ca urmare, diferența dintre neuz, care ar fi sancționat cu decaderea titularului dezmembrământului din dreptul său, și prescripția extinctivă nu se justifică în situația dreptului de uzufruct și a celorlalte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privată.

Cât privește calculul termenului de treizeci de ani pentru prescripția extinctivă care poate fi opusă în acțiunea confesorie, se aplică regulile generale din materia prescripției extinctive. Așa fiind, introducerea acțiunii confesorii înainte de expirarea termenului de treizeci de ani va avea ca efect întreruperea prescripției extinctive, dacă acțiunea va fi admisă.

²³ A se vedea D. Alexandrescu, op. cit., p. 553, text și nota 2.

Prescriptia extinctiva de treizeci de ani nu se aplica in cazul cvasiuzufructului, intrucat cvasiuzufructuarul are nu doar folosinta, ci chiar dreptul de proprietate asupra lucrurilor.

Pe langa prescriptia extinctiva de treizeci de ani, in raporturile juridice obligationale dintre uzufructuar si nudul proprietar se aplica termenul general de prescriptie de trei ani din materia drepturilor de creanta, precum si, daca este cazul, termenele speciale de prescriptie din aceasta materie. In acest context, obligatia de restituire pe care o are uzufructuarul la stingerea uzufructului, precum si obligatia de a da si de a preda pe care o are cvasiuzufructuarul la expirarea termenului se prescriu in termenul general de prescriptie de trei ani, intrucât aceste obligatii corespund unor drepturi de creanta. Dar dupa incetarea uzufructului, cum am vazut, proprietarul poate exercita si actiunea in revendicare, care este imprescriptibila, nu numai impotriva uzufructuarului, ci si impotriva oricarei alte persoane.

22. Pieirea totala a bunului care fomezza obiectul uzufructului (art. 555-557, 563 si 564 C. civ.). Conform art. 557, teza finala, uzufructul se stinge „prin totala desfiintare a lucrului asupra caruia uzufructul era constituit”. Cu referire la uzufructul care are ca obiect un animal sau o turma, aceasta idee isi gaseste aplicare in art. 555 si 556 C. civ.

Din aceste texte rezulta ca numai pieirea totala a bunului are ca efect incetarea dreptului de uzufruct. Dar pieirea totala a bunului are o tripla semnificatie juridica.

Mai intai, este vorba de distrugerea lucrului in totalitate, astfel încât se pierde intreaga sa substanta.

In al doilea rand, chiar daca substanta nu a pierit in totalitate, dar a fost transformata, adica i s-a schimbat in totalitate forma, uzufructul se va stinge. In acest sens, conform art. 564 C. civ., “de va fi uzufructul constituit numai asupra unei cladiri, si aceasta cladire va arde sau se va distruge din alta întâmplare, sau se va darama de vechime, uzufructuarul nu va avea drept de a se folosi de pamantul pe care a fost cladirea, nici de materialele ramase”.

In al treilea rand, chiar daca nu pierde sau nu se transforma substanta materiala, este posibil sa piara substanta juridica a dreptului. S-a facut asadar distinctie intre distrugerea fizica si distrugerea juridica a obiectului uzufructului. In acest ultim caz, obiectul uzufructului este scos afara din comert, ceea ce are semnificatia distrugrtii sale juridice.

Daca lucrul a pierit numai partial, uzufructul se stinge doar in parte. Astfel, conform art. 563 C.civ., “Daca o parte numai a lucrului supus la uzufruct distruge, uzufructul se pastreaza asupra numai a parti ramase”.

Cand uzufructul s-a constituit asupra unei universalitati, de fapt sau de drept, pierderea unui element al universalitatii nu determina stingerea uzufructului in intregime. Acesta este sensul frazei finale a art. 564 C.civ., in care se precizeaza ca “Daca uzufructul s-ar afla constituit asupra unui domeniu din care facea parte si cladirea, uzufructuarul se va folosi de pamant”. Notiunea de *domeniu* are intelesul de universalitate de fapt, iar cladirea este doar un element al acestei universalitati²⁴.

Pieirea lucrului duce la stingerea uzufructului indiferent daca este determinata de un caz fortuit sau de un caz de forta majora ori de fapta culpabila a uneia dintre parti sau a unui tert.

23. Stingerea uzufructului ca urmare a abuzului de folosinta (art. 558 C.civ.). Cum am vazut, abuzul de folosinta, in sens larg, da nastere dreptului nudului proprietar de a cere incetarea dreptului de uzufruct sau respectarea de catre uzufructuar a modului normal de folosinta a lucrului. Sanctiunea incetarii uzufructului se aplica de catre instanta de judecata iar actiunea introdusa de nudul proprietar are o natura delictuala.

S-a admis ca instanta de judecata poate dispune numai stingerea partiala a dreptului de uzufruct, deci numai cu privire la lucrul asupra caruia s-a produs abuzul de folosinta. Daca, inainte de pronuntarea acestei sanctiuni de catre judecator se constituise o ipoteca asupra uzufructului potrivit art. 1750, pct. 2 C. civ., sanctiunea le va fi opozabila creditorilor numai daca au participat in proces.

24. Renuntarea la dreptul de uzufruct (art. 561 si 562 C. civ.). Aceste texte evoca renuntarea la uzufruct, fara a o reglementa in mod expres. Renuntarea fiind un act juridic, este necesara capacitatea de exercitiu deplina a uzufructuarului.

De regula, renuntarea la uzufruct este un act juridic unilateral. Efectul stingerii uzufructului se va produce independent de vointa nudului proprietar si chiar impotriva acestei vointe, intrucât numai in materia drepturilor de creanta renuntarea la drept care are semnificatia iertarii de datorie presupune acordul debitorului. In materia drepturilor reale nu exista un debitor propriu-zis, atributele acestor drepturi exercitându-se direct asupra bunurilor care formeaza obiectul lor. Ca urmare, renuntarea la un drept real nu este condiționata de acordul altei persoane.

Ca act juridic unilateral, renuntarea este irevocabila. Desi are caracter unilateral, testamentul nu poate cuprinde o renuntare la uzufruct, intrucât, la moartea testatorului, oricum uzufructul se stinge.

²⁴ A se vedea D. Alexandresco , op. cit., p. 559; G.N. Lu\escu , op. cit., pp. 560 și 561.

Daca uzufructuarul a constituit ipotecă asupra uzufructului, conform art. 1750, pct. 2 C.civ., se presupune ca el a renunțat la dreptul său de a renunța la uzufruct. În schimb, dacă nuda proprietate înstrăinează dreptul său, această înstrăinare nu produce nici un efect asupra dreptului de uzufruct. Uzufructuarul “continua a se folosi de uzufructul său, de nu a renunța la dansul în mod formal” (art.561 C.civ.). Rezultă din acest text că, în cazul înstrăinării nudei proprietăți, chiar dacă uzufructuarul a consimțit la actul de înstrăinare, acest consimțământ nu are semnificația renunțării la uzufruct.

Numai dacă în actul de înstrăinare consimțit de uzufructuar s-a prevăzut o clauză expresă de renunțare la uzufruct se va stinge acest dezmembrământ. De asemenea, renunțarea nu poate să fie tacită în cazul uzufructului imobiliar, întrucât renunțarea nu va fi opozabilă teoriilor decât în urma efectuării formalităților de publicitate imobiliară, ceea ce presupune renunțarea expresă. În celelalte cazuri însă renunțarea la uzufruct poate să fie și tacită, dacă voința uzufructuarului este însă fermă și neechivocă.

Renunțarea la uzufruct se poate produce deci și prin contract, uzufructuarul renunțând la dreptul său fie cu titlu gratuit, ceea ce are semnificația unei donații indirecte, astfel încât actul nu trebuie să fie încheiat în formă solemnă, fie cu titlu oneros. Renunțarea prin contract este denumită *translativă*, spre a fi deosebită de denunțarea abdicativă, care se produce prin act juridic unilateral.

Indiferent de forma renunțării, creditorii uzufructuarului pot să ceară revocarea actului juridic dacă acesta a fost încheiat în mod fraudulos. Soluția este expres prevăzută în art. 562 C. civ., text care este o aplicare a dispozițiilor de principiu din art. 975 C. civ. Care reglementează acțiunea pauliană în general. Ca urmare, acțiunea prevăzută în art. 562 C. civ. trebuie să îndeplinească toate condițiile de admisibilitate a acțiunii pauliene.

25. Uzucapiunea și posesia de bună-credință. Este posibil ca un tert să posedă bunul asupra căruia s-a constituit uzufructul în tot timpul cerut de lege pentru prescripția achizitivă. Această situație este total diferită de situația stingerii uzufructului ca efect al prescripției extinctive. În cazul prescripției achizitive sau al uzucapiunii este vorba de posesia îndelungată asupra bunului de către o terță persoană, iar în cazul prescripției achizitive este sancționată neexercitarea dreptului de către uzufructuar. Tertul poate să posedă lucrul în calitate de uzufructuar, ceea ce va avea ca efect stingerea vechiului uzufruct și dobândirea unui uzufruct nou, sau în calitate de proprietar, caz în care el va dobândi chiar dreptul de proprietate, ceea ce are ca efect și stingerea uzufructului în persoana uzufructuarului inițial.

Uzuzfructul constituit asupra bunurilor mobile se stinge daca tertul posesor indeplineste conditiile necesare pentru functionarea prezumtiei irefragabile de proprietate in oricare dintre ipotezele prevazute in art. 1909 si 1910 C. civ. Tertul posesor de buna-credinta va dobânda, dupa caz, uzuzfructul sau dreptul de proprietate asupra bunului mobil, in functie de reprezentarea subiectiva pe care o are. Stingerea uzuzfructului se produce numai daca sunt indeplinite conditiile prevazute de lege pentru uzucapiunea lunga de treizeci de ani, sau pentru uzucapiunea scurta de la zece la douazeci de ani.

26. Desfiintarea titlului persoanei care a constituit uzuzfructul sau desfiintarea actului juridic prin care s-a constituit uzuzfructul. Principiul *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis* explica de ce uzuzfructul se stinge atunci cand a fost desfiinat, pe orice cale (nulitate, rezolutiune, imposibilitate fortuita totala de executare etc.), titlul persoanei care a constituit uzuzfructul prin testament sau prin contract. Desigur, in aceasta situatie, trebuie sa se tina seama si de exceptiile de la principiul exprimat prin adagiul mentionat mai sus.

Este posibil sa fie desfiinat, pe orice cale, chiar titlul prin care s-a constituit dreptul de uzuzfruct. In ambele ipoteze, efectul desfiintarii titlului este mai degraba desfiintarea decat stingerea uzuzfructului. Asadar, se considera ca uzuzfructul nici nu a existat, intrucât efectul desfiintarii titlului este retroactiv. Intr-adevar constituirea uzuzfructului presupune intotdeauna o prestatie *uno ictu* din partea celui care constiue uzuzfructul astfel se explica de ce in aceste doua ipoteze nu se aplica regulile de la stingerea uzuzfructului, ci regulile specifice fiecaruia dintre modurile de desfiintare a titlului.

Secțiunea a III – a

Dreptul de uz si dreptul de abitate

3.1. Noțiune

27. Dreptul de uz si dreptul de abitate sunt manifestari particulare ale dreptului de uzuzfruct. Astfel cum sunt reglementate in art. 565-574 C.civ., aceste doua dezmembraminte ale dreptului de proprietate se deosebesc de dreptul de uzuzfruct numai prin extinderea caracterului incesibil si la emolumentul uzului sau abitatiei. Asadar, titularul dreptului de uz sau de abitate nu

numai ca nu poate ceda dreptul sau, dar el trebuie sa il exercite, de regula, numai pentru nevoile lui si ale familiei sale.

Distinctia dintre dreptul de uz si dreptul de abitatie rezulta din obiectul lor. Dreptul de abitatie se constituie asupra unei locuinte. Dreptul de uz are ca obiect bunuri mobile si bunuri imobile, cu exceptia locuintei²⁵.

Fiind manifestari particulare ale dreptului de uzufruct, dreptul de uz si dreptul de abitatie sunt supuse regulilor din materia uzufructului, atâta in ce priveste constituirea, exercitarea si stingerea lor, cum se precizeaza expres in art. 565-567 C. civ.

Prin derogarea de la aceste reguli, in art. 570 C. civ. este inclusa dispozitia care limiteaza atributul culegerii fructelor de catre uzufructuar la cele convenite pentru trebuintele sale si ale familiei sale, inclusiv pentru cele ale copiilor nascuti dupa constituirea dreptului de uz. In plus, in art. 571 C. civ. se arata ca „Uzuarul nu poate ceda nici inchiria dreptul sau altuia”.

Intr-un sens asemanator, in art. 572 C. civ. este limitata exercitarea dreptului de abitatie La folosirea locuintei de catre titularul acestui dezmembrament in interesul sau si al familiei sale; chiar daca n-ar fi fost casatorit la data nasterii dreptului de abitatie, titularul acestui drept poate extinde exercitarea abitatiei in folosul familiei constituite ulterior. Spre deosebire de dreptul de uz, in cazul dreptului de abitatie, se recunoaste o exceptie de la regula incesibilitatii emolumentului dezmembramentului. Conform art. 572, alin. 2 C. civ., „Cel ce are dreptul de abitatiune poate inchiria partea casei ce nu locuieste”. În art. 573 C. civ. se prevede ca „Dreptul de abitatiune nu poate fi nici cesionat, nici inchiriat, afara de exceptia adusa la art. 572”.

Desi dispozitiile art. 574 se refera la uzuar, ele se aplica, cum rezulta din continutul acestui text, si titularului dreptului de abitatie. Conform acestor dispozitii, daca titularul uzului sau abitatiei foloseste intregul bun in interesul sau și al familiei sale, va fi tinut de toate obligatiile uzufructuarului. Daca el foloseste insa numai o parte din bun, va contribui la cheltuieli in mod proportional.

28. Dreptul de abitatie reglementat in art. 4 din Legea nr. 319/1994. Aceasta reglementare a recunoscut un drept de abitatie, cu caracter special, in favoarea sotului supravetuitor care nu are in proprietate o locuinta.

Conform acestei reglementari, acest drept succesoral special al sotului supravetuitor este recunoscut daca sunt indeplinite doua conditii: casa de locuit sa fie inclusa in masa succesorală ramasa de la sotul decedat, iar sotul supravetuitor sa nu fie unicul mostenitor al defunctului; soțul

²⁵ {n acest sens a se vedea V. Stoica, op. cit., p. 27 nota 27.

decedat sa nu detina in proprietate o alta locuinta. Durata dreptului de abitatie este limitata la momentul iesirii din indiviziune, dar nu mai putin de un an de la decesul sotului sau la momentul recasatoririi sotului supravetuiitor.

Prin derogare de la dreptul comun, sotul supravetuiitor nu va fi obligat sa dea cautiune. Folosinta locuintei este limitata la nevoile sotului supravetuiitor. Acesta nu beneficiaza de exceptia prevzuta in art. 572, alin. 2 C. civ., deci nu va putea inchiria partea din casa in care nu locuieste. Intra asemenea situatie, mostenitorii au dreptul sa ceara limitarea dreptului de abitatie la partea de locuit necesara sotului supravetuiitor. Mai mult, ei pot sa ofere sotului supravetuiitor o alta locuinta, corespunzatoare nevoilor acestuia.

Sectiunea a IV-a

Dreptul de servitute

4.1. Notiunea dreptului de servitute

29. Servitutele in sens larg si dreptul de servitute ca dezmembramant al dreptului de proprietate. Termenul de servitute este folosit in dreptul modern, spre deosebire de dreptul roman, intr-un sens mai putin cuprinzator. In dreptul roman, servitutele, intelese ca o categorie de *jura in re*

*aliena*²⁶, includeau in sfera lor nu numai *servitutile de prediale*, ci si *servitutile personale*. In dreptul modern, uzufructul, uzul si abitatia nu mai sunt privite ca servituti. Ca urmare, a disparut interesul distinctiei, utilizate in dreptul roman, intre *servitutile personale* si *servitutile prediale*, astfel incat termenul de servitute este utilizat numai in legatura cu acele *jura in re aliena* constituite in favoarea unui imobil ca fond dominant.

Mai exact, servitutile presupun existenta a doua imobile apartinând unor proprietari diferiti. Proprietarul fondului dominant, in favoarea caruia se constituie servitutea, beneficiaza fie de o limitare a exercitarii dreptului de proprietate asupra fondului aservit, fie chiar de anumite prerogative din continutul juridic al acestui drept de proprietate de regula, unul dintre imobile are calitatea de fond dominant, iar celalalt are calitatea de fond aservit. Nu este insa exclus ca servitutile sa aiba caracter reciproc, caz in care fiecare imobil are atat calitatea de fond dominant, cat si calitatea de fond aservit.

Astfel înțelese, servitutile au in dreptul modern o sfera mai restransa decat in dreptul roman. Cu toate acestea, sfera acestei notiuni este eterogena, ea reunind elemente cu o configuratie juridica foarte variata. S-au conturat astfel doua sensuri ale acestei notiuni. In-tr-un sens larg, servitutile acorda titularului fondului dominant fie beneficiarului limitarii exercitarii dreptului de proprietate asupra fondului aservit, fie chiar posibilitatea exercitarii unora dintre prerogativele care intra in continutul juridic al acestui drept. In prima situatie, servitutile nu constituie veritabile dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata, intrucat ele au doar rostul de a stabili o anumita granita intre sferele de exercitare a drepturilor de proprietate asupra imobilelor apartinând unor proprietari diferiti. Numai in a doua situatie este vorba de veritabile dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata.

In general cum este cunoscut, drepturile subiective civile, apartinand unor titulari diferiti, trebuie sa fie exercitate astfel încât nici unul dintre acesti titulari sa nu sufere un prejudiciu mai mare decât inconvenientele normale care rezulta din coexistenta drepturilor. Mai ales in cazul dreptului de proprietate privata limitarea exercitarii este necesara, intrucât acest drept constituie structura principala a organizarii spatiului de libertate al fiecarui persoane in conditiile coexistentei sociale. Este motivul pentru care limitarea exercitarii dreptului de proprietate, mai ales in materie imobiliara, este nu numai rezultatul interventiei legiuitorului, ci si rezultatul interventiei judecatorului, ceea ce justifica distinctia dintre limitele legale si limitele judiciare in aceasta materie. Mai mult, uneori chiar proprietarii, prin intelegerea lor, limiteaza exercitarea dreptului de proprietate.

²⁶ A se vedea V. Stoica, op. cit. indice nr. 196.

Servitutile sunt, in cea mai mare parte, un instrument juridic prin care se restrange exercitarea dreptului de proprietate asupra unor imobile in raporturile de vecinatate. Aceasta idee este valabila nu numai pentru asa-numitele servituti naturale si servituti legale, ci si pentru anumite servituti stabilite prin fapta omului in masura in care nu au semnificatia dezmembrarii dreptului de proprietate privata.

Numai in masura in care servitutile permit titularului fondului dominant sa exercite anumite prerogative din conținutul juridic al dreptului de proprietate asupra fondului aservit ele constituie veritabile dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata. Dar, spre deosebire de drepturile de uzufruct, uz si abitatie, care au un conținut juridic fix, predeterminat de lege, servitutile, intelese ca dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata, ca si dreptul de superficie, au un continut juridic variabil. Intrucât numai unele dintre servitutile stabilite prin fapta omului se infatiseaza ca veritabile dezmembraminte, rezulta ca prerogativele care formeaza continutul lor juridic sunt stabilite, de la caz la caz, tocmai printr-o anumita fapta a omului. Numai cercetarea acestei fapte a omului permite deslusirea conturului juridic al fiecărei servituti ca dezmembramant al dreptului de proprietate.

Clasificarea servitutilor in sens larg este o operatie logica si juridica menita, in primul rand, sa permita distinctia intre servitutile care sunt moduri normale de exercitare a dreptului de proprietate in raporturile de vecinatate, respectiv limite ale exercitarii acestui drept, si servitutile care sunt veritabile dezmembraminte.

30. Clasificarea servitutilor in sens larg. A. *Clasificarea servitutilor in sens larg in functie de continutul lor juridic.* Cel mai important criteriu de clasificare a servitutilor in sens larg este continutul lor juridic. Acest criteriu permite o dubla delimitare: pe de o parte, in functie de continutul lor juridic, se disting servitutile care sunt veritabile dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata imobiliara de servitutile care sunt doar modalități de limitare a exercitarii acestui drept in raporturile de vecinatate; pe de alta parte, servitutile care sunt veritabile dezmembraminte pot fi grupate in mai multe categorii, in functie de attributele pe care titularul fondului dominant le poate exercita asupra fondului aservit.

a) *Servituti!e care sunt doar modalitati de limitare a exercitarii dreptului de proprietate privata imobiliara in raporturile de vecinatate.* In aceasta categorie intra toate servitutile naturale si legale reglementate in Codul civil in articolele 578-619. In mod judicios s-a observat ca intre servitutile naturale (art. 578-585 C. civ.) si servitutile legale (art. 586-619 C. civ.) nu exista nici o diferenta, ele fiind in egala masura moduri normale de limitare a exercitarii dreptului de proprietate

privata imobiliara in raporturile de vecinatate. In plus, chiar asa-numitele servituti naturale constituie o asemenea limitare tocmai pentru ca sunt prevazute de lege. Este motivul pentru care, desi prevazuta expres in art. 577 C. civ., clasificarea servitutilor in functie de izvorul lor in servituti naturale, servituti legale si servituti stabilite prin fapta omului a fost considerata inexacta si inutila. In plus imprejurarea ca asa-numitele servituti naturale si legale sunt prevazute de lege nu inseamna ca izvorul acestora este numai legea. In realitate, legea leaga doar anumite efecte juridice de situatia de fapt in care sunt integrate imobilele care au calitatea de fond dominant si de fond aservit. Daca in realitate nu se regaseste situatia de fapt descrisa in ipoteza normelor juridice care reglementeaza asa-numitele servituti naturale si servituti legale, legea nu este suficienta, prin ea însasi, ca sa dea nastere acestor servituti. Asadar, raporturile juridice stabilite intre titularul fondului dominant si titularul fondului aservit se nasc pe temeiul unui fapt juridic simplu sau complex, in sens restrâns, tocmai pentru ca legea a prevazut aceste efecte juridice. In acest context, este pusa in evidenta inexactitatea delimitarii servitutilor naturale si legale, pe de o parte, de servitutile stabilite prin fapta omului, intrucât cel puțin unele dintre servitutile legale isi au izvorul intr-un fapt juridic complex in care este integrata si o actiune omeneasca. Chiar sintagma *fapta omului* este inexacta, pentru ca ea acopera atât unele fapte juridice in sens restrâns (actiuni omenesti), cat si acte juridice. In aceasta categorie de servituti care sunt doar moduri normale de exercitare a dreptului de proprietate privata imobiliara in raporturile de vecinatate intra insa nu numai asa-numitele servituti naturale si servituti legale, ci si unele dintre servitutile stabilite prin fapta omului. Intr-adevar, este posibil ca proprietarii unor imobile vecine sa consimta la limitarea reciproca a exercitiului drepturilor lor sau sa se inteleaga numai cu privire la limitarea exercitarii dreptului de proprietate asupra unuia dintre cele doua imobile fara ca prin aceasta limitare sa se transfere vreunul din atributele dreptului de proprietate asupra fondului aservit catre titularul dreptului de proprietate asupra fondului dominant.

b) Servituti care permit titularului fondului dominant sa-si largeasca sfera de exercitare a dreptului sau, cu limitarea corespunzatoare a exercitarii dreptului de proprietate asupra fondului aservit. Pe cale contractuala, proprietarii fondurilor vecine pot stabili ca unul dintre ei, care are calitatea de proprietar al fondului dominant, sa isi extinda sfera de exercitare a dreptului sau, in timp ce celalalt, care are calitatea de proprietar al fondului aservit, isi restrânge sfera de exercitare a dreptului sau in mod corespunzator. Astfel de servituti au o dubla valenta: uneori, ele sunt tot moduri de limitare a exercitarii dreptului de proprietate imobiliara in raporturile de vecinatate, intrucât extinderea sferei de exercitare a unui drept si restrângerea sferei de exercitare a celuilalt drept nu are semnificatia juridica a transferului unui atribut din continutul juridic al dreptului de proprietate asupra fondului aservit catre proprietarul fondului dominant; alteori insa, prin extinderea sferei de exercitare

a dreptului de proprietate asupra fondului dominant, titularul acestui drept dobandeste, intr-o forma atipica, o parte din atributul dispozitiei materiale asupra fondului aservit, ceea ce are semnificatia juridica a unui veritabil dezmembramant.

c) Servituti care permit titularului fondului dominant sa exercite partial anumite prerogative din continutul juridic al dreptului de proprietate asupra fondului aservit. Aceste servituti sunt in mod evident dezmembraminte ale dreptului de proprietate. In mod normal, aceste servituti se constituie numai prin fapta omului, cel mai adesea prin conventia incheiata intre proprietarul fondului dominant si proprietarul fondului aservit. Numai in mod exceptional dreptul legal de trecere, reglementat in art. 616-619 C. civ., are atât semnificatia juridica a unei modalitati normale de exercitare a dreptului de proprietate imobiliara in raporturile de vecinatate, cat si aparenta unui dezmembramânt al dreptului de proprietate.

Servitutile din aceasta categorie se infatiseaza intr-o dubla ipostaza. Titularul fondului dominant are fie dreptul exclusiv de a exercita partial anumite prerogative din continutul juridic al dreptului de proprietate asupra fondului aservit, fie numai dreptul de a exercita in comun cu proprietarul fondului aservit aceste prerogative.

d) Concluzie. Rezulta din cele de mai sus ca, dintre servitutile in sens larg, numai servitutile care permit titularului fondului dominant sa exercite, in mod tipic sau atipic, exclusiv sau in comun, anumite prerogative din continutul juridic al dreptului de proprietate asupra fondului aservit constituie dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata. Calificarea unei servituti ca dezmembramânt depinde deci de analiza continutului sau juridic. Aceasta calificare este importanta pentru ca servitutile care au semnificatia juridica de dezmembraminte nu sunt compatibile cu dreptul de proprietate publica, cu exceptia dreptului legal de trecere, care, deci are semnificatia juridica de mod normal de exercitare a dreptului de proprietate privata, apare si ca un dezmembramânt al proprietatii.

Servitutile care sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate mai sunt denumite servituti pozitive, pentru ca ele permit proprietarului fondului dominant sa exercite anumite prerogative din continutul juridic al dreptului de proprietate asupra fondului aservit. Servitutile care sunt doar moduri de limitare a exercitarii dreptului de proprietate imobiliara in raporturile de vecinatate, care presupun deci o obligatie de a nu face, sunt denumite servituti negative.

B. Clasificarea servitutilor in functie de caracterul raporturilor dintre cele doua fonduri. In functie de acest criteriu, se poate distinge intre servituti cu caracter unilateral si servituti cu caracter reciproc.

a) *Servituti cu caracter unilateral.* Aceste servituti presupun existenta unui raport cu caracter unilateral intre cele doua fonduri, astfel incat un imobil are numai calitatea de fond dominant, iar celalalt numai calitatea de fond aservit. In cazul dreptului legal de trecere, unul dintre fonduri, care este loc inchis, are numai calitatea de fond dominant, iar fondul pe care se trece are numai calitatea de fond aservit. De regula, servitutile cu caracter unilateral se constituie prin fapta omului, cel mai adesea prin conventia partilor.

b) *Servituti cu caracter bilateral.* Alteori, raporturile specifice stabilite intre cele doua fonduri acorda fiecaruia dintre acestea dubla calitate de fond dominant si fond aservit. Cele mai multe dintre servitutile naturale si servitutile legale au caracter reciproc. Nimic nu impiedica insa ca servitutile stabilite prin fapta omului sa aiba caracter reciproc.

C. *Clasificarea servitutilor in functie de natura fondului dominant.* Asadar, criteriul acestei clasificari este natura fondului dominant, iar nu natura localitatii in care sunt situate fondurile. In functie de acest criteriu, servitutile sunt urbane sau rurale. Oricare dintre aceste servituti se poate constitui in intravilanul oricarei localitati, urbane sau rurale, sau chiar in extravilanul localitatilor. Acest criteriu este expres prevazut in art. 621 C. civ. desi acest text este inclus in capitolul referitor la servitutile stabilite prin fapta omului, totusi el opereaza in intreaga sfera a servitutilor in sens larg.

a) *Servituti urbane.* Aceste servituti se constituie in folosul cladirilor. Asadar, fondul dominant este intotdeauna o cladire, indiferent de natura fondului aservit.

b) *Servituti rurale.* Servitutile constituite in folosul terenurilor sunt rurale, indiferent de natura fondului aservit.

D. *Clasificarea servitutilor in functie de modul de exercitare.* Acest criteriu este temeiul distinctiei intre servitutile continue si servitutile necontinue. Ca si criteriul anterior, acest criteriu este prevazut in capitolul referitor la servitutile stabilite prin fapta omului (art. 622, alin. 1 si 2 C. Civ.), dar el are aplicare in intreaga sfera a servitutilor in sens larg.

a) *Servituti continue.* Potrivit art. 622, alin. 2, fraza 1 C. civ. „Servitutile continue sunt acelea ale caror exercitiu este sau poate fi continuu, fara sa aiba trebuinta de faptul actual al omului; astfel sunt apaducele, scursurile apelor, ferestrele si alte asemenea”. Denumirea acestor servituti este inselatoare. Contrar denumirii lor, exercitarea lor nu presupune o activitate continua a titularului fondului dominant, ci doar posibilitatea continua de a savarsi o asemenea activitate. Altfel spus, o data ce au fost stabilite, aceste servituti permit titularului fondului dominant sa se foloseasca oricand de ele.

b) Servituti necontinue. In fraza a doua a aceluiasi text legal se precizeaza ca „Servitutile necontinue sunt acelea care au trebuinta de faptul actual al omului spre a fi exercitate, astfel este dreptul de trecere, de a lua apa din fantana, de a paste vite si altele asemenea”. Asadar, dincolo de intelesul imediat al denumirilor, servitutile necontinue presupun exercitarea lor actuala, altfel spus continua, printr-o activitate a omului. Desigur, ideea de continuitate nu trebuie sa fie absolutizata.

Caracterul actual sau continuu al activitatii titularului fondului dominant exista in masura in care servitutea este exercitata in mod normal, cu intermitentele firesti impuse de continutul unei asemenea servituti, precum si de imprejurarile de fapt.

E. Clasificarea servitutilor in functie de manifestarea lor externa. Acest criteriu este prevazut in art. 622, alin. 3 C. civ. in capitolul referitor la servitutile stabilite prin fapta omului, dar se aplica in intreaga sfera a servitutilor in sens larg. În functie de acest criteriu, servitutile pot fi aparente sau neaparente.

a) Servituti aparente. Potrivit primei teze din fraza a doua a art. 622, alin. 3 C. civ., „Servitutile aparente sunt acelea care se cunosc prin lucrari exterioare precum: o usa, o fereastră, o apaducere”. Servitutile aparente se recunosc asadar nu numai in masura exercitarii lor de catre titularul fondului dominant, ci si prin semnele exterioare care sunt vizibile indiferent de activitatea de exercitare a servitutii. Pe lânga exemplele mentionate in text, in aceasta categorie intra si servitutea de trecere in masura in care calea de acces este marcata prin anumite semne.

b) Servituti neaparente. In a doua teza din fraza a doua a aceluiasi text legal se precizeaza ca „Servitutile neaparente sunt acelea ce n-au semn exterior de existenta lor, precum spre exemplu, prohibitiunea de a zidi pe un fond sau de a nu zidi decat pana la o inaltime determinata”. In aceasta categorie intra servitutile care nu pot fi recunoscute in functie de anumite semne exterioare. Confirmarea existentei lor este posibila numai prin titlul (izvorul) de constituire a servitutii. Servitutea de trecere, daca nu este marcata prin semne exterioare, are caracterul unei servituti neaparente.

F. Calificarea servitutilor in functie de fiecare criteriu de clasificare. Fiecare servitute poate fi calificata in functie de oricare dintre criteriile de clasificare mentionate mai sus. Astfel, o servitute poate fi constituita prin fapta omului, poate fi pozitiva, urbana, continua si aparenta. O alta servitute poate fi naturala sau legala, negativa, rurala, necontinua si neaparenta. Combinand diferitele criterii de clasificare, rezulta servituti cu diferite caractere. Dintre toate acestea, servitutile continue si aparente se disting prin aceea ca, potrivit art. 623 C. civ., ele pot fi dobândite nu numai prin titlu, ci si

prin uzucapiune. In art. 624 C. civ. se precizeaza expres ca “Servitutile continue neaparente si servitutile necontinue si neaparente nu se pot stabili decat prin titluri”. Printr-o interpretare sistematica a dispozitiilor art. 623 si 624 C. civ. se ajunge la concluzia ca nici servitutile necontinue aparente nu se pot dobândi prin uzucapiune.

31. Dreptul de servitute ca dezmembramant al dreptului de proprietate privata. Definitie si caractere juridice. Clasificarea servitutilor in sens larg a fost utila, intre altele, pentru a identifica acele servituti care constituie dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata. Numai in legatura cu aceste servituti este potrivita folosirea termenului de drept real principal. Drepturi de servitute propriu-zise sunt numai servitutile care sunt dezmembraminte. Definirea si caracterizarea dreptului de servitute, in contextul analizei dezmembramintelor dreptului de proprietate privata, trebuie sa tina seama deci numai de ceea ce este esential pentru existenta servitutilor ca dezmembraminte. Pe de alta parte, definirea dreptului de servitute, in acest inteles, intampina o dificultate mai mare decât definirea celorlalte drepturi reale principale. Chiar atunci cand este un dezmembramant al dreptului de proprietate privata, servitutea nu are un continut juridic predeterminat prin lege, cu exceptia dreptului legal de trecere, care, deci apare ca un dezmembramant, este in realitate un mod normal de exercitare a dreptului de proprietate privata imobiliara in raporturile de vecinatate. Altfel spus, dreptul de servitute are un continut juridic variabil. Prerogativele dreptului de servitute sunt stabilite, in fiecare caz in parte, chiar prin izvorul raportului juridic concret in continutul caruia intra acest drept real principal.

In acest sens, in art. 635 teza 1 C. civ. se precizeaza ca titularul dreptului de servitute „nu-l poate intrebuinta decat dupa cuprinderea titlului sau”. Aceasta idee a fost privita ca un principiu fundamental de interpretare in materia servitutilor. Cu toate acestea, dreptul de servitute nu pierde caracterul legal, comun tuturor drepturilor reale principale. El exista ca drept real principal numai pentru ca legea prevede ca atare aceasta figura juridica si ii fixeaza coordonatele principale, chiar daca printre aceste coordonate nu se numara si continutul juridic predeterminat prin lege. Chiar daca legea nu predetermina continutul dreptului de servitute in general, ea prevede, in art. 629. alin. 1 C. civ., o prezumtie in legatura cu prerogativele pe care le confera acest drept: „Când se stabileste o servitute, se intelege ca se acorda totodata si toate mijloacele spre intrebuintarea ei.” In al doilea alineat al aceluiasi text legal, se face o aplicare a acestei prezumtii in cazul particular al servitutii de a lua apa din fântana, care presupune existenta dreptului de trecere, chiar daca acest drept nu a fost prevazut expres de catre parti.

Din aceasta perspectiva se intelege mai bine de ce elementele cuprinse in art. 576 C. civ. nu sunt suficiente pentru definirea dreptului de servitute. Potrivit acestui text legal, „Servitutea este o sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil având un alt stapan”. Aceasta definitie legala este criticabila, mai întâi, pentru ca, utilizand termenul de sarcina, pune accentul pe latura pasiva a raportului juridic in continutul caruia intra dreptul de servitute. Or definirea dreptului de servitute trebuie sa cuprinda elementele esentiale care configureaza acest dezmembramant, iar nu elementele care configureaza obligatia sa corelativa. In plus, termenul sarcina are multiple semnificatii juridice in dreptul civil. Dezmembramintele dreptului de proprietate din perspectiva obligatiilor corelative, sunt si ele privite ca sarcini ale proprietatii, intr-un inteles larg al notiunii de sarcina. Dar, in acest context, nu intereseaza notiunea de sarcina in general, nici obligatia corelativa dreptului de servitute, ci notiunea de dezmembramant al dreptului de proprietate privata, adica un drept real principal distinct de celelalte drepturi reale principale. Genul proxim al dreptului de servitute este tocmai notiunea de dezmembramant. In al doilea rand, definitia legala este incompleta, intrucat, pentru a deosebi dreptul de servitute de celelalte dezmembraminte ale dreptului de proprietate, este necesara precizarea ca prerogativele conferite proprietarului fondului dominant cu privire la fondul aservit sunt stabilite prin titlul de constituire a acestui drept; in acest sens, in art. 620, alin. 2 C. civ. se arata ca titlul de constituire determina continutul juridic al dreptului de servitute. In al treilea rand, utilizarea termenului de sarcina nu permite distinctia intre servitutile care sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate si servitute care sunt doar moduri de exercitare ale acestui drept in raporturile de vecinatate.

In lumina acestor consideratii, dreptul de servitute este dezmembramantul dreptului de proprietate privata asupra unui imobil care are calitatea de fond aservit, constituit in favoarea proprietarului unui imobil vecin, care are calitatea de fond dominant, dezmembramant cu caracter indivizibil care confera titularului fondului dominant anumite prerogative, stabilite prin titlul de constituire, asupra fondului aservit.

Din definitia mentionata mai sus rezulta principalele caractere juridice ale dreptului de servitute.

A. Dreptul de servitute este un dezmembramânt al dreptului de proprietate privata.

Altfel spus, dreptul de servitute este un drept real asupra lucrului altuia (*jus in re aliena*). Dreptul de servitute nu este doar o restrângere a prerogativelor dreptului de proprietate asupra fondului aservit, ci si un transfer, mai redus sau mai amplu, al unor prerogative din continutul juridic al acestui drept

de proprietate catre titularul fondului dominant. Numai in masura in care se produce operatia juridica a dezmembrarii dreptului de proprietate privata ia nastere un adevarat drept de servitute.

B. Dreptul de servitute este un drept real imobiliar. Dreptul de proprietate care se dezmembreaza, cu consecinta nasterii dreptului de servitute, are ca obiect un imobil prin natura sa. Ca urmare, dreptul de servitute are de asemenea, ca obiect, un imobil prin natura sa. Acest imobil are calitatea de fond aservit.

C. Dreptul de servitute presupune existenta a cel putin doua imobile vecine, apartinand unor proprietari diferiti. Dreptul de servitute nu numai ca se constituie prin dezmembrarea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin natura sa, dar presupune existenta unui al doilea imobil pentru uzul si utilitatea caruia s-a nascut dezmembramântul. Mai mult, este necesar ca cele doua imobile sa fie vecine. Notiunea de vecinatate are un sens larg. Ea nu se reduce la ideea de proximitate imediata, ci include si ideea de proximitate mediata. Nu este deci necesar ca imobilele intre care se stabileste relatia de servitute sa aiba un hotar comun.

Totusi proximitatea mediata nu poate fi acceptata decat in limite rezonabile, compatibile cu ideea de vecinatate. In plus, imobilele vecine trebuie sa apartina unor proprietari diferiti. Notiunea de dezmembrare a dreptului de proprietate privata nu are sens decat daca prerogativele unui proprietar sunt transferate catre o alta persoana. In cazul dreptului de servitute, aceasta alta persoana are ea insasi calitatea de proprietar al unui imobil vecin.

Deci, de regula, dreptul de servitute presupune existenta a doua imobile vecine apartinand unor proprietari diferiti, este posibil ca relatia de servitute sa se stabileasca intre trei sau mai multe imobile vecine. Dreptul de trecere constituit pe cale conventionala poate apasa asupra mai multor fonduri aservite sau poate beneficia mai multor fonduri dominante. Tot astfel, in cazul servitutii de apeduct, pot exista mai multe fonduri dominante, mai multe fonduri aservite, sau mai multe fonduri dominante si mai multe fonduri aservite. Tocmai pentru ca dreptul de servitute nu are un continut juridic predeterminat prin lege este posibila, in practica, constituirea unei retele de servituti care sa lege numeroase imobile vecine apartinand unor proprietari diferiti.

D. Dreptul de servitute este un accesoriu al dreptului de proprietate asupra fondului dominant. Intrucât se constituie pentru uzul si utilitatea fondului dominant, dreptul de servitute este un accesoriu al dreptului de proprietate asupra acestui fond. Ca urmare, dreptul de servitute urmeaza

soarta dreptului de proprietate asupra fondului dominant. Dreptul de servitute nu va putea fi instrăinat, urmarit sau ipotecat decat impreuna cu dreptul de proprietate asupra fondului dominant.

Transmiterea dreptului de proprietate asupra fondului dominant este insotita de transmiterea dreptului de servitute chiar daca nu s-a facut o mentiune in acest sens in actul de instrainare.

Sub aspect pasiv restrangerea dreptului de proprietate asupra fondului aservit nu inceteaza prin transmiterea acestui drept de proprietate catre o alta persoana. Desi notiunea de *nud proprietar* pare improprie in cazul dreptului de servitute, totusi, in legatura cu partea din fondul aservit asupra careia apasa efectiv servitutea, proprietarul acestui fond are doar calitatea de nud proprietar. Dobânditorul fondului aservit va primi un drept de proprietate partial dezmembrat. Principiul exprimat in adagiul *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, precum si obligatia negativa generala corelativa oricarui drept real il impiedica pe dobanditor sa pretinda exercitiul complet al dreptului de proprietate asupra fondului aservit. Aceste doua idei sunt suficiente pentru a explica pastrarea restrângerii dreptului de proprietate asupra fondului aservit in cazul instrainarii catre o alta persoana, fara a se mai recurge la ideea accesorieitatii. Caracterul accesoriu priveste dreptul de servitute, iar nu obligatia generala negativa corelativa acestuia.

Caracterul accesoriu al dreptului de servitute poate crea o confuzie. Pentru a evita orice confuzie, este importanta formularea completa a acestei idei. Nu este vorba de orice fel de caracter accesoriu, ci de unul in raport cu dreptul de proprietate asupra fondului dominant. Asa fiind, dreptul de servitute ramane totusi un drept real principal, intrucat el nu este accesoriu in raport cu un alt drept de creanta, ci in raport cu un alt drept real principal.

E. Continutul juridic al dreptului de servitute nu este predeterminat de lege, ci este stabilit chiar prin titlul de constituire a servitutii. Asa cum am vazut, legea prevede doar posibilitatea si coordonatele constituirii dreptului de servitute, fara a preciza insa care sunt prerogativele care intra in continutul juridic al acestui dezmembrament. Totusi, oricât de variabil ar fi continutul dreptului de servitute, el include intotdeauna atributul posesiei, ca element de drept, dar limitat la partea din fondul aservit asupra careia apasa efectiv acest dezmembrament. Pe langa atributul posesiei, servitutea mai include in conceptul sau dreptul de a utiliza o anumita parte din fondul aservit, dar numai pentru uzul si utilitatea fondului dominant. Cum am vazut, in mod exceptional, dreptul de servitute poate sa includa in continutul sau si o parte din prerogativa dispozitiei materiale asupra fondului aservit. Continutul juridic al dreptului de servitute poate fi determinat prin titlul de constituire, tinand insa seama de restrictiile legale care au fost instituite in legatura cu anumite categorii de imobile,

F. Dreptul de servitute are caracter perpetuu. Spre deosebire de dreptul de uzufruct, dreptul de uz și dreptul de abitație dreptul de servitute are caracter perpetuu. Totuși, trebuie să se facă distincție între caracterul perpetuu al dreptului de servitute și caracterul perpetuu al dreptului de proprietate privată. În timp ce dreptul de proprietate este perpetuu în sensul că el durează atât timp cât există bunul care este obiectul său, dreptul de servitute are caracter perpetuu în sensul că durează cât există nu numai fondul dominant, ci și fondul aservit și numai în măsura în care nu intervine o altă cauză de stingere a servitutii. Acesta este motivul pentru care s-a afirmat că dreptul de servitute are caracter perpetuu prin natura, iar nu prin esența sa.

G. Dreptul de servitute este indivizibil. Acest caracter exprimă aptitudinea dreptului de servitute de a profita întregului fond dominant și de a apăsa asupra întregului fond aservit. Indivizibilitatea dreptului de servitute explică de ce, în ipoteza coproprietății, este necesar consimțământul tuturor copartășilor asupra fondului aservit în momentul constituirii acestui drept prin act juridic. În practica judiciară s-a decis însă că nu este necesar acordul tuturor coproprietarilor fondului dominant pentru constituirea dreptului de servitute, întrucât actul de constituire profitând tuturor, este suficient consimțământul coproprietarului care l-a încheiat. Mai mult, chiar în urma partajului fondului dominant sau a fondului aservit, servitutea se va păstra în beneficiul sau în sarcina oricărui dintre cei care au primit în natură imobilul sau o parte determinată din acestea. În legătură cu partajul fondului dominant, soluția este expres prevăzută în art. 633 C.civ.

Asadar, spre deosebire de celelalte drepturi reale afectate de modalitatea comunității, a căror exercitare este indivizibilă între copartăși numai atât timp cât durează comunitatea partajul făcând să înceteze starea de indivizibilitate, în cazul servitutilor, partajul fondului aservit nu aduce nici o schimbare în ce privește modul de exercitare a servitutii.

4.2. Nasterea, exercitarea și stingerea dreptului de servitute

32. Nasterea dreptului de servitute. A. Principiul libertatii de constituire a servitutilor. Sa spus ca²⁷, dintre toate servitutile, numai cele stabilite prin fapta omului, reglementate in art. 620-643 C. civ., au vocatia de a fi veritabile dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata. Sa precizat²⁸ totodata ca nu toate servitutile stabilite prin fapta omului sunt asemenea dezmembraminte. Numai in masura in care o servitute stabilita prin fapta omului acorda proprietarului fondului dominant, in mod direct sau indirect, anumite prerogative asupra fondului aservit, ea constituie un veritabil dezmembramant al dreptului de proprietate privata.

Nasterea dreptului de servitute este guvernata de principiul libertatii de constituire a servitutilor. Acest principiu este in scris in art. 620, alin.1 C. civ., in care se precizeaza ca: „Este iertat proprietarilor a stabili pe proprietatile lor, sau in folosul proprietatilor lor, orice servitute vor gasi de cuviinta, pe cat timp aceste servituti nu vor impune persoanei proprietarului fondului servient obligatia unui fapt personal, si pe cat timp aceste servituti nu vor fi contrarii ordinii publice.”

Rezulta in sa din acest text legal si limitele principiului libertatii de constituire a servitutilor. Mai intai, servitutea nu trebuie sa fie contrara ordinii publice. Practic, sub acest aspect, dispozitia art. 620, alin.1 C. civ. reia principiul in scris in art. 5 C. civ., potrivit caruia nu se poate deroga prin conventii sau dispozitii particulare de la legile care intereseaza ordinea publica si bunele moravuri. In al doilea rand, servitutile trebuie sa apese asupra unui imobil, iar nu asupra unei persoane, limita care rezulta din insasi definitia dreptului de servitute, inclusiv din definitia legala cuprinsa in art. 576 C. Civ. Reluarea acestei idei in art. 620, alin. 1 C. civ. este expresia preocuparii legiuitorului de a impiedica stabilirea de servicii personale cu caracter perpetuu, acestea avand semnificatia unor servituti feudale. Desigur, aceasta limita a principiului libertatii de constituire a servitutilor nu exclude posibilitatea asumarii unor obligatii personale cu caracter pozitiv, cu elemente ale unor raporturi civile obligationale, de catre titularul fondului aservit. Mai mult, conform art. 631 C. civ. este posibila chiar asumarea unei obligatii *popter rem* de catre titularul fondului aservit fara ca prin aceasta sa fie incalcata restrictia prevazuta in art. 620, alin.1 C. civ.

Desi art. 620, alin.1 C. civ. se refera la limitele libertatii de constituire a dreptului de servitute prin conventii, aceste limite sunt valabile si in cazurile in care acest dezmembramant ia nastere prin uzucapiune sau prin destinatia proprietarului.

Notiunea de *fapta a omului* este imprecisa, intrucât cuprinde, in sfera sa, nu numai acte juridice, ci si fapte juridice in sens restrans. Uzucapiunea intra in aceasta ultima categorie.

²⁷ {n acela}i sens a se vedea G. N. Lu\escu, op. cit., p. 600.

²⁸ {n acela}i sens a se vedea V. Stoica, op. cit., p. 535.

Important este de reținut că dreptul de servitute, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, se poate constitui prin convenție, prin destinația proprietarului sau prin uzucapiune.

B. Constituirea dreptului de servitute prin act juridic. În art. 623-625 C. civ. se folosește termenul *titlu* în locul termenului *act juridic*. Termenii sunt sinonimi. În aceste texte legale, spre deosebire de art. 628 C. civ., termenul de titlu nu are înțelesul de înscris (*instrumentum probationis*), ci pe acela de act juridic (*negotium juris*). Servitutele nu se pot naște din acte juridice unilaterale, cu excepția testamentului. Când autorul are în proprietate două imobile, el poate testa către persoane diferite, stabilind un raport de servitute între cele două imobile. Altfel, prin act unilateral nu este posibilă constituirea dreptului de servitute, întrucât este nevoie de acordul proprietarilor celor două fonduri.

Actul juridic este un mod general de dobândire a servitutor, cum rezultă din interpretarea sistematică a art. 623 și 624 C. civ. Altfel spus, prin act juridic pot lua naștere nu numai servituti continue și aparente, ci și servituti continue și neaparente, necontinue și neaparente și necontinue și aparente.

Dreptul de servitute se poate constitui atât prin contract cu titlu oneros, cât și prin contract cu titlu gratuit. Pentru a fi valabil, contractul trebuie să fie încheiat chiar cu proprietarul fondului aservit sau cu reprezentantul acestuia. În plus, acesta trebuie să aibă capacitatea de a înstrăina, corespunzătoare capacității proprietarului fondului dominant de a dobândi.

Forma convenției este supusă regulilor care guvernează tipul de contract prin care s-a constituit servitutea. Dacă servitutea a fost constituită prin donație, contractul trebuie să fie încheiat în formă autentică. Dacă dreptul de servitute este constituit prin contract cu titlu oneros, acesta nu trebuie încheiat în formă autentică chiar dacă fondul aservit este un teren, întrucât constituirea dezmembrămintelor nu are semnificația juridică a transmiterii în susi dreptului de proprietate. Dar pentru proba contractului cu titlu oneros trebuie să se respecte cerințele înscrise în art. 1191 și 1198 C. civ. Fiind un drept real principal, servitutea trebuie să fie înregistrată în cartea funciara, în foaia de sarcini.

În cazul în care se pierde înscrisul constatator al convenției prin care s-a constituit dreptul de servitute, el poate fi înlocuit printr-un act recognitiv. Acesta este înțelesul art. 628 C. civ., text criticat pentru redactarea lui confuză. Într-adevăr, deși acest text se referă la servitutele ce nu se pot dobândi prin prescripție achizitivă, în realitate, el are o aplicare generală, inclusiv pentru servitutele continue și

aparente. Dar, in intelesul precizat, textul art. 628 reia pur si simplu dispozitia cuprinsa in art. 1189 C. civ.

C. Dobandirea dreptului de servitute prin destinatia proprietarului. Ipoteza avuta in vedere prin acest mod de dobandire a dreptului de servitute este urmatoarea: proprietarul stabileste intre doua imobile care ii apartin sau intre doua parti ale aceluasi imobil pe care il are in patrimoniu o stare de fapt care ar constitui o servitute in ipoteza in care imobilele sau partile de imobil ar apartine unor persoane diferite; in momentul in care proprietarul instraineaza un imobil sau o parte din imobilul sau catre o alta persoana sau cand instraineaza ambele imobile sau partile aceluasi imobil catre persoane diferite, ia nastere o servitute. Pana in momentul instrainarii nu se poate vorbi de o servitute, potrivit adagiului *nemini res sua servit*. Desi, de regula, partajul nu este asimilat cu instrainarea, in aceasta materie se recunoaste ca servitutea poate sa ia nastere si in situatia in care imobilele sau partile de imobil se afla in coproprietate, iar, prin partaj ele sunt atribuite unor persoane diferite.

Acest mod de dobandire a dreptului de servitute este reglementat in art. 625-627 C. civ. Analiza atenta a acestor texte legale duce la concluzia ca destinatia proprietarului este o aplicatie particulara a ideii de titlu. Astfel, in art. 625 C. civ. se precizeaza expres ca „Destinatiunea proprietarului tine loc de titlu in privinta servitutilor continue si aparente”. La prima vedere, ar fi vorba de un act de vointa unilateral, altfel spus, izvorul dreptului de servitute ar fi manifestarea de vointa a proprietarului initial. Aceasta idee pare sa fie intarita de dispozitiile art. 626 C. civ., prin care se statueaza ca dovada existentei dreptului de servitute in aceasta situatie presupune dovada imprejurarii ca imobilele au apartinut aceluasi proprietar si ca acesta a creat starea de fapt intre cele doua imobile: „Nu poate fi destinatiunea proprietarului decât numai când se va dovedi ca cele doua fonduri acum despartite au fost averea aceluasi proprietar, si ca printr-insul s-au pus lucrurile in starea din care a rezultat servitutea.” In realitate, existenta acestei servituti depinde nu numai de elementele expres precizate in art. 626 c. civ., ci si de absentia unei dispozitii contrare in actul de transmitere având ca obiect un imobil sau ambele imobile, o parte sau ambele parti din imobil, dupa caz. Ca urmare, se prezuma in absentia unei asemenea dispozitii contrare, ca, in momentul transmiterii, a existat vointa juridica de a nu schimba starea de fapt existenta si de a da nastere, prin insusi faptul transmiterii, unei servituti. Intr-adevar, servitutea nu se naste doar prin destinatia proprietarului, adica prin vointa acestuia de a amenaja intr-un anumit fel raporturile dintre bunurile sale si prin infaptuirea acestei amenajari, ci si prin transmiterea efectiva a bunului sau bunurilor imobile catre o alta persoana sau catre doua persoane diferite, dupa caz. Or este posibil ca, prin insusi actul de transmitere, sa se precizeze ca nu ia nastere un drept de servitute. Asadar, nasterea dreptului

de servitute prin destinatia proprietarului se deosebeste de nasterea dreptului de servitute prin titlu doar prin existenta mecanismului probatoriu al existentei titlului. In primul caz, trebuie sa se faca dovada vointei exprese a partilor de a da nastere unui drept de servitute, in al doilea caz, legea a instituit, prin art. 625-627 C. civ., prezumtii pentru a dovedi vointa tacita a partilor de a naste un drept de servitute.

Dreptul de servitute dobandit prin destinatia proprietarului este opozabil tertilor chiar daca nu este inscris in cartea funciara²⁹. Daca se obtine insa o hotarare judecatoreasca prin care se constata destinatia proprietarului, hotararea este supusa transcrierii in cartea funciara.

D. Dobandirea dreptului de servitute prin uzucapiune. Ca drept real principal, dreptul de servitute are, intotdeauna, in continutul sau juridic prerogativa posesiei ca element de drept. Pe de alta parte, manifestarea exterioara a dreptului de servitute acopera nu numai prerogativa posesiei, ci si celelalte elemente din conceptul juridic al acestui drept real principal. Pe cale de consecinta posesia ca stare de fapt este obiectivarea prerogativelor pe care dreptul de servitute le confera titularului sau. Ce se intampla insa cand aceasta posesie ca stare de fapt este exercitata de catre o persoana care nu este titular al unui drept de servitute? In mod normal, prin posesie indelungata, persoana respectiva ar fi indreptatita sa dobândeasca chiar dreptul de servitute.

Totusi, uzucapiunea nu este un mod de dobândire cu aplicabilitate generala in domeniul dreptului de servitute. Mai întâi, numai uzucapiunea de treizeci de ani, iar nu si uzucapiunea scurta, de zece pâna la douazeci de ani, este admisa ca mod de dobândire a dreptului de servitute. In al doilea rând, din interpretarea sistematica a dispozitiilor art. 623 si 624 C. civ. rezulta ca numai servitutile continue si aparente pot fi dobandite prin prescriptia achizitiva de treizeci de ani. Aceasta formulare duce la concluzia ca uzucapiunea de treizeci de ani se aplica nu numai cu privire la dreptul de servitute, ca dezmembrament al dreptului de proprietate, ci si altor servituti continue si aparente care nu au aceasta semnificatie juridica. Desi servitutile care sunt moduri normale sau speciale de exercitare a dreptului de proprietate privata in raporturile de vecinatate au, de regula, caracter negativ neputându-se pune problema exercitarii prerogativelor unui drept asupra bunului altuia, totusi, legea recunoaste posibilitatea schimbarii echilibrului dintre sferile de exercitare a drepturilor de proprietate asupra imobilelor vecine apartinând unor persoane diferite chiar prin uzucapiune, daca pe aceasta cale se nasc servituti, in sens larg, cu caracter continuu si aparent. In realitate, nu este vorba de o

²⁹ A se vedea D. Alexandresco, op. cit., p. 810.

uzucapiune propriu-zisa intrucât nu este vorba de o posesie propriu-zisa asupra bunului altuia, ci de consfintirea juridica a unor stari de fapt a caror durata este mai mare de treizeci de ani.

In art. 623 C. civ. se precizeaza expres ca „Servitutile continue si aparente se dobândesc prin posesiune de treizeci de ani”. *Per a contrario*, uzucapiunea scurta, de la zece la douzeci de ani, nu isi gaseste deloc aplicarea in materia servitutilor. O aplicatie particulara a acestei limitari se regaseste in dispozitiile art. 579 si 580 C. civ., care prevad posibilitatea dobandirii prin titlu sau prin prescriptia de treizeci de ani a servituti contrare servituti reglementate in art. 578 C. civ. Potrivit art. 580 C. civ., in această ipoteza, „Prescriptia nu se poate dobandi decât prin o folosinta neintrerupta in timp de treizeci de ani, socotiti din ziua cand proprietarul fondului inferior a facut si a savarsit lucrari aparente destinate a inlesnit trecerea si scurgerea apei in proprietatea sa”. Aceasta limitare a fost explicata, in primul rand, prin considerente de ordin istoric, respectiv prin modul in care au fost preluate in Codul civil francez anumite solutii din vechiul drept scris, in opozitie cu solutiile din vechiul drept cutumiar. In al doilea rand, s-a observat ca, intrucat dreptul de servitute se exercita numai asupra unei parti din fondul aservit, uneori fara a se stanjeni prea mult exercitarea dreptului de proprietate asupra acestui fond, o perioada de zece pana la douzeci de ani nu ar fi suficienta ca proprietarul fondului aservit sa reactioneze pentru a constata si curma posesia intemeiata pe un act juridic incheiat cu un neproprietar. Ambele argumente sunt discutabile, astfel incat, *de lege ferenda*, se poate opta pentru dobândirea dreptului de servitute si prin uzucapiunea scurta.

Limitarea aplicarii uzucapiunii numai la servitutile continue si aparente este de asemenea criticabila. Dincolo de considerentele de ordin istoric referitoare la preluarea in Codul civil francez a unor solutii din vechiul drept francez, aceasta limitare se explica, mai intai, nu prin faptul ca servitutiile neaparente nu ar putea fi exercitate public, ci prin aceea ca cele mai multe servituti neaparente au caracter negativ, nefiind susceptibile de posesie, manifestarea lor exterioara imbracând forma unor acte de pura facultate, adica a unor acte prin care proprietarul fondului dominant exercita attributele dreptului asupra bunului propriu.

In al doilea rand, cu privire la conditia continuitatii s-a apreciat ca manifestarea exterioara corespunzatoare servitutilor necontinue are semnificatia unor simple acte de toleranta, iar nu a unei adevarate posesii, intrucat proprietarul pe fondul caruia se exercita anumite acte de catre proprietarul unui alt fond le ingaduie ca o expresie a tolerantei in raporturile de vecinatate. Pe buna dreptate s-a obiectat insa ca o asemenea prezumtie simpla nu se justifica in toate cazurile, astfel incat, *de lege ferenda*, ar fi rationala extinderea aplicarii uzucapiunii in intregul domeniu al dreptului de servitute.

De lege lata, dreptul de servitute poate fi dobândit prin uzucapiune, dar numai daca este vorba de o servitute continua si aparenta si daca sunt indeplinite conditiile uzucapiunii lungi. Prin

interpretarea simetrica a dispozitiilor art. 641 C. civ., cuprinse in sectiunea referitoare la stingerea servitutilor, in care se precizeaza ca „Modul servitutii se poate prescrie ca si servitutea si cu acelasi chip”, s-a tras concluzia ca nu numai prescriptia extinctiva, ci si prescriptia achizitiva se aplica, in egala masura atat dreptului de servitute, cat si modului de exercitare a acesteia³⁰. Ca urmare, este posibila, prin prescriptie achizitiva, schimbarea modului de exercitare a dreptului de servitute, cu consecinta stingerii, prin prescriptie extinctiva, a vechiului mod de exercitare a acestui drept.

Cat priveste posesia ceruta pentru a uzucapa, ea trebuie sa indeplineasca toate elementele utilitatii, adica sa fie publica pasnica si continua. In legatura cu servitutea contrara servitutii reglementate in art. 578 C. civ., dobandita in conditiile art. 580 C. Civ., pentru a fi vorba de un drept de servitute ca dezmembramant al dreptului de proprietate, s-a decis ca este necesar, chiar daca textul nu precizeaza expres, ca lucrarile aparente sa fie executate pe fondul aservit, adica pe fondul superior.

Dreptul de servitute dobandit prin uzucapiune este opozabil tertilor chiar daca nu este inregistrat in cartea funciara. Daca se obtine insa o hotarare judecatoreasca prin care se constata uzucapiunea, hotararea este supusa transcrierii in cartea funciara.

33. Exercitarea dreptului de servitute. A. Raporturile juridice dintre proprietarul fondului dominant si proprietarul fondului aservit. Dreptul de servitute, inteles ca dezmembramant al dreptului de proprietate privata, intra in continutul unui raport juridic care leaga proprietarul fondului dominant de subiectul pasiv, general si nedeterminat, specific oricarui drept real. Proprietarul fondului aservit este doar una dintre persoanele care alcatuiesc acest subiect pasiv. Din aceasta perspectiva, proprietarul fondului dominant, ca titular al dreptului de servitute, exercita atributele servitutii, asa cum sunt ele configurate prin chiar izvorul raportului juridic respectiv. Proprietarul fondului aservit are, ca si celelalte persoane care alcatuiesc subiectul pasiv, general si nedeterminat, obligatia generala negativa de a nu face nimic de natura a stanjeni exercitiul dreptului de servitute. Pe de alta parte, dreptul de proprietate asupra fondului aservit, astfel cum a fost el dezmembrat prin nasterea dreptului de servitute, intra in continutul unui alt raport juridic stabilit intre proprietarul fondului aservit si subiectul pasiv, general si nedeterminat corespunzator, in care este inclus si proprietarul fondului dominant. Acesta din urma are si el obligatia generala negativa de a nu face nimic de natura sa stirbeasca dreptul de proprietate asupra fondului aservit, astfel cum a fost el restrans dupa dezmembrare si nasterea dreptului de servitute.

³⁰ A se vedea G. N. Lu\escu, op. cit., p. 633 ji 634.

In cazul acestor doua raporturi juridice, asa-numitele drepturi si obligatii ale partilor nu sunt altceva decât expresia juridica a prerogativelor dreptului de servitute si ale celor doua drepturi de proprietate, pe de o parte, iar pe de alta parte, expresia obligatiei generale negative corespunzatoare drepturilor reale.

Este posibil insa ca, pe lânga aceste raporturi juridice reale, între parti sa se nasca si raporturi juridice obligationale sau chiar obligatii *propter rem*.

In aceasta lumina pot fi intelese mai bine dispozitiile art. 630-635 C. civ care, desi sunt cuprinse in sectiunea intitulata "Despre drepturile proprietarului fondului caruia se cuvine servitutea", reglementeaza raporturile juridice dintre proprietarul fondului dominant si proprietarul fondului aservit in ansamblul lor.

B. Drepturile si obligatiile proprietarului fondului dominant. a) Drepturile proprietarului fondului dominant. Cum sa vazut dreptul de servitute are un continut juridic variabil. Inteles ca dezmembramânt al dreptului de proprietate, dreptul de servitute are prerogativele care sunt stabilite in izvorul juridic concret din care s-a nascut, fie acesta titlu, destinatia proprietarului sau prescriptia achizitiva. Identificarea continutului juridic al dreptului de servitute este supus unui principiu de interpretare restrictiv. Astfel, conform art. 635 teza I C. civ., titularul dreptului de servitute „nu-l poate intrebuinta decat dupa cuprinderea titlului sau”. Singura exceptie de la acest principiu, exceptie care permite deci o interpretare extensiva, este cuprinsa in art. 629, alin. 1 C. civ., care instituie prezumtia ca dreptul de servitute presupune si toate mijloacele necesare pentru exercitarea lui.

In ipoteza in care fondul dominant formeaza obiectul unui drept de coproprietate, impartirea acestui fond nu schimba continutul juridic al servitutii, care va continua sa existe sub aspect activ si pasiv in mod indivizibil, cum se precizeaza expres in art. 633 C. civ. In urma partajului, „servitutea ramâne tot aceeasi pentru fiecare parte, fara ca fondul supus sa se ingreuneze. Astfel, de va fi un drept de trecere, toti devalmasii vor fi indatorati a-l exercita prin acelasi loc”.

O data ce a fost dobandit dreptul de servitute, titularul sau, adica proprietarul fondului dominant, „are dreptul de a face toate lucrarile trebuincioase spre a se sluji cu dansa si spre a o pastra” (art. 630 C. civ.). Daca nu s-a stabilit altfel prin titlul de constituire a servitutii, aceste lucrari se vor face pe cheltuiala proprietarului fondului dominant. Pe langa prerogativele care formeaza continutul juridic al dreptului sau de servitute, proprietarul fondului dominant poate dobândi, prin conventia partilor, un drept de creanta sau un drept corespunzator unei obligatii *propter rem* avand ca obiect efectuarea de catre proprietarul fondului aservit, pe cheltuiala acestuia a lucrarilor necesare pentru exercitarea servitutii. Aceasta posibilitate este expres prevazuta in art. 631 si 632 C. civ.

Ca drept real principal, dreptul de servitute include in continutul sau juridic nu numai elementele substatale, adica prerogativele pe care le poate exercita titularul sau, ci si dreptul material la actiune. Prin acesta, se asigura protectia juridica directa a dreptului de servitute. In acest sens, titularul dreptului de servitute poate utiliza actiunea confesorie pentru a obtine recunoasterea si respectarea acestui drept fie impotriva proprietarului fondului aservit, fie impotriva oricarei alte persoane care i-a incalcat dreptul. Actiunea confesorie de servitute poate fi utilizata nu numai de proprietarul fondului dominant, ci si de titularul dreptului de uzufruct constituit asupra acestui fond, dar nu va profita unui locatar.

Titularul dreptului de servitute are la dispozitie o actiune delictuala ori de câte ori i s-a produs un prejudiciu prin incalcarea dreptului sau de catre proprietarul fondului aservit sau de catre un tert.

Cat priveste actiunile posesorii, la prima vedere, ele ar putea fi utilizate numai pentru apararea servitutilor continue si aparente, intrucat numai acestea sunt susceptibile de posesie utila care sa duca la uzucapiune. Aceasta concluzie este exacta insa numai in privinta acelora care exercita o posesie de natura sa duca la uzucapiune. Cand insa este vorba de un drept de servitute dobandit prin titlu sau prin destinatia proprietarului, care este asimilata titlului, el poate fi aparat prin actiunea in complangere, indiferent daca are sau nu are caracterelor continuitatii si aparentei. Desi s-a negat aceasta posibilitate pentru actiunea in reintegrare, chiar in privinta servitutilor continue si aparente, solutia este inechitabila si ignora logica juridica. Intr-adevar, proprietarul fondului dominant are o posesie asupra partii din fondul aservit asupra careia se exercita servitutea, posesie corespunzatoare dreptului de servitute. Actele de violenta se pot exercita impotriva proprietarului fondului dominant chiar de catre proprietarul fondului aservit. Nu s-ar putea spune deci cu temei ca, intr-o asemenea ipoteza, ar fi vorba de o, aparare a posesiei insasi a fondului, iar nu a posesiei corespunzatoare dreptului de servitute.

b) Obligatiile proprietarului fondului dominant. Desi beneficiaza de dreptul de servitute, proprietarul fondului dominant are, in raport cu dreptul de proprietate asupra fondului aservit, astfel cum acesta a fost limitat dupa dezmembrarea sa, obligatia generala negativa care revine tuturor persoanelor care alcatuiesc subiectul general, pasiv si nedeterminat. Dispozitia cuprinsa in art. 635 teza a doua C. civ., conform careia proprietarul fondului dominant nu va „putea face nici in fondul supus servitutii, nici in fondul pentru care servitutea este infiintata, vreo schimbare impovaratoare celui dintâi fond”, nuanteaza aceasta obligatie.

Aceasta precizare, care are in vedere numai proprietarul fondului dominant, iar nu toate persoanele care alcatuiesc subiectul pasiv, general si nedeterminat al raportului juridic in continutul

caruia intra dreptul de proprietate asupra fondului aservit, a fost socotita necesara de catre legiuitor pentru ca asemenea incalcari pot fi savarsite, de regula, chiar de catre titularul dreptului de servitute. Asadar, proprietarul fondului dominant trebuie sa exercite dreptul de servitute in limita prerogativelor conferite prin actul juridic sau faptul juridic de constituire. Mai mult, trebuie sa fie respectate si limitele interne ale dreptului de servitute, dincolo de care exercitarea sa ar fi abuziva. Desigur, nu s-ar putea accepta ca proprietarul fondului dominant sa exercite alte prerogative decat acelea care au fost cuprinse in continutul juridic al dreptului de servitute in momentul nasterii acestuia. Daca dreptul de servitute a fost constituit pentru realizarea unui anumit scop, acesta nu poate fi schimbat ulterior de proprietarul fondului dominant in mod unilateral, cu exceptia cazului in care o asemenea schimbare nu creeaza o situatie impovaratoare pentru fondul aservit. Cand din actul juridic sau din faptul juridic al constituirii dreptului de servitute nu rezulta un anumit scop sau un anumit interes care trebuie sa fie satisfacut prin exercitarea servitutii, proprietarul fondului dominant va putea beneficia de dreptul de servitute in functie de nevoile sale, daca ele sunt legate de exploatarea fondului sau, dar fara ca aceasta exercitare sa imbrace forma unui abuz de drept.

C. Drepturile si obligatiile proprietarului fondului aservit. a) Drepturile proprietarului fondului aservit.

Constituirea dreptului de servitute in favoarea proprietarului fondului dominant nu il impiedica pe proprietarul fondului aservit sa isi exercite propriul drept, desigur in forma restransa care a rezultat in urma dezmembrarii. Prin exercitarea dreptului sau, proprietarul fondului aservit nu trebuie sa stanjeneasca insa exercitarea dreptului de servitute. S-a recunoscut insa ca el poate sa faca lucrarile necesare pentru a diminua incomoditatile create prin constituirea dreptului de servitute; de exemplu: in cazul unei servituti de apeduct, pot fi facute lucrari pentru prevenirea inundatiilor, in masura in care astfel, nu se impiedica chiar exercitarea dreptului de servitute.

Proprietarul fondului aservit poate utiliza toate actiunile pentru apararea dreptului sau, respectiv actiunea in revendicare, actiunile posesorii, actiuni delictuale sau contractuale. Mai mult, el poate utiliza actiunea negatorie de servitute, in care nu va avea decat sarcina de a dovedi existenta dreptului sau de proprietate, ramanând celui care pretinde existenta unui drept de servitute sa faca dovada corespunzatoare, inclusiv in legatura cu continutul juridic al unui asemenea drept.

Dincolo de aceste prerogative care fac parte din conceptul juridic al dreptului sau de proprietate, astfel cum a fost restrans in urma dezmembrarii, proprietarul fondului aservit are un drept special prevazut in art. 634 fraza a III-a C. civ. Conform acestui text legal, „daca acea stabilire primitiva a devenit mai impovaratoare proprietarului fondului supus sau daca il opreste a-si face pe

dansul reparatii folositoare, va putea oferi proprietarului celuilalt fond un loc ce ar avea aceeasi inlesnire pentru exercitarea drepturilor sale si acesta nu va putea refuza”. Rezulta ca izvorul acestui drept pe care il are proprietarul fondului aservit este un fapt juridic in sens restrans. Imprejurari obiective, cum ar fi schimbarea situatiei locurilor sau trecerea timpului, ar putea determina o crestere a poverii pe care o suporta proprietarul fondului aservit sau efectuarea unor reparatii folositoare (asadar, nu necesare, ci doar utile). Un asemenea fapt juridic in sens restrans da nastere dreptului proprietarului fondului aservit de a oferi proprietarului fondului dominant un alt loc care i-ar permite exercitarea dreptului sau de servitute in aceleasi conditii pe care le oferea locul initial. In masura in care acest fapt juridic s-a produs, proprietarul fondului dominant nu se poate opune exercitarii dreptului proprietarului fondului aservit de a schimba locul exercitarii servitutii. Acest drept este asadar un drept potestativ, imprescriptibil si la care nu se poate renunta. Proprietarul fondului dominant ar putea afirma in justitie ca nu s-a produs faptul juridic ca izvor al dreptului potestativ, caz in care proprietarul fondului aservit trebuie sa faca dovada pretinsului fapt juridic.

b) *Obligatiile proprietarului fondului aservit.* Conform art. 634, fraza I si fraza a II-a C. civ., „Proprietarul fondului supus servitutii nu poate face nimic spre a-i scadea intrebuintarea sau a i-o ingreuna. Astfel, nu poate schimba starea locurilor, nici stramuta exercitarea servitutii dintr-un loc in altul, decât acela unde servitutea a fost din inceput stabilita”. In realitate, aceasta obligatie este doar o forma particulara de manifestare a obligatiei generale care revine tuturor persoanelor care alcatuiesc subiectul pasiv, general si nedeterminat in raportul juridic in continutul caruia intra dreptul de servitute ca drept real principal. Obligatia prevazuta in textul legal mentionat mai sus nu functioneaza daca sunt indeplinite cerintele pentru nasterea dreptului potestativ al proprietarului fondului aservit de a schimba locul exercitarii initiale a dreptului de servitute.

Proprietarul fondului aservit isi poate asuma, prin vointa sa libera, adica prin contract, obligatia de a efectua lucrarile necesare pentru exercitarea dreptului de servitute de catre proprietarul fondului dominant. Aceasta obligatie poate fi corespunzatoare unui drept de creanta sau poate sa aiba caracter *propter rem*. In acest ultim caz, proprietarul fondului aservit se poate elibera de obligatia *propter rem*, „lasând fondul supus in dispozitia proprietarului fondului caruia i se cuvine servitutea”, cum se precizeaza expres in partea finala a art. 632 C. civ. Acest text legal se refera la o obligatie *propter rem*, intrucat foloseste expres termenul *sarcina*, or obligatia de a face care este privita ca o sarcina legata de un bun are caracter *propter rem*, transmitându-se deci o data cu transmiterea fondului aservit. Altfel spus, acest text legal reglementeaza un mod de pierdere a dreptului de proprietate asupra fondului aservit, respectiv renuntarea la dreptul de proprietate. Din text mai rezulta ca fondul aservit este lasat la dispozitia proprietarului fondului dominant. Sub acest aspect, textul

reglementeaza si un mod de dobandire a dreptului de proprietate asupra fondului aservit de catre proprietarul fondului dominant, tot printr-un act unilateral. Pe aceasta cale, se stinge nu numai obligatia *propter rem*, ci si servitutea. Proprietarul fondului dominant nu poate refuza acest beneficiu decat daca ar renunta el insusi la dreptul sau de servitute, caz in care titularul fondului aservit si-ar pastra dreptul sau de proprietate reintregit. Printr-un argument a *fortiori*, s-a tras concluzia ca proprietarul fondului aservit se poate elibera nu numai de obligatia *propter rem*, ci, in absenta unei asemenea obligatii, chiar de servitute, renuntand la dreptul sau de proprietate in favoarea proprietarului fondului dominant.

Daca proprietarul fondului aservit savârseste o fapta ilicita prin care incalca dreptul de servitute si cauzeaza un prejudiciu proprietarului fondului dominant, el are obligatia de natura delictuala de a repara prejudiciul respectiv.

34. Stingerea dreptului de servitute. A. Clasficarea modurilor de stingere a servitutilor. a) Criteriul temeiului juridic. In functie de acest criteriu, distingem intre modurile de stingere prevazute in reglementarea legala specifica servitutilor si moduri de stingere care decurg din anumite principii ale dreptului. In prima categorie intra imposibilitatea materiata de exercitare a dreptului de servitute (art. 636 C. civ.), confuziunea (art. 638 C. civ.) si neuzul sau prescriptia extinctiva (art. 639-643 C. civ.). In cea de-a doua categorie intra indeplinirea termenului sau a conditiei in ipoteza in care servitutea a fost constituita pentru un timp determinat sau sub o conditie rezolutorie, renuntarea la servitute, renuntarea la dreptul de proprietate asupra fondului aservit, desfiintarea cu efect retroactiv a titlului constitutiv al servitutii sau a titlului de proprietate al titularului fondului dominant ori a titularului fondului aservit, daca acesta este anterior titlului de constituire a servitutii, conventia partilor si exproprierea fondului aservit. Acest ultim mod de stingere a dreptului de servitute este, cum am vazut, asimilat pieirii juridice a bunului. In ipoteza servitutilor urbane, pieirea cladirii care are calitatea de fond dominant duce de asemena la stingerea servitutii. In general, pieirea definitiva a unuia dintre fonduri, fie a celui dominant, fie a celui aservit, duce la stingerea dreptului de servitute, in timp ce imposibilitatea temporara de exercitare a dreptului de servitute duce doar la suspendarea acestui drept.

In cazul dreptului de servitute, care, prin natura sa, este un drept perpetuu, moartea persoanei fizice sau reorganizarea ori dizolvarea si lichidarea persoanei juridice nu constituie un mod de stingere, spre deosebire de situatia drepturilor de uzufruct, de uz si de abitatie, care sunt drepturi esentialmente temporare. De asemenea, abuzul de folosinta nu duce la stingerea dreptului de servitute, dar poate intemeia o actiune in despagubiri pe temei delictual.

b) *Criteriul obiectului modurilor de stingere.* In functie de acest criteriu, distingem intre moduri prin care se stinge insusi dreptul de servitute si moduri prin care se stinge numai o anumita forma de exercitare a dreptului de servitute. Acest criteriu este expres prevazut in art. 611 C. civ., dar numai in legatura cu prescriptia. In realitate, acest criteriu poate fi aplicat si altor moduri de stingere a dreptului de servitute. In prima categorie intra acele moduri prin care dreptul de servitute se stinge integral, astfel incat nu mai poate fi exercitat in nici un mod, in cea de-a doua categorie intra acele moduri care sting numai una sau alta dintre formele de exercitare a dreptului de servitute, fara a se stinge insa acest drept in ansamblul sau .

Toate aceste moduri de stingere a dreptului de servitute, cu exceptia prescriptiei extinctive, sunt aplicabile, *mutatis mutandis*, si servitutilor in sens larg, asadar, chiar si servitutiilor care sunt modalitati legale sau voluntare de exercitare a dreptului de proprietate privata imobiliara in raporturile de vecinatate.

B. Moduri de stingere prevazute in reglementarea specifica servitutilor. a) Imposibilitatea materiala de exercitare a dreptului de servitute. Potrivit art. 636 C. civ., „Servitutiile inceteaza cand lucrurile se gasesc in astfel de stare, incât servitutea nu se mai poate exercita”. In continuare, in art. 637 C. civ., se adauga ca ele renasc daca lucrurile sunt restabilite intr-un chip incat servitutiile sa se poata exercita, afara numai de nu ar fi trecut un spatiu de timp indestulador spre a se putea presupune ca s-a desfiintat servitutea, dupa cum se zice la art. 640”. O aplicatie particulara a art. 637 C. civ., chiar daca se refera la orice servitute in sens larg, inclusiv la cele care nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata, este prevazuta in art. 601 C.civ. „Când se recladeste un zid comun sau o casa, toate servitutiile active si pasive se perpetua in privirea noului zid sau a noii case, a se putea insa ingreuna, daca recladirea s-a facut mai inainte de implinirea prescriptiei.”

Interpretarea sistematica a acestor texte legale duce la concluzia ca imposibilitatea materiala de exercitare a dreptului de servitute nu determina chiar stingerea acestui drept, ci numai suspendarea sa. Altfel spus, este vorba de un efect temporar. Intra-adevar, daca imprejurarea de fapt care determina imposibilitatea materiala de exercitare a dreptului de servitute are valoarea pieririi totale si definitive a bunului care formeaza obiectul acestui drept, stingerea dreptului de servitute nu se mai intemeiaza pe dispozitiile art. 636 C. civ., ci pe aceasta cauza mai generala de stingere a drepturilor reale principale. Pe de alta parte, daca imposibilitatea materiala de exercitare a servitutiilor

dureaza peste treizeci de ani, ea se stinge prin prescriptie, conform art. 639 C. civ. (in mod eronat in art. 637 C. civ. se face trimitere la art. 640 C. civ.)³¹

b) Confuziunea. Conform art. 638 C. civ. “Orice servitute este stinsa cand fondul catre care este datorita si acela ce o datoreste cad in aceeasi mana”.

Spre deosebire de consolidare, care opereaza numai in persoana titularului dreptului de uzufruct, de uz sau de abitatie, confuziunea presupune incetarea dreptului de servitute in oricare dintre urmatoarele trei ipoteze: proprietarul fondului dominant dobandeste si dreptul de proprietate asupra fondului aservit; proprietarul fondului aservit dobandeste si dreptul de proprietate asupra fondului dominant o terta persoana dobandeste atat dreptul de proprietate asupra fondului aservit, cat si dreptul de proprietate asupra fondului dominant. In masura in care aceeasi persoana are in patrimoniu dreptul de proprietate asupra ambelor fonduri, dispare una dintre caracteristicile esentiale ale dreptului de servitute, respectiv ca fondurile sa apartina unor proprietari diferiti. Cat timp este vorba de un proprietar unic, nu se mai pune problema existentei dreptului de servitute, intrucat *nemini res sua servit.*

Totusi, in ipoteza confuziunii, dreptul de servitute poate sa renasca daca se desfiinteaza cu efect retroactiv pe orice cale, titlul de proprietate care a dus la confuziune.

Mai mult, in ipoteza in care persoana care a reunit in patrimoniul sau ambele fonduri instraineaza apoi unul dintre ele, servitutea renaste, daca nu are caracter neaparent si daca nu s-a prevazut o clauza contrara in actul de instrainare. Aceasta concluzie este sprijinita pe dispozitiile art. 627 C. civ. care, cum am vazut, precizeaza ca, in cazul servitutilor aparente, instrainarea uneia dintre proprietati duce la nasterea, respectiv la renasterea dreptului de servitute, in absenta unei clauze contrare.

Asadar, confuziunea este un mod de stingere a dreptului de servitute numai daca aceasta are caracter neaparent si o imprejurare care suspenda dreptul de servitute când aceasta are caracter aparent.

c) Prescriptia extinctiva. Conform art. 639 C. civ., „Servitutea este stinsa prin neuz in curs de treizeci de ani”. Textul reglementeaza stingerea dreptului de servitute prin prescriptie extinctiva (neuz). Termenul de prescriptie este de treizeci de ani, textul fiind sub acest aspect o aplicatie particulara a reguli inscrise in art. 1890 C. civ., potrivit careia drepturile reale principale, cu exceptia dreptului de proprietate, se prescriu, sub aspect extintiv, in termen de treizeci de ani.

³¹ In acelasi sens a se vedea G. N. Lu\escu, op. cit., pp. 660 ji 661.

Acest mod de stingere a dreptului de servitute se aplica tuturor servitutilor constituite prin fapta omului, indiferent daca acestea sunt sau nu veritabile dezmembraminte ale dreptului de proprietate privata. De asemenea, nu se face distinctie in functie de caracterul aparent sau neaparent, continuu sau necontinuu. *In schimb*, prescriptia extinctiva nu duce la stingerea servitutilor naturale si legale, intrucat acestea sunt moduri normale de exercitare a dreptului de proprietate in raporturile de vecinatate, cu caractere de limite legale ale exercitarii acestui drept. Ca urmare, nu este posibila stingerea lor prin neuz. De altfel, neuzul este legal de insasi substanta exercitarii unui drept subiectiv civil, iar nu de ideea de limita a acestei exercitari.

Neuzul duce la stingerea dreptului de servitute indiferent daca este voluntar sau silit. *In primul caz*, este vorba de pasivitatea titularului dreptului de servitute in legatura cu exercitarea prerogativelor substantiale pe care i le confera acest dezmembramant. Stingerea dreptului de servitute a fost explicata in legatura cu neuzul silit, adica determinat de o cauza obiectiva, prin pasivitatea titularului dreptului de servitute in exercitarea prerogativei procedurale, adica a dreptului material la actiune prin intermediul caruia poate solicita obligarea proprietarului fondului aservit sa readuca fondul in starea initiala, necesara pentru exercitarea dreptului de servitute. Este de observat ca, in ambele ipoteze, neuzul dreptului de servitute are fie semnificatia de reintregire a atributelor proprietatii in persoana titularului fondului aservit, fie semnificatia preluarii posesiei, ca stare de fapt corespunzatoare dreptului de servitute, de catre o terta persoana. Se confirma si in aceasta situatie ideea asocierii neuzului unui drept real cu preluarea posesiei corespunzatoare de catre o alta persoana decat titularul dreptului pentru a face posibila prescriptia extinctiva.

In legatura cu calculul termenului de prescriptie, in art. 640 C. civ. se precizeaza ca „Acesti treizeci de ani se numara dupa osebite feluri de servituti, sau din ziua din care a incetat de a se folosi de dansa cand este vorba de servituti necontinue, sau din ziua de cand s-a facut un act contrar servitutii continue”.

Asadar, acest text distinge in functie de caracterul continuu sau necontinuu al dreptului de servitute.

In cazul unei servituti continue, deci care nu are nevoie de faptul continuu pozitiv al titularului fondului dominant, termenul de treizeci de ani incepe sa curga din ziua in care s-a savarsit un act contrar unei asemenea servituti, indiferent daca acest act a fost savarsit pe fondul dominant sau pe cel aservit.

Termenul de treizeci de ani incepe sa curga, in cazul servitutiilor necontinue, din ziua in care proprietarul fondului dominant a incetat sa exercite prerogativele pe care i le confera asemenea servituti.

Conform art. 641 C. civ., „Modul servitutii se poate prescrie ca si servitutea si cu acelasi chip”. Acest text legal este temeiul recunoasterii stingerii partiale a dreptului de servitute in ipoteza in care neuzul acesteia este doar partial. Desi aceasta solutie contrazice ideea indivizibilitatii dreptului de servitute, ea apare ca o exceptie legala de la acest principiu. Intrucât exceptiile sunt de stricta interpretare, aplicarea solutiei stingerii partiale a dreptului de servitute prin prescriptia extinctiva a fost restrânsa la situatia existentei unui obstacol material, obiectiv, in calea exercitarii acestui drept dimpotriva, daca neuzul partial ar aparea ca o pura facultate, deci s-ar datora vointei exclusive a titularului dreptului de servitute, nu mai opereaza prescriptia partiala.

Regula indivizibilitatii servitutii sub aspect activ este inasa consacrata in dispozitiile art. 642 si 643 C. civ. Conform dispozitiilor cuprinse in aceste texte, chiar daca dreptul de servitute este exercitat numai de catre unul dintre coproprietari, prescriptia nu opereaza impotriva nici unuia dintre acestia, iar cauza de suspendare care opereaza in favoarea unuia dintre coproprietari profita tuturor celorlalti.

Secțiunea a V-a

Deptul de superficție

5.1. Noțiune, mod de dobândire, încetare

35. Noțiunea dreptului de superficție. Calificarea dreptului de superficție ca dezmembramant al dreptului de proprietate privată este, în dreptul modern, spre deosebire de dreptul roman, rezultatul unei aproximări juridice. Într-adevăr, în forma sa deplină, care este forma principală, dreptul de superficție este un drept real complex, care include în conținutul său juridic atribuțiile dreptului de proprietate asupra unei construcții, plantații sau lucrări, precum și prerogativa folosinței și, în mod limitat, prerogativele posesiei și dispoziției asupra termenului pe care se află construcția, plantația sau lucrarea, teren care se află însă în proprietatea altei persoane decât titularul dreptului de superficție.

Rezultă că, în realitate, nu dreptul de superficție în ansamblul său, este un dezmembramant al dreptului de proprietate privată. Numai prerogativa folosinței și, în mod limitat, prerogativele posesiei și dispoziției asupra terenului se înfățișează ca efect al dezmembrării dreptului de proprietate privată asupra acestui bun.

Această situație particulară a dreptului de superficție, concretizată în caracterul complex al conținutului său juridic, explică de ce, uneori, dreptul de superficție nu este înțeles ca un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, ci ca o modalitate juridică a acestuia. Într-o asemenea concepție, dreptul de superficție este rezultatul suprapunerii dreptului de proprietate asupra construcției, plantației sau lucrării aparținând unei anumite persoane și a dreptului de proprietate asupra terenului aparținând altei persoane. Suprapunerea celor două drepturi de proprietate nu exprimă însă nimic prin ea însăși sub aspect juridic. Dreptul de superficție nu este rezultatul unei simple suprapunerii a celor două drepturi de proprietate, întrucât, în ipoteze diferite, această suprapunere prilejuieste, fără a fi însă și cauza suficientă, efecte juridice diferite. Într-o ipoteză

aceasta suprapunere permite aplicarea principiului accesiunii imobiliare artificiale, in timp ce, in ipoteza analizata, se naste un drept de superficie. Acest efect juridic este posibil nu numai datorita suprapunerii dreptului de proprietate asupra unei constructii, plantatii sau lucrari apartinand unei anumite persoane cu dreptul de proprietate asupra unui teren apartinand unei alte persoane, ci si, in primul rand, datorita dezmembrarii acestui ultim drept. Ideea de dezmembrare, iar nu ideea de suprapunere explica diferenta dintre dreptul de superficie si dreptul de accesiune imobiliare artificiala. De asemenea, aceasta idee explica de ce nu este posibila incetarea dreptului de superficie prin partaj. Drepturile suprapuse nu pot fi pur si simplu separate cat timp exista dezmembrarea. In plus, chiar ideea de suprapunere a drepturilor nu se confunda cu ideea de coproprietate.

In concluzie, dreptul de superficie, in forma sa deplina este dreptul real principal imobiliar care reuneste, in continutul sau juridic, dreptul de proprietate asupra unei constructii sau plantatii, precum si un dezmembramant al dreptului de proprietate asupra unui teren apartinand altei persoane decât titularul dreptului de superficie, dezmembramant care reuneste folosinta si, in mod limitat, posesia si dispozitia asupra terenului sau a unei parti din acesta. Exercitarea dreptului de superficie va fi tarmurita nu numai de limitele materiale si juridice ale dreptului de proprietate asupra constructiei sau plantatiei, ci si de cele ale dreptului de proprietate asupra terenului care au legatura cu exercitarea dreptului de servitute.

Desi, de regula, este evocat numai dreptul de folosinta asupra terenului ca atribut care intra in continutul juridic al dreptului de superficie, am vazut ca orice dezmembramant al dreptului de proprietate privata presupune existenta lui *jus possidendi*, dar intr-o forma specifica fiecarui dezmembramant, care nu se confunda cu *jus possidendi* din continutul juridic al dreptului de proprietate privat. Ca urmare, acea parte din continutul juridical dreptului de superficie care este un dezmembramant al dreptului de proprietate asupra terenului nu se reduce la dreptul de folosinta, ci cuprinde si posesia specifica asupra terenului. Altfel spus, si in acest caz *jus possidendi*, ca atribut al dreptului de proprietate privata, este divizat intre nudul proprietar si superficial, cum mai este denumit titularul dreptului de superficie.

Mai mult, dreptul de superficie include in conceptul sau juridic si o parte din atributul dispozitiei asupra terenului, nu numai sub aspect material, ci si sub aspect juridic. Astfel, sub primul aspect, titularul dreptului de superficie poate amenaja terenul in vederea construirii sau a plantarii, ceea ce presupune o transformare materiala a bunului. Sub cel de-al doilea aspect, partea care este dezmembrata din continutul juridic al dreptului de proprietate asupra terenului si care este inclusa in continutul juridic al dreptului de superficie poate fi transmisa o data cu dreptul de superficie catre terte persoane.

Pe lângă forma sa deplină, care este forma sa principală, dreptul de suprafață se infatisează și într-o formă incipientă, care este forma sa secundară. Este posibil ca dreptul de suprafață să se constituie înainte de existența construcției sau a plantației. Proprietarul terenului constituie dreptul de suprafață în favoarea unei alte persoane, respectiv dezmembrează dreptul sau de proprietate asupra terenului, transmitând persoanei respective folosința și, în mod limitat, posesia și dispoziția asupra terenului, urmând ca lucrările de construcție sau plantare să se desfășoare ulterior. Toate aceste prerogative transmise suprafațiarului au în vedere deci construirea sau/si plantarea pe teren în condițiile prevăzute în actul juridic de constituire a dreptului de suprafață. În această formă incipientă, dreptul de suprafață se prezintă ca un dezmembrament propriu-zis al dreptului de proprietate privată asupra terenului.

36. Temeiul legal al dreptului de suprafață. Drepturile reale, spre deosebire de drepturile de creață, trebuie să fie consacrate de legiuitor. Această trasatură a drepturilor reale stă la baza controversei privind existența dreptului de suprafață în sistemul drepturilor reale principale din dreptul civil român.

Inițial, existența dreptului de suprafață a fost contestată, întrucât nu exista în Codul civil român o reglementare specială a acestui drept real principal. Mai mult, s-a observat că, în momentul în care a fost tradus în limba română art. 553 din Codul civil francez, al cărui corespondent este art. 492 din Codul civil român, a fost omisă dispoziția finală care împiedica accesiuinea imobiliară artificială în ipoteza în care un tert ar putea să fi dobândit proprietatea asupra subsolului unei clădiri sau asupra oricărei alte părți din clădire. S-a tras deci concluzia că legiuitorul român nu a dorit să recunoască existența dreptului de suprafață, concluzie întărită și prin refuzul legiuitorului de a prelua în Codul civil român dispozițiile art. 664 din Codul civil francez, care reglementează situația clădirilor cu mai multe etaje aparținând unor proprietari diferiți.

De fapt, opțiunea legiuitorului român în momentul în care nu a preluat partea finală a art. 553 și nici textul art. 664 din Codul civil francez nu are semnificatia nerecunoașterii existenței dreptului de suprafață. În realitate, dispozițiile art. 492 din Codul civil român, corespondentul art. 553 din Codul civil francez, constituie temeiul legal al existenței dreptului de suprafață. Potrivit art. 492 C. civ., „Orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ, cu cheltuielile sale, și ca sunt ale lui, până ce se dovedește din contra. Acest text conține asadar o regulă și o excepție. Regula consacră dreptul de accesiuinea imobiliară artificială iar excepția permite dovedirea existenței dreptului de suprafață. Dovada contrară dreptului de accesiuinea înseamnă tocmai dovada dreptului de suprafață. Legiuitorul

recunoaste deci ca, in anumite situatii proprietarul terenului nu este si proprietarul constructiei sau plantatiei.

37. Caracterele juridice ale dreptului de superficie. Din definitia dreptului de superficie rezulta caracterele juridice care tin de esenta sa: este un drept real principal imobiliar; este rezultatul dezmembrarii dreptului de proprietate privata si, in forma sa deplina al suprapunerii dreptului de proprietate asupra terenului si a dreptului de proprietate asupra constructiei sau/si plantatiei sau lucrarii; are un continut juridic variabil, in functie de forma sa incipienta sau deplina si in functie de intinderea dezmembrarii dreptului de proprietate asupra terenului; este imprescriptibil. La aceste caractere care tin de esenta dreptului de superficie, se adauga caracterul perpetuu, care tine insa numai de natura sa. Cat priveste posibilitatea dobândirii dreptului de superficie prin prescriptie achizitiva, aceasta nu se refera la un caracter specific al acestui drept real principal, ci la un mod de dobandire a drepturilor reale principale in general.

A. Dreptul de superficie este un drept real principal imobiliar. Atat in forma sa deplina, cat si in forma sa incipienta, dreptul de superficie, ca drept real principal, se poate constitui numai asupra unor bunuri imobile. El poate avea ca obiect, in forma incipienta, terenul, iar apoi, in forma deplina, si constructia sau/si plantatia sau lucrarea. Este posibil ca proprietarul terenului sa cedeze prerogativele sale asupra subsolului terenului, pastrându-le pe cele asupra solului, sau sa pastreze prerogativele asupra subsolului si sa le cedeze pe cele asupra solului.

B. Dreptul de superficie este rezultatul dezmembrarii dreptului de proprietate asupra terenului si, in forma sa deplina, al suprapunerii acestui drept cu dreptul de proprietate asupra constructiei sau/si plantatiei sau lucrarii. Indiferent de forma sa, dreptul de superficie este, in primul rand, rezultatul dezmembrarii dreptului de proprietate asupra terenului. Intinderea dezmembrarii este diferita in functie de circumstante. Sub aspect juridic, aceasta dezmembrare vizeaza intotdeauna folosinta si, in mod limitat, posesia si dispozitia asupra terenului. Sub aspect material insa, intinderea exercitarii acestor prerogative este diferita. Ele pot fi exercitate numai asupra solului sau numai asupra subsolului sau atat asupra solului, cat si asupra subsolului, asupra integralitatii acestora sau asupra unei parti din acestea.

In momentul in care constructia, plantatia sau alta lucrare este realizata pe sol sau in subsol, dreptul de superficie apare si ca rezultat al suprapunerii dreptului de proprietate asupra terenului cu dreptul de proprietate asupra constructiei, plantatiei sau lucrarii.

C. Dreptul de superficie are un continut juridic variabil, in functie de forma sa incipienta sau deplina, precum si in functie de intinderea dezmembrarii dreptului de proprietate asupra terenului. Acest continut juridic variaza, mai întâi, in functie de forma incipienta sau deplina a dreptului de superficie. Am vazut ca in forma sa incipienta, adica inainte de realizarea constructiei, plantatiei sau lucrarii, dreptul de superficie se prezinta doar ca un dezmembrament al dreptului de proprietate asupra terenului. Ulterior, in forma sa deplina, dreptul de superficie include in continutul sau juridic dreptul de proprietate asupra constructiei, plantatiei sau lucrarii. In ambele sale forme, dreptul de superficie presupune dezmembrarea dreptului de proprietate asupra terenului. Aceasta dezmembrare priveste prerogativa folosintei si, in mod limitat, prerogativele posesiei si dispozitiei. Superficiarul stapaneste terenul in aceasta calitate, avand deci o posesie, ca element de drept, corespunzatoare dreptului de superficie. Totodata, el exercita folosinta si dispozitia asupra terenului in limitele stabilite prin izvorul de construire a acestui drept. Toate aceste prerogative asupra terenului pot fi exercitate de superficiar numai in scopul realizarii constructiei, plantatiei sau lucrarii si, ulterior, al exercitarii dreptului de proprietate asupra acesteia. Dispozitia juridica, ca atribut al dreptului de superficie, presupune nu numai incheierea actelor juridice de instrainare sau de grevare cu sarcini a constructiei, plantatiei sau lucrarii, ci si a partii din dreptul de superficie care constituie o dezmembrare a dreptului de proprietate asupra terenului. Chiar inainte de realizarea constructiei, plantatiei sau lucrarii, dreptul de superficie poate fi transmis sau grevat cu sarcini, spre deosebire de dreptul de uzufruct, uz sau abitatie, care este incesibil. Intotdeauna, nudul proprietar pastreaza cel putin dreptul de a stapâni bunul in aceasta calitate, având o posesie specifica, si de a dispune juridic de nuda proprietate. In plus, el poate pastra o parte din prerogativa folosintei si o parte din prerogativa dispozitiei materiale.

Prin continutul sau juridic, dreptul de superficie se diferentiaza de toate celelalte drepturi reale principale.

D. Dreptul de superficie este imprescriptibil sub aspect extinctiv. Acest caracter are in vedere forma deplina a dreptului de superficie. Intr-adevar, intrucat dreptul de proprietate asupra constructiei, plantatiei sau lucrarii este perpetuu si deci imprescriptibil sub aspect extinctiv, acest caracter se intinde si asupra partii din dreptul de superficie care apare ca o dezmembrare a dreptului de proprietate asupra terenului.

Este insa de discutat daca, in forma sa incipienta, dreptul de superficie ramane imprescriptibil sub aspect extinctiv. Altfel spus, daca superficiarul nu realizeaza constructia, lucrarea sau plantatia in

termen de treizeci de ani, nuda proprietar poate invoca prescriptia extinctiva? Raspunsul trebuie sa fie afirmativ in masura in care imprescriptibilitatea sub aspect extinctiv a dreptului de superficie decurge din perpetuitatea dreptului de proprietate asupra constructiei, plantatiei sau lucrarii. Cat timp aceasta nu a fost realizat, nu exista un asemenea drept de proprietate a carui perpetuitate sa se extinda si asupra elementelor care apar ca un dezmembramânt al dreptului de proprietate asupra terenului.

E. Dreptul de superficie este un drept perpetuu prin nature sa. De regula, dreptul de superficie se intinde pe intreaga durata de existenta a constructiei, plantatiei sau lucrarii. Perpetuitatea dreptului de proprietate asupra constructiei, plantatiei sau lucrarii determina perpetuitatea dreptului de superficie in ansamblul sau. Acest caracter diferentiaza alaturi de continutul juridic, dreptul de superficie de dreptul de uzufruct, uz sau abitatie, precum si de dreptul de concesiune constituit pe temeiul dreptului de proprietate privata.

Caracterul perpetuu al dreptului de superficie tine in sa numai de natura, iar nu de esenta sa. Acest caracter subzista numai in absenta unei dispozitii contrare. O asemenea dispozitie este posibila mai ales când dreptul de superficie este constituit prin act juridic. Acesta poate sa prevada o anumita durata a dreptului de superficie. Când actul juridic este incheiat sub conditie rezolutorie sau, daca este vorba de un contract sinalagmatic, contine anumite obligatii in sarcina superficialului a caror neindeplinire poate duce la rezolutiune, nu este afectat, de la bun inceput, caracterul perpetuu al dreptului de superficie, ci insasi existenta actului juridic. Numai ca urmare a desfiintarii actului juridic este desfiintat si dreptul de superficie, in principiu, cu efect retroactiv. In asemenea cazuri, pe aceasta cale indirect, este inlaturat caracterul perpetuu al dreptului de superficie. Caracterul temporar poate fi prevazut pentru oricare dintre formele dreptului de superficie, incipienta sau deplina.

Daca dreptul de superficie, in forma sa deplina este temporar, este necesar ca partile sa prevada ce se intampla cu plantatia, constructia sau lucrarea la incetarea acestui drept. Daca in actul de constituire a dreptului de superficie sau intr-o intelegere ulterioara nu exista asemenea clauze, ar urma sa aplice dispozitiile care reglementeaza dreptul de accesiune imobiliara artificiala in ipoteza constructorului de buna-credinta. Când este temporar, dreptul de superficie functioneaza doar ca o suspendare a dreptului de accesiune imobiliara artificiala, iar nu ca o inlaturare definitiva acestuia. In practica, dreptul de superficie cu caracter temporar se intalneste cel mai frecvent in raporturile dintre proprietari si chiriasi sau arendasi. Proprietarul poate consimti la realizarea, pe terenul sau, a unor constructii, plantatii sau lucrari de catre chirias sau arendas cu titlu de drept de superficie, de regula

numai pe durata contractului de inchiriere sau arendare. La incetarea contractului de inchiriere sau arendare, inceteaza si dreptul de superficiei.

38. Dobandirea dreptului de superficiei. Dreptul de superficiei poate fi dobândit prin act juridic sau prin fapt juridic in sens restrâns. Realizarea unei constructii, plantatii sau lucrari de catre soti, in timpul casatoriei, pe terenul bun propriu al unuia dintre ei, este o situatie speciala de dobandire a dreptului de superficiei. Notiunea de dobandire are un sens larg, incluzand in sfera sa atat nasterea dreptului de superficiei, cat si dobandirea corelativa transmiterii dreptului de superficiei.

A. Dobandirea dreptului de superficiei prin act juridic. Dreptul de superficiei, in forma sa incipienta sau in forma sa deplina, poate fi dobândit prin testament sau prin conventie.

In primul caz, testatorul instituie un legat având ca obiect nuda proprietate sau dreptul de superficiei in favoarea unui mostenitor sau poate institui doua legate, unul având ca obiect nuda proprietate si altul având ca obiect dreptul de superficiei in favoarea unor mostenitori diferiti.

In cel de-al doilea caz, proprietarul terenului incheie un contract cu o alta persoana prin care constituie dreptul de superficiei in favoarea acesteia ori ii transmite nuda proprietate asupra terenului, rezervandu-si dreptul de superficiei. Superficiarul poate, la rândul sau, sa incheie un contract cu o terta persoana avand ca obiect instrainarea dreptului de superficiei. Contractul poate sa fie cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, pur si simplu sau afectat de modalitati.

Forma autentica a contractului este necesara numai in ipoteza in care se transmite nuda proprietate asupra terenului. In celelalte ipoteze, intrucât nu se transmite dreptul de proprietate asupra terenului, nu este necesara forma autentica. Inscrisul, indiferent de forma sa, are doar valoare *ad probationem*. Ori de câte ori se instraineaza un teren cu constructii sau plantatii, fara a se indeplini formalitatile de autentificare a contractului, contractul trebuie sa fie interpretat, potrivit principiului conversiunii actelor juridice, ca dand nastere unui drept de superficiei, cu exceptia cazului in care se dovedeste ca, potrivit vointei partilor, dreptul de proprietate asupra constructiei sau plantatiei nu se putea transmite decat o data cu dreptul de proprietate asupra terenului. In cazul in care contractul este interpretat ca temei al dreptului de superficiei, el va fi considerat, in partea referitoare la dreptul de nuda proprietate asupra terenului, ca un antecontract de instrainare.

B. Dobândirea dreptului de superficiei prin fapt juridic in sens restrâns. Dreptul de superficiei poate fi dobândit prin uzucapiune, care este un fapt juridic in sens restrâns, cu caracter complex.

Deși mai mult teoretică, dobândirea dreptului de suprafață prin uzucapiune este posibilă în măsura în care posesorul terenului are, de la bun început, intenția de a se comporta ca un suprafațiar, iar nu ca un proprietar al terenului. Întrucât dreptul de suprafață, ca orice drept real principal, se obiectivează în starea de fapt a posesiei, uzucapiunea este posibilă dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege.

C. Situația specială în care soții realizează, în timpul căsătoriei, o construcție, o plantărie sau o lucrare pe terenul care este bun propriu al unuia dintre ei. În această situație, celălalt soț dobândește un drept de suprafață în conținutul juridic al cărui intra dreptul de proprietate de valoare asupra construcției, plantăriei sau lucrării și prerogativele dezmembrate din conținutul juridic al dreptului de proprietate asupra terenului. Este de observat însă că, în această situație, dezmembrarea se produce într-un mod special, întrucât prerogativele dreptului de proprietate asupra terenului vor fi exercitate în comun de cei doi soți în scopul exploatării construcției sau plantăriei, unul având însă calitatea de proprietar, iar celălalt, de suprafațiar. Care este însă izvorul juridic al dreptului de suprafață în această situație specială? În mod constant, s-a apreciat că acest drept de suprafață se naște direct din lege. În realitate însă legea nu este niciodată, prin ea însăși, un izvor de raporturi juridice concrete. Legea produce efecte juridice numai indirect, legându-le de anumite fapte juridice în sens restrâns, fie că acestea sunt în curs de desfășurare în momentul apariției legii, fie că apar ulterior. Ca urmare, izvorul dreptului de suprafață este pur și simplu faptul juridic în sens restrâns al realizării de către soți, în timpul căsătoriei, pe terenul bun propriu al unuia dintre ei, a unei construcții, plantării sau lucrări, fapt de care legea (art. 30 C. fam.) leagă producerea acestui efect juridic. E adevărat că între soți există o înțelegere pentru realizarea construcției, lucrării sau plantăriei și s-ar putea spune că dreptul de suprafață se constituie prin convenție. Această soluție ignoră însă interdicția vânzării bunurilor între soți, precum și necesitatea formei autentice pentru donație și caracterul revocabil al acesteia între soți. Iată de ce dobândirea dreptului de suprafață în această situație este posibilă nu doar pe temeiul unei convenții tacite sau exprese între soți, ci pe temeiul unui fapt juridic în sens restrâns, cu caracter complex, de care art. 30 din Codul familiei leagă producerea acestui efect juridic.

39. Exercițarea dreptului de suprafață. Întrucât dreptul de suprafață presupune suprapunerea prezente sau viitoare a dreptului de proprietate asupra unui teren aparținând unei anumite persoane cu dreptul de proprietate asupra unei construcții, plantării sau lucrări aparținând altei persoane, exercițarea sa trebuie să țină seama de această situație. În acest sens, există o anumită

legatura între nudul proprietar al terenului și titularul dreptului de suprafață. Drepturile și obligațiile nudului proprietar și ale suprafițiarului nu sunt altceva decât drepturile și obligațiile specifice raporturilor juridice în conținutul cărora intră dreptul de nuda proprietate, pe de o parte, și dreptul de suprafață, pe de alta parte.

În forma incipientă a dreptului de suprafață, titularul său are toate atribuțiile necesare pentru realizarea construcției, plantăției sau lucrării, în limitele prevăzute în actul de constituire. El are dreptul să stăpânească terenul ca suprafițiar, să îl folosească și să dispună material de el în măsura necesară pentru realizarea construcției, plantăției sau lucrării. O dată ce aceasta a fost realizată, suprafițiarul poate exercita toate atribuțiile dreptului de proprietate asupra construcției, plantăției sau lucrării, precum și prerogativele dezmembrate din dreptul de proprietate asupra terenului. Sub acest ultim aspect, suprafițiarul poate să culegă produsele terenului, dacă a dobândit o asemenea prerogativă prin izvorul de constituire a dreptului de suprafață. În plus, suprafițiarul are dispoziția juridică asupra dreptului său, el putând să îl instrăineze sau să îl greveze cu sarcini reale (drept de uzufruct, de uz sau de abitație, drept de servitute, drept de ipotecă). Exercițarea tuturor acestor atribuții trebuie să se facă însă cu respectarea dreptului de nuda proprietate asupra terenului, în forma în care acesta a fost restrâns după constituirea dreptului de suprafață. Titularul acestui ultim drept este una dintre persoanele care constituie subiectul pasiv, general și nedeterminat al raportului juridic în conținutul căruia intră dreptul de nuda proprietate asupra terenului. Ca urmare, suprafițiarul are obligația generală negativă de a nu împiedica nudul proprietar să își exercite dreptul său.

Indiferent de formele sale dreptul de suprafață poate fi aparat prin acțiunea confesorie de suprafață. În forma deplină a dreptului de suprafață, această acțiune se confundă practic cu acțiunea în revendicare, fiind imprescriptibilă.

În forma incipientă a dreptului de suprafață, această acțiune se aseamănă cu acțiunea confesorie de uzufruct, de uz, de abitație sau de servitute și are caracter prescriptibil.

Intrucât conținutul juridic al dreptului de suprafață este variabil, nuda proprietate asupra terenului va avea și ea un conținut variabil. În măsura în care dreptul de suprafață este complet, dreptul de nuda proprietate va avea un conținut juridic restrâns. Titularul acestui drept va păstra o parte din *jus possidendi*, o parte din dispoziția materială și dispoziția juridică, dar numai în ceea ce privește nuda proprietate. Când dreptul de suprafață este incomplet, proprietarul terenului va avea prerogative extinse, el fiind practic nud proprietar numai în legătură cu partea de teren (sol, subsol) asupra căreia s-a construit dreptul de suprafață. În privința restului terenului, el își va păstra toate prerogativele. Oricum, exercitând aceste prerogative, mai restrânse sau mai extinse, proprietarul

terenului are obligatia generala si negativa de a nu impiedica in nici un fel exercitarea dreptului de superficie.

40. Incetarea dreptului de superficie. Cand a fost constituit pe o durata determinata, dreptul de superficie inceteaza la implinirea termenului. In celelalte cazuri, intrucat are caracter perpetuu, dreptul de superficie dureaza in principiu, cat timp exista constructia, plantatia sau lucrarea. Intrucat caracterul perpetuu tine doar de natura, iar nu de esenta dreptului de superficie, nimic nu impiedica încheierea unei intelegeri intre parti pentru incetarea dreptului de superficie, caz in care se va preciza si soarta constructiei, plantatiei sau lucrarii. Aceasta poate fi ridicata de catre superficialiar de pe teren sau poate sa profite proprietarului terenului. Desfiintarea, cu efect retroactiv, pe orice cale, a titlului de constituire a dreptului de superficie este un alt mod de incetare a acestui drept.

Dreptul de superficie mai poate inceta prin pieirea ori defiiintarea constructiei, plantatiei sau lucrarii. Ca si in cazul dreptului de uzufruct, exproprierea are ca efect scoaterea bunului afara din comert, ceea ce echivaleaza cu pieirea juridica a obiectului dreptului de superficie. Confuziunea duce, de asemenea, la incetarea acestui drept. In acest caz, calitatea de superficialiar si calitatea de nud proprietar se reunesc in aceeasi persoana, care poate sa fie nudul proprietar sau superficialiarul initial sau o terta persoana. Confuziunea este efectul mostenirii sau al unui contract.

Incetarea dreptului de superficie are semnificatia reintregirii prerogativelor dreptului de proprietate asupra terenului, indiferent daca proprietarul terenului devine si proprietarul constructiei sau plantatiei sau daca se adopta o alta solutie juridica pentru rezolvarea problemei statutului juridic al acestor bunuri. Se confirma si in cazul dreptului de superficie — ca si in cazul celorlalte dezmembraminte —, vocatia nudei proprietati de a se reintregi ca drept de proprietate privata. Dezmembrarea acestui drept este, de cele mai multe ori, un proces temporar. Starea normala a dreptului de proprietate presupune plenitudinea atributelor *jus possidendi*, *jus utendi*, *jus fruendi* si *jus abutendi*. Dreptul de superficie si celelalte dezmembraminte ale dreptului de proprietate sunt instrumente juridice prin care se autonomizeaza anumite atribute din continutul juridic al dreptului de proprietate privata, pe perioade mai lungi sau mai scurte, in scopul realizarii unor interese multiple.

Oricare ar fi aceste interese, ele nu inlatura interesul nudului proprietar de a redobânda, la un moment dat, monopolul exercitarii prerogativelor dreptului de proprietate privata.

Bibliografie

Tratate, cursuri, monografii

ALEXANDRESCO, D “Explicatiunea teoretica si practica a dreptului civil roman, ed. a II-a, vol III, partea I, Atelierele Grafice Socec&Co.,Bucuresti, 1909

ALEXANDRESCO, D “Explicatiunea teoretica si practica a dreptului civil roman, ed. a II-a, vol III, partea I, Atelierele Grafice Socec&Co.,Bucuresti, 1909

BELIU, GH., Drept civil roman. Introducere in dreptul civil. Subiectele dreptului civil, ed. a V-a, Casa de editura si presa ”}ansa” S. R. L., Bucuresti, 1998

BIRSAN C., Drept civil. Drepturile reale principale, Editura All Beck, Bucuresti 2001

CANTACUZINO, M.B., Curs de drept civil, Editura “Ramuri”, Craiova, f.a.

C~RPENARU, ST.D., Drept comercial roman, ed. a treia revizuita, Editura All Beck, Bucuresti 2000

C~TUNEANU, I.C., *Curs elementar de drept roman*, ed. a II-a, Editura Cartea Romaneasca Bucuresti, 1924

CHELARU , E., Curs de drept civil. Drepturile reale, principale, Editura All Beck, Bucuresti, 2000

CIOBANU, V.M., *Tratat teoretic si practic de procedura civila*, vol. I, Teoria generala. Editura National, Bucuresti, 1996

CIOBANU, V.M., *Tratat teoretic si practic de procedura civila*, vol. II. Judecata in prima instanta. Caile de atac. Proceduri speciale.Arbitrajul. Activitatea notariala, Editura National, Bucuresti, 1997

COHEN-JONATHAN, G., *La Convention européenne des droits de l’homme*, Economica, Presses Universitaire d’Aix Marseille, Paris, 1989

- COLIN. A.; CAPITANT, H., Cours élémentaire de droit civil français, tome deuxième, Libraire Dalloz. Paris, 1932
- COSMOVICI, P., Introducere in dreptul civil, Editura All, Bucuresti, 1993
- COSTIN, M.N., Marile institutii ale dreptului civil roman, vol.I, Dreptul de prioritate si celelalte drepturi reale principale, Editura Dacia, Cluj-Napoca, 1982
- DEAK, FR., Tratat de drept civil. Contracte speciale , Editura Universul Juridic, Bucuresti, 2001
- DEAK, FH., Tratat de drept succesoral, Editura Universul Juridic, Bucuresti, 2002
- DELEANU, I., Drepturile subiective civile si abuzul de drept, Editura Dacia, Cluj-Napoca, 1988
- DELEANU, I., Partile si Tertii. Relativitatea si Opozabilitatea efectelor juridice, Editura Rosetti Bucuresti, 2002
- FILIPESCU, P., *Dreptul civil. Dreptul de proprietate si alte drepturi reale*, Editura Atcami, Bucuresti, 1996
- FILIPESCU, P., FILIPESCU A.I., *Tratat de dreptul familiei*, Editura All Beck, Bucuresti, 2001
- GEORGESCU, L., *Drept comercial roman*, Editura Lumina Lex, Bucuresti, 1994
- GIRARD, P.F., *Manuel élémentaire de droit roumain*, Arthur Rosseau Editeur, Paris, 1906
- HAMAGIU, C. ; GEORGEAN, N., *Codul civil adnotat*, vol. VII, editura Libreriei, "Universala" Alcalay&Co., Bucuresti, 1931
- HAMANGIU, C.; ROSETTI B~L~NESCU, I.; B~ICOIANU, AL., *Tratat de drept civil roman*, vol. I, Editura "Nationala", Bucuresti, 1928
- HAMANGIU, C.; ROSETTI B~L~NESCU, I.; B~ICOIANU, AL., *Tratat de drept civil roman*, vol. II, Editura "Nationala", Bucuresti, 1929
- IONA}CU, T., *Ideea de aparenta si si rolul sau in dreptul civil roman modern*, Editura Cursurilor Litografiate, Bucuresti, 1943
- IONA}CU, T.,s.a., *Tratat de drept civil , Vol. I Partea generala*, Editura Academiei Bucuresti, 1967
- IORGOVAN, A., *Drept administrativ, Tratat elementar, vol. III*, Editura Proarcadia, Bucuresti, 1993
- JOSSERAND, L., *Cours droit civil positif francais , tome premier*, 3^{émé} édition, Recueil Sirey, Paris, 1938
- LONGINESCU, S.G., Elemente de drept roman, vol. I, partea I, Tipografia Societatii Anonime, "Curierul Judiciar", Bucuresti, 1927
- LU|ESCU, G.N., *Teoria generala a drepturilor reale. Teoria patrimoniului*. Clasificarea bunurilor, Drepturile reale principale, Bucuresti, 1947

- MANOLIU , J.; DURAC, GH., *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Fundatiei “Chemarea“, Iasi, 1994
- PLANIOL, M.; RIPERT, G., *Traité élémentaire de droit civil, tome premier*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1928
- POP, L., *Dreptul de proprietate si dezmembramintele sale*, Editura Lumina Lex, Bucuresti, 2001
- REMILLARD, G., *Comentaires du ministre de la Justice. Le Code Civil de Québec, tome premier, Les publications de Québec*, 1993
- ROLAND, BOYER, L., *Adages de droit francaise, 3^{ème} édition*, Litec, Paris, 1992
- ROLAND, BOYER, L., *Locutions latines de droit francaise, 3^{ème} édition*, Litec, Paris, 1992
- ST~TESCU, C. ; BIRSAN, C., *Tratat de drept civil. Teoria generala a obligatiilor*, Editura Academiei, Bucuresti , 1981
- ST~TESCU, C. ; BIRSAN, C., *Drept civil. Drepturi reale*, Universitatea din Bucuresti, 1998
- STOICA, V., *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. I, Ed. Humanitas, 2004
- STOICA, V., *Rezolutiunea si replierea contractelor civile*, Editura ALL Bucuresti , 1997
- TOMULESCU, C.ST., *Drept privat roman*, Universitatea din Bucuresti, Bucuresti, 1973
- WEILL, AL.; TERRE, F.; SIMLER PH., *Droit civil. Le biens*, 3^{ème} édition, Dalloz, Paris, 1985

Studii si articole

- CHIRICA. D, “ Consecintele modificarilor legislative pstrevolutionare asupra circulatiei imobilelor proprietate particulara”, in *Dreptul* nr.6/1991
- REVET, T., “ Propriété et droits réels. Choses hors commerce“ , in *Revue trimestrielle de droit civil* nr.1/2004
- STOICA, V., “Situatii speciale in legatura cu despagubirile pentru constructiile ce se preiau in proprietate socialista de stat prin expropriere de la persoane fizice”, in *Revista romana de drept* nr.4/1986
- ZENATI, F., “ Pour une rénovation de la théorie de la propriété ”, in *Revue trimestrielle de droit civil* nr.2/1993

Decizii pronuntate de instanta suprema

Trib. Suprem., col. civ., dec. Nr. 1122/1966, in Revista romana de drept nr.3/1967, p.164

Trib. Suprem., s. civ., dec. Nr. 1168/1982, in Revista romana de drept nr.8/1983, p.60

CUPRINS

SECȚIUNEA I Considerații generale privind dezmembramintele dreptului de proprietate

1.1.Noțiune.....1

SECȚIUNEA a II-a Dreptul de uzufruct

2.1.Noțiunea, caracterele juridice, obiectul și dobândirea dreptului de uzufruct.....8

2.2.Drepturile și obligațiile uzufructuarului și ale nudului proprietar.....19

2.3.Stingerea uzufructului.....42

SECȚIUNEA a III-a Dreptul de uz și dreptul de abitație

3.1.Noțiune.....49

SECȚIUNEA a IV-a Dreptul de servitute

4.1.Noțiunea dreptului de servitute.....51

4.2.Nașterea, exercitarea și stingerea dreptului de servitute.....62

SECȚIUNEA a V-a Dreptul de superficie

5.1.Noțiune, mod de dobândire, încetare.....77

Bibliografie.....87