



DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

- Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt reglementate în Noul Cod Civil în **titlul III, art. 693-772**. Ele sunt următoarele:
 - dreptul de superficie
 - dreptul de uzufruct;
 - dreptul de uz;
 - dreptul de abitație;
 - dreptul de servitute.
- Noul Cod Civil nu cuprinde și o definiție a ceea ce înseamnă „dezmembrămintele dreptului de proprietate”, dar potrivit doctrinei ele reprezintă *drepturile reale principale, derivate din dreptul de proprietate privată asupra unui bun proprietatea altei persoane, care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conținutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană, sau prin exercitarea acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.*

Dreptul de superficie

- **Reglementare:** Dreptul de superficie este o instituție reglementată expres în Noul Cod civil, respectiv în art. **693-702 N.C.Civ.**
- **Definiție:** dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialarul dobândește un drept de folosință (art. 693).
- **Caracteristicile** dreptului de superficie: *drept real principal* (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile), *drept derivat* (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului), *drept temporar* (durata maximă a termenului de superficie este de 99 de ani, cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform art. 694 noul Cod civil).
- **Dobândirea dreptului de superficie**, potrivit reglementării din noul Cod civil, se poate face prin act juridic (act unilateral, precum testamentul, sau convenție), precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. În toate cazurile se aplică dispozițiile privind cartea funciară.
- **Întinderea și exercitarea dreptului de superficie:** Dreptul de superficie se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate.(art. 695 alin. 1. N.C.Civ.).
- Prevederi speciale privesc **interdicția modificării construcției** de către titularul dreptului de superficie, acesta având obligația, în cazul reconstruirii, să respecte forma inițială. În cazul nerespectării acestor dispoziții, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de trei ani, încetarea superficiei sau repunerea în situația anterioară.
- **Apărarea dreptului de superficie:** Dreptul de superficie poate fi apărat prin *acțiunea confesorie de superficie*, acțiune ce poate fi intentată împotriva oricărei persoane chiar și împotriva proprietarului terenului, dacă ea împiedică exercitarea dreptului. Dreptul la acțiune este imprescriptibil.

Proiectul „Vin Codurile !”

Conținutul acestui material nu constituie o interpretare oficială a Noului Cod civil
și nu epuizează toate aspectele privitoare la acest subiect

- **Constituirea cu titlu oneros a superficiei - Evaluarea prestației superficialului :** În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească (art. 697).
- **Încetarea superficiei :** Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară pentru una dintre următoarele cauze:
 - la expirarea termenului;
 - prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea uneia și aceleiași persoane;
 - prin pieirea construcției, dacă există o stipulație expresă în acest sens;
 - în alte moduri prevăzute de lege.
- **Efectele încetării superficiei :** În lipsa unei stipulații contrare, proprietarul terenului devine proprietarul construcției edificate de superficial, prin accesiune, cu obligația de a plăti construcția la valoarea de circulație de la data expirării termenului. Există și posibilitatea, în cazul în care construcția are o valoare mult mai mare decât terenul, ca proprietarul terenului să-l oblige pe superficial să cumpere terenul la valoarea de piață.

Dreptul de uzufruct

- **Reglementare:** Dreptul de uzufruct este reglementat în art. 703 – 748 N.C.Civ..
- **Definiție:** „Uzufructul este dreptul de a folosi bunul altei persoane și de a culege fructele acestuia întocmai ca proprietarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța....”.
- **Dobândirea dreptului de uzufruct:** Uzufructul se poate constitui prin act juridic, uzucapiune sau alte moduri prevăzute de lege, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile. Uzufructul se poate constitui numai în favoarea unei persoane existente.
- **Obiectul dreptului de uzufruct:** orice bunuri mobile și imobile, *corporale ori incorporale, inclusiv o masă patrimonială, o universalitate de fapt ori o cotă-parte din aceasta*. Nu pot face obiectul dreptului de uzufruct bunurile din domeniul public. În N.C.Civ. au fost introduse, în mod expres, dispoziții speciale privind uzufructul asupra *creanțelor*, inclusiv asupra unei *rente viagere*, asupra *acțiunilor* sau a *părților sociale*, precum și *uzufructul asupra fondului de comerț* (art. 737-745 N.C.Civ.).
- **Apărarea dreptului de uzufruct:** Acest drept poate fi apărat printr-o *acțiune confesorie*, în aceleași condiții în care aceasta poate fi exercitată și în cazul superficiei.
- **Durata uzufructului:** Uzufructul *în favoarea unei persoane fizice* este cel mult viager. Uzufructul constituit *în favoarea unei persoane juridice* poate avea durata de cel mult 30 de ani. Atunci când este constituit cu depășirea acestui termen, uzufructul se reduce de drept la 30 de ani. Dacă nu s-a prevăzut durata uzufructului, se prezumă că este viager sau, după caz, că este constituit pe o durată de 30 de ani. Uzufructul constituit până la data la care o altă persoană va ajunge la o anumită vârstă durează până la acea dată, chiar dacă acea persoană ar muri înainte de împlinirea vârstei stabilite.
- **Drepturile uzufructuarului** sunt:
 - de folosință exclusivă a bunului, inclusiv dreptul de a culege fructele acestuia (naturale, industriale, civile și chiar produsele);
 - de a cere și de a obține predarea bunului;
 - de a dispune, ca un bun proprietar, de bunurile care, fără a fi consumptibile, se deteriorează rapid prin utilizare. În acest caz, la sfârșitul uzufructului, uzufructuarul va restitui valoarea pe care ar fi avut-o bunul la această din urmă dată.
 - de cesiune a uzufructului;
 - de a închiria sau, după caz, de a arenda bunul primit în uzufruct;
 - de a exploata părțile de păduri înalte care au fost destinate tăierii regulate, fie că aceste tăieri se fac periodic pe o întindere de pământ determinată, fie că se fac numai pentru un număr de arbori aleși pe toată suprafața fondului;

Proiectul „Vin Codurile !”

Conținutul acestui material nu constituie o interpretare oficială a Noului Cod civil și nu epuizează toate aspectele privitoare la acest subiect

- de a lua din păduri araci pentru vii;
- de a lua produsele anuale sau periodice ale arborilor, cu respectarea folosinței obișnuite a proprietarului, în limitele dispozițiilor legale;
- dreptul asupra pomilor fructiferi care se usucă și a celor căzuți accidental;
- dreptul asupra carierelor de piatră și de nisip aflate în exploatare.
- în cazul unei creanțe: dreptul de a încasa capitalul și de a percepe dobânzile creanței, dreptul de a spori capitalul, dreptul de vot, dreptul la dividende.

➤ **Obligațiile uzufructuarului.** Acestea constau fie într-o obligație generală, la un loc cu toți cei care formează subiectul pasiv, de a respecta dreptul la nuda proprietate, fie în anumite obligații ale uzufructuarului, care dau expresie raporturilor speciale dintre uzufructuar și nudul proprietar:

- de a inventaria bunurile mobile și de a constata starea în care se află imobilele, cu excepția cazului în care uzufructul unui bun mobil este dobândit prin uzucapiune;
- de a respecta destinația dată bunurilor de nudul proprietar, cu excepția cazului în care se asigură o creștere a valorii bunului sau cel puțin nu se prejudiciază în niciun fel interesele proprietarului;
- de a despăgubi pe nudul proprietar pentru orice prejudiciu cauzat prin folosirea necorespunzătoare a bunurilor date în uzufruct;
- de a depune o garanție pentru îndeplinirea obligațiilor sale;
- de a efectua reparațiile de întreținere a bunului; reparațiile mari sunt în sarcina uzufructuarului atunci când sunt determinate de neefectuarea reparațiilor de întreținere.
- de a suporta toate sarcinile și cheltuielile ocazionate de litigiile privind folosința bunului, culegerea fructelor ori încasarea veniturilor;
- de a aduce de îndată la cunoștința nudului proprietar orice uzurpare a fondului și orice contestare a dreptului de proprietate, sub sancțiunea obligării la plata de daune-interese.

➤ **Drepturile nudului proprietar.** Obligațiile menționate ale uzufructuarului devin, în raporturile juridice, drepturi de creanță ale nudului proprietar. Astfel sunt, de exemplu, dreptul de a cere întocmirea inventarului, conservarea lucrului, efectuarea reparațiilor de întreținere, dreptul de a cere despăgubiri, dreptul de a cere restituirea lucrului și altele asemenea.

➤ **Obligațiile nudului proprietar.** În general, nudul proprietar are o obligație generală negativă de a nu tulbura exercitarea dreptului de uzufruct. „Proprietarul nu poate prin faptul său nici cu orice chip vătăma drepturile uzufructuarului”.

➤ **Stingerea uzufructului:** Modurile de stingere a uzufructului, prevăzute în art. 746-748 noul Cod civil sunt în număr de șapte, și anume:

- moartea sau, după caz, încetarea personalității juridice a uzufructuarului;
- expirarea termenului pentru care a fost constituit uzufructul;
- consolidarea (când una și aceeași persoană dobândește atât calitatea de proprietar cât și pe aceea de uzufructuar);
- neuzul timp de 10 de ani, iar în cazul creanțelor, 2 ani;
- pieirea totală a lucrului supus uzufructului;
- abuzul de folosință;
- renunțarea uzufructuarului.

Dreptul de uz și dreptul de abitație

➤ **Reglementare:** Drepturile de uz și de abitație sunt reglementate în art. 749-754 N.C.Civ.

➤ **Definiție:** **Uzul** este dreptul unei persoane de a folosi lucrul altuia și de a-i culege fructele naturale și industriale numai pentru nevoile proprii și ale familiei sale. **Abitația** este dreptul unei persoane de a locui în locuința nudului proprietar împreună cu soțul și copiii săi, chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitația, precum și cu părinții ori alte persoane aflate în întreținere.

➤ **Caracteristici:** Aceste două dezmembrăminte ale dreptului de proprietate se deosebesc de uzufruct deoarece, pe lângă faptul că ele nu sunt cesibile, este interzisă și cesiunea emolumentului (beneficiile titularului rezultate din exercitarea dreptului). Titularul dezmembrământului respectiv nu își poate

Proiectul „Vin Codurile !”

Conținutul acestui material nu constituie o interpretare oficială a Noului Cod civil și nu epuizează toate aspectele privitoare la acest subiect

exercita dreptul decât pentru nevoile lui și ale familiei sale.

- *Diferența* dintre dreptul de uz și dreptul de abitație rezultă din obiectul acestor dezmembrăminte. Astfel, dreptul de abitație se constituie asupra unei locuințe, iar dreptul de uz asupra unor bunuri mobile sau imobile, cu excepția locuinței.
- Dreptul de uz și dreptul de abitație se supun, cât privește constituirea, exercitarea și stingerea lor, regulilor din materia uzufructului.

Dreptul de servitute (servitutele)

- **Reglementare:** dreptul de servitute este reglementat în art. 755 – art. 772 N.C.Civ.
- **Definiție:** servitutea este *sarcina care grevează un imobil pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar*. De regulă, servitutea presupune două imobile aparținând unor proprietari diferiți, dintre care unul (dintre imobile) este *fondul dominant*, iar cel care „suportă servitutea” este *fondul aservit*. Pot fi însă și situații în care servituțile să aibă caracter reciproc. În art. 755 alin. (2) al noului Cod civil se menționează că fondul dominant poate, prin constituirea servituții, să-și sporească utilitatea economică sau confortul.
- **Constituire:** servitutea se poate constitui numai pe temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune.
- **Clasificare:**
 - *servituți aparente și servituți neaparente*, după cum ele sunt determinate printr-un semn vizibil (o ușă, o fereastră, etc.), sau nu (servitutea de a nu construi peste o anumită înălțime);
 - *servituți continue și servituți necontinue*, în funcție de modul de exercitare, care poate fi continuu, fără fapta omului (servitutea de vedere) sau necontinuu, unde este necesar faptul actual al omului (servitutea de trecere);
 - *servituți pozitive și servituți negative*, cele pozitive implicând exercitarea parțială a unor prerogative ale dreptului de proprietate asupra fondului aservit, iar servituțile negative fiind acelea potrivit cărora proprietarul fondului aservit este obligat să se abțină de la exercitarea unora dintre prerogativele dreptului său de proprietate (ex. servitutea de a nu construi).
- **Obligațiile în sarcina proprietarului fondului aservit** sunt, în principal, cele care privesc respectarea obligațiilor asumate pentru asigurarea uzului și utilității fondului dominant precum și notarea în cartea funciară, iar obligația se transmite, pe această cale, dobânditorilor subsecvenți ai fondului aservit. Cât privește abținerea proprietarului fondului aservit de a împiedica exercitarea servituții, aceasta nu poate împiedica pe proprietarul fondului aservit de a schimba locul prin care se exercită servitutea, în măsura în care exercitarea servituții rămâne la fel de comodă pentru proprietarul fondului dominant.
- **Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant**, sunt, în principal:
 - dreptul de a lua toate măsurile și de a face pe cheltuiala sa toate lucrările pentru a exercita și a conserva servitutea;
 - obligația de a nu agrava situația fondului aservit și de a nu cauza prejudicii prin exercitarea servituții.
- **Stingerea servituților** : Servituțile se sting pe cale principală prin radierea lor din cartea funciară pentru una dintre următoarele cauze:
 - a) consolidarea, atunci când ambele fonduri ajung să aibă același proprietar;
 - b) renunțarea proprietarului fondului dominant;
 - c) ajungerea la termen;
 - d) răscumpărarea;
 - e) imposibilitatea definitivă de exercitare;
 - f) neuzul timp de 10 de ani;
 - g) dispariția oricărei utilități a acestora.
- (2) Servitutea se stinge, de asemenea, prin exproprierea fondului aservit, dacă servitutea este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat.

Proiectul „Vin Codurile !”

Conținutul acestui material nu constituie o interpretare oficială a Noului Cod civil și nu epuizează toate aspectele privitoare la acest subiect