



Theory and Practices regarding the Establishment of the Right of Usufruct

Mirela Paula COSTACHE¹

Abstract: *The scientific research aims to identify, in the context of the Romanian civil legislation regarding the right of private property, the legal possibilities of establishing and/or acquiring the right of usufruct, regulated by the Civil Code as a main real right, dismemberment of private property. Therefore, we will examine in detail the general modalities established by the Civil Code in force, and in a future study we will complete the panoply of these modes of establishment, as indicated by the text of the law. Its fundamental purpose is to reveal and explore the legal regime of usufruct, illustrating its similarities, differences and practical implications.*

Keywords: *private property law; usufruct; bare property; usufructuary; legal act; usufruct*

1. Precizări prealabile

Conținutul cercetării de față ne situează pe terenul amplu și consolidat din punct de vedere legal al dreptului de proprietate privată, cadrul juridic analizat raportându-se doar la legislația națională.

Expres și limitativ enumerate de articolul 551 Cod civil, seria drepturilor reale se deschide cu dreptul de proprietate privată, văzut ca un *“drept subiectiv asupra unor bunuri, altele decât cele care alcătuiesc domeniul public, în temeiul căruia titularul său exercită posesia, folosința și dispoziția, în putere proprie și în interes propriu, în limitele determinate de lege”* (Boroi; Anghelescu & Nazat, 2013, p. 15).

¹ Senior Lecturer, PhD, Department of Legal Sciences, “Dunarea de Jos” University of Galati, Romania, Address: 111 Domneasca Str., Galati 8002001, Romania, Corresponding author: mirela.costache@ugal.ro.



Copyright: © 2025 by the authors.
Open access publication under the terms and conditions of the
Creative Commons Attribution (CC BY) license
(<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

Înzestrat cu o bogată încărcătură istorică și socială, amplu reglementat și în actuala legislație civilă, recunoscut și garantat constituțional¹, dar și prin mecanisme și instrumente legislative europene și internaționale, asumate și de statul nostru², dreptul de proprietate privată este inerent existenței umane. Mai mult, în concurență cu cealaltă formă de proprietate, cea publică, proprietatea privată și-a consolidat o poziție dominantă, pe deplin recunoscută. Rațiunea acestei afirmații rezidă, pe de o parte, în aceea că, destinate prin efectul legii să se aflate în circuitul civil, bunurile obiect al proprietății private determină "însăși vigoarea unei economii de tip concurențial" (Bîrsan, 2017, p. 51) sau chiar starea unei civilizații din punct de vedere al organizării sale sociale, ideologice și economice (Iosif, 2024, p. 136; Larroumet & Mallet-Bricout, 2019 apud Sferdian, 2021, p. 153). Pe de altă parte, proprietatea privată cunoaște și câteva forme legale derivate de exercitare a prerogativelor esențiale care îi formează conținutul juridic. Facem referire directă la posibilitatea constituirii dezmembrămintelor, acestea fiind drepturi reale principale care se constituie în urma separării atributelor folosinței, posesiei și dispoziției. Astfel dispune art. 555 alin. (2), proprietatea privată fiind susceptibilă de dezmembrăminte. Art. 551 C. civ. le enumeră expres și limitativ, acestea fiind dreptul de suprafață, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute. Deși fiecare din cele cinci dezmembrăminte se bucură de un cadru legal propriu, cu particularități distincte de aplicabilitate, ele sunt drepturi reale principale asupra bunului altuia, având ca punct comun posibilitatea partajării atributele dreptului de proprietate asupra unui bun între titularul dezmembrământului și proprietar³.

Plecând de la aceste idei generale, precizăm că scopul declarat al studiului vizează identificarea și analiza posibilităților legale, instituite de Codul civil în vigoare, de dobândire a dreptului de uzufruct. După definiția conceptului de uzufruct și a câtorva elemente esențiale care-i trasează tipologia și specificitatea, ne vom raporta la modalitățile generale de constituire a uzufructului, urmând ca într-un studiu viitor să analizăm și cazuri particulare, atipice de constituire, astfel ca, în finalul cercetării să putem concluziona cu privire la puterea de „adaptabilitate” a uzufructului în diverse contexte juridice, fapt care demonstrează flexibilitatea lui,

¹ „Dreptul de proprietate privată este garantat și ocrotit în mod egal de lege, indiferent de titular”, potrivit art. 44 alin. (2) din Constituție, așa cum a fost modificată și completată prin Legea de revizuire nr. 429/2003, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 767 din 31 octombrie 2003.

² Convenția Europeană a Drepturilor Omului, semnată la Roma la 4 noiembrie 1950 și intrată în vigoare la 3 septembrie 1953, ratificată de statul român la 20 mai 1994.

³ Cunoscută și sub denumirea de *iura in re aliena* – drepturi reale asupra bunului altuia, dezmembrămintele pot fi definite ca „drepturi reale principale derivate asupra bunului altuia, care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente (atribute) din conținutul juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană sau prin exercitarea concurență a acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.” (Stoica, 2013, p. 225)

permițând în baza mecanismului legal de care se bucură să fie respectate și realizate atât utilizarea eficientă a bunurilor și protejarea drepturilor proprietarului, cât și satisfacerea nevoile uzufructuarului.

2. Conceptul de uzufruct, sediul materiei, natura juridică, domeniu de aplicare

Se impune din capul locului a se preciza că rădăcinile străvechi ale dreptului de uzufruct se fundamentează atât terminologic - *usus* (dreptul de a folosi bunul) și *fructus* (dreptul de a culege fructele), cât și sub aspectul conținutului, tot pe liniile incipiente, dar stabile, trasate de dreptul roman, astfel că o bună parte din viziunea legiuitorului roman cu privire la uzufruct a fost moștenită în legislațiile actuale.

Configurat inițial sub forma unei servituți personale, actul de naștere al uzufructului este legat de începutul secolului al II-lea î. e.n., din nevoia de a crea un beneficiu femeii căsătorite *sine manus*, care nu-l putea moșteni pe soțul ei. Soluția legiuitorului roman a fost constituirea unui uzufruct prin testament în favoarea acesteia, prin care ea dobânda dreptul de a folosi anumite bunuri și de a le culege fructele. La decesul femeii, se stingea dreptul de uzufruct, urmând ca descendenții, care aveau nuda proprietate, să se bucure de reîntregirea dreptului de proprietate asupra bunurilor respective. Doctrina apreciază că „pe această cale, s-a realizat un dublu scop, asigurarea materială a femeii după moartea bărbatului și păstrarea bunurilor în sânul familiei agnatice” (Molcuț, 2011, p. 129). Astfel, definiția legală oferită de legislația civilă nu se îndepărtează foarte mult de cea a jurisconsultul Paul: „uzufructul este dreptul de folosință și dreptul de a culege roadele unor lucruri străine, lăsându-le neatinsă substanța (*ius alienis rebus utendi, fruendi, salva rerum substantia*)”¹ (Hanga & Bocșan, 2006, p. 209).

Revendicându-și un loc privilegiat în cadrul drepturilor reale principale, uzufructul, așa cum am precizat anterior, face parte din categoria dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată.

În dreptul nostru, uzufructul este reglementat în Cartea a III-a („Despre bunuri”), Titlul III („Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată”), Capitolul 2 („Uzufructul”), în cadrul art. 703-748 C. civ.². În baza acestor texte de lege, uzufructul se bucură de un cadru normativ care îi conferă o deplină legitimitate și coerență juridică, cunoscând noi valențe în actuala reglementare, care se impuneau datorită

¹ Paul, Dig. 7.1.1 și Inst. 2.4. *apud* V. HANGA, M. D. BOCȘAN, *op.cit.*, p.209.

² Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată în Monitorul Oficial nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

dezideratelor actuale ale societății, față de textul similar din vechiul Cod civil, supus criticii doctrinare.

Potrivit dispozițiilor art. 703 C.civ., „ 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”. Actuala definiție legală a uzufructului repară confuziile cărora le dădea naștere vechiul text al Codului civil din 1864. Textul legal mai sus-enunțat configurează conținutul dreptului supus analizei, dispoziții care nu rămân totuși departe de criticile doctrinare, prin faptul că se omite să se precizeze, chiar în cadrul definiției, caracterul temporar de exercitare, acesta fiind de esența uzufructului¹ (Belu Magdo, 2024, p. 374).

Doctrina contemporană a relevat o serie de definiții atribuite uzufructului. Ca atare, acesta este „un drept real principal, esențialmente temporar, care conferă titularului său, numit uzufructuar, atributul folosinței asupra lucrului sau lucrurilor altuia, cu obligația de a conserva substanța și de a restitui proprietarului lucrul sau lucrurile la încetarea uzufructului” (Boroi; Anghelescu & Nazat, 2013, p. 177.) sau a mai fost definit ca fiind „dezmembrământul dreptului de proprietate privată, cu caracter temporar, care conferă titularului său atributul de a stăpâni bunul altuia în calitate de uzufructuar, precum și atributul folosinței (*ius utendi și ius fruendi*) asupra aceluși bun, inclusiv posibilitatea cedării emolumentului acestei folosințe, cu îndatorirea de a-i conserva substanța, atribute care trebuie să fie exercitate cu respectarea limitelor materiale și juridice”. (Stoica, 2017, p. 229)

Din interpretarea coroborată a textelor de lege, uzufructul se remarcă printr-un regim juridic propriu, care se distinge de celelalte dezmembrăminte, atât prin prisma conținutului, cât și a modurilor de constituire. În primul rând este un *de iura in re aliena*, ceea ce înseamnă că este un drept real asupra bunului altuia care conferă titularului său, denumit *uzufructuar*, posibilitatea legală de a folosi (*ius utendi*) bunul altcuiva și de a-i culege fructele (*ius fruendi*), în timp ce proprietarul rămâne cu dispoziția juridică. Trebuie precizat că dreptul de proprietate privată care este supus dezmembrării nu se desființează, ci se transformă în așa-numita nuda proprietate, urmând să se reîntrească la stingerea uzufructului (Adam, 2013, p. 423).

Așa cum dispune și Codul civil, uzufructul este cuprins strict în sfera dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată, cea publică nefiind susceptibilă de crearea lor. Acesta ia naștere prin golirea conținutului juridic aferent dreptului de proprietate de posibilitatea de a utiliza bunul altuia și de a-i valorifica fructele, lăsând proprietarului doar atributul *ius abutendi*.

¹ De altfel, caracterul esențialmente temporar este specific tuturor dezmembrămintelor proprietății private.

De esență, reținem și caracterul esențialmente temporar, după cum dispun dispozițiile art. 708 alin. (1) și (2) C.civ., acoperind neajunsul actual al definiției. Se prevede că „*uzufructul constituit în favoarea unei persoane fizice este cel mult viager, iar cel în favoarea unei persoane juridice poate avea durata de cel mult 30 ani*”. Nimic nu împiedică însă ca durata de constituire să fie specificată pentru o perioadă mai mică. El se stinge fie prin ajungerea la termen, prin moartea uzufructuarului sau stingerea existenței juridice a uzufructuarului persoană juridică, chiar dacă termenul nu s-a împlinit. După stingerea sa, are loc reîntregirea dreptului de proprietate. Aceste dispoziții sunt de ordine publică, prezumții absolute în privința vremelniceii uzufructului. „*În cazul în care uzufructul a fost constituit în favoarea a două persoane, fără a se stabilit o durată concretă, deci suntem în privința unui uzufruct viager, în cazul în care una dintre persoane decedează, cealaltă păstrează dreptul asupra întregului bun până la decesul său*” (Sferdian, 2021, p. 665).

O altă caracteristică se referă la cesibilitatea strict *inter vivos* a dreptului supus analizei, și *per a contrario*, incesibilitatea pentru cauză de moarte. Art. 714 C.civ. stipulează expres că: „*în absența unei prevederi contrare, uzufructuarul poate ceda dreptul său unei alte persoane fără acordul nudului proprietar, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile*”. Caracterul supletiv al acestei norme poate permite părților să deroge de la acest text de lege, înțelegându-se, de exemplu, ca uzufructuarul fie să nu cedeze dreptul său unei alte persoane, fie ca cesiunea să aibă loc doar cu obținerea consimțământul nudului proprietar.

Nu în ultimul rând, tipologia îi permite, de asemenea, ca uzufructul să poată fi constituit atât cu privire la bunuri mobile cât și la cele imobile, cu precizarea că, în cel de-al doilea caz, trebuie respectată forma *ad validitatem* de constituire, cu aplicarea dispozițiilor de publicitate prevăzute de lege.

3. Modalități de constituire a dreptului de uzufruct

În funcție de voința juridică pe care se întemeiază, sunt cunoscute diferite izvoare din care uzufructul poate să ia naștere. Indiferent de modul de formare, uzufructul poate fi constituit doar în favoarea unei persoane deja existente. Potrivit art. 704 alin. (2) din Codul civil, *uzufructul poate fi constituit exclusiv în favoarea unei persoane existente*. În ceea ce privește persoana fizică, textul articolului se corelează cu dispozițiile art. 35 și art. 36 din Codul civil. Astfel, un copil conceput îndeplinește această condiție, dar numai dacă el se naște viu, conform adagiului *infans conceptus pro nato habetur quoties de commodis eius agitur*. În ceea ce privește persoana juridică, conform art. 205 alin. (3) din Codul civil, aceasta poate să dobândească drepturi și să își asume obligații, chiar de la data înființării actului, dar numai în măsura în care este necesar pentru ca persoana juridică să fie constituită în mod valabil.

Codul civil precizează în art. 704 alin. (1) că dreptul de uzufruct se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege, cu aplicarea dispozițiilor în materie de carte funciară.

3.1. Constituirea uzufructului prin act juridic

Actul juridic reprezintă cel mai frecvent mod de constituire a uzufructului, fiind și primul menționat în enumerarea succintă din art. 704 alin. (1) C. civ. Cu privire la textul juridic, acesta nu face nicio referire la tipologia actului, putând astfel concluziona că poate fi vorba atât de un acord de voințe, cu titlu gratuit sau cu titlu oneros sau să rezulte dintr-o unică manifestare de voință, cea testamentară. Oricare ar fi forma de manifestare, suntem în prezența unui act juridic de dispoziție, ceea ce implică respectarea normelor juridice cu privire la capacitatea de a încheia un asemenea act, evident și de calitatea de proprietar al bunului ce urmează a fi supus constituirii unui uzufruct.

Astfel, doctrina, în mod unanim, a stabilit următoarele moduri de constituire a dreptului de uzufruct.

- a) Prin acte juridice civile *inter vivos*, cu titlu oneros (prin contractul de vânzare sau de schimb) sau cu titlu gratuit (prin donație) și poate fi afectat de termen, sarcină sau, după caz, de condiție.
- b) Dacă proprietarul, prin contractul de vânzare, de schimb sau de donație etc., păstrează nuda proprietate și transmite atributele dreptului de uzufruct, suntem în prezența unui „uzufruct constituit direct sau *per translationem*” (Stoica, 2013, p. 234), caz în care, dacă nu s-a convenit altfel prin actul constitutiv, uzufructuarul va trebui să depună o garanție în vederea îndeplinirii obligațiilor sale [art. 726 alin. (1) C.civ.].
- c) Dacă proprietarul păstrează dreptul de uzufruct pentru sine și transmite nuda proprietate altuia, ca în cazul donației în care se stipulează că donatorul va fi titularul dreptului de uzufruct, suntem în prezența unui uzufruct constituit indirect sau *per deductionem* (Stoica, 2013, p. 234). În acest caz, „vânzătorul și donatarul care și-au rezervat dreptul de uzufruct nu vor fi obligați la plata unei garanții pentru îndeplinirea obligațiilor” [art. 726 alin. (2) C.civ.]. În schimb, constituirea de garanții sau a unor măsuri conservatorii poate fi dispusă de instanță atunci când prin fapta sa sau existând o stare de insolvabilitate, drepturile nudului proprietar pot fi periclitate.
- d) O altă situație ar fi atunci când proprietarul poate constitui nuda proprietate unui titular, iar dreptul de uzufruct altui titular. De exemplu, părintele donează nuda proprietate primului copil, iar dreptul de uzufruct celui de-al doilea copil.

- e) Tot din tipologia unui acord de voință care ar putea creiona juridic un uzufruct face parte și partajul voluntar. Ca exemplu, cazul a doi coproprietari care decid ca unuia să-i revină nuda proprietate, iar celuilalt dreptul de uzufruct, cu plata unei sulte (Adam, 2013, p. 430). Partajul judiciar nu poate avea loc, pentru că decizia instanței de judecată nu poate să se dispună contrar voinței părților.

Indiferent dacă este un act juridic gratuit sau oneros, dacă uzufruct are ca obiect un imobil-teren, actul juridic prin care se instituie acest dezmembrământ trebuie să îmbrace formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute, dreptul urmând să fie intabulat în cartea funciară¹. Situația diferă în cazul în care obiectul dreptului de uzufruct îl constituie un bun mobil, forma actului fiind reglementată de principiul consensualismului.

Atunci când uzufructul va îmbrăca o formă testamentară, a unui act de ultimă voință a testatorului, acesta dispune prin cele 3 tipuri de legate: universal. Cu titlu universal sau cu titlu particular, în toate cazurile situația juridică producând doar după data decesului testatorului. Esențial este a nu se confunda constituirea uzufructului prin testament și transmiterea uzufructului prin moștenire legală, cel de-al doilea caz neputând fi posibil.

S-a apreciat că această cale de constituire este cea mai frecventă. „*Legatul de uzufruct asigură uzufructuarului un avantaj, fără a prejudicia în mod definitiv pe moștenitorii legali, care își vor întregi dreptul de proprietate la moartea legatarului*”. (Sferdian, 2021, p. 668)

Și cu privire la dobândirea uzufructului prin *testament*, deosebim cu privire la mai multe modalități:

- a) *constituirea directă*, în care testatorul numește un legatar al uzufructului cu privire la un bun imobil, mobil sau asupra unei întregi universalități de bunuri sau o cotă-parte din aceasta, iar nuda proprietate rămâne moștenitorilor;
- b) *constituirea pe cale indirectă*, când testatorul numește un legatar al nudei proprietăți, lăsând uzufructul moștenitorilor legali;
- c) proprietarul poate dispune în mod distinct de uzufruct, în favoarea a două persoane diferite. În timp ce una dintre ele se va bucura de tot ceea ce presupune acest drept real, cealaltă persoană va dobândi mortis causa nuda proprietate.

¹ Acest aspect derivă din coroborarea a trei dispoziții: art. 704 alin. (1) C. civ., art. 888 C. civ. și art 1244 C. civ.

3.2. Constituirea uzufructului prin uzucapiune

În ceea ce privește dobândirea dreptului de uzufruct prin uzucapiune, această posibilitate constituie o noutate adusă de Codul civil în vigoare, față de cea anterioară. În altă ordine de idei, cu toate că este reglementată, puțin probabil ca în practică să întâlnim o atare situație, putând aprecia că este mai mult o posibilitate teoretică, utopică chiar (Sferdian, 2021, p. 674). Considerăm că posesorul își va manifesta interesul să dobândească „totul”, adică întreg dreptul de proprietate, nu doar ceea ce presupune conținutul uzufructului. În plus, pot fi diferențe și în ceea ce privește elementul intențional, *animus*, intenția lui este să se comporte ca un uzufructuar, nu ca un proprietar. Și dovada în acest caz este una atipică: intenția de a poseda ca un uzufructuar. O alternativă mai plauzibilă ar fi uzucapiunea tabulară, în care uzufructuarul se „înscrie în cartea funciară fără cauză legitimă și posedă imobilul timp de 5 ani de zile de la momentul înregistrării cererii de înscriere, în condițiile în care posesia nu este contestată”. (Adam, 2013, p. 431)

În absența unei dispoziții exprese în lege, considerăm că dreptul de uzufruct asupra bunurilor imobile poate fi dobândit prin cele două tipuri de uzucapiune, atât tabulară (conform art. 931 Cod civil), cât și extratabulară (conform art. 930 Cod civil). În prima situație, conform art. 931 C.civ., dreptul de uzufruct asupra unui imobil nu mai poate fi contestat dacă aparține unei persoane înscrise, neavând o cauză legitimă, dar cu bună-credință, în cartea funciară, ca titular al acestui dezmembrământ, și care a exercitat o posesie utilă timp de 5 ani după înregistrarea cererii de înscriere. În cel de-al doilea caz, dreptul de uzufruct poate fi înscris în cartea funciară, în avantajul celui care a avut o posesie utilă timp de 10 ani, fiind instituite prin dispozițiile art. 930 alin. (1) C. civ. trei presupuse situații care pot interveni: „*proprietarul înscris în cartea funciară a decedat ori, după caz, și-a încetat existența; a fost înscrisă declarația de renunțare la proprietate sau imobilul nu era înscris în nicio carte funciară*”.

Dreptul de uzufruct asupra unor bunuri mobile ar putea fi dobândit prin uzucapiune, conform reglementării din art. 939 din Codul civil, doar în situația în care posesia a început după data intrării în vigoare a Codului civil actual.

4. Concluzii

Concluzionând, prima parte a cercetării noastre ne-a permis să valorificăm constantele constituirii uzufructului, izvorul material al acestui drept putând viza, în funcție de voința părților, fie un act juridic unilateral, fie un contract, uzucapiunea și, într-un context special, alte situații asupra cărora ne vom apleca într-un studiu viitor.

Am evidențiat că actualul Cod civil oferă o reglementare clară și detaliată a uzufructului, stabilind precis drepturile și obligațiile uzufructuarului, precum și condițiile de constituire și de încetare a acestuia. Uzufructul, prin diversitatea sa de manifestare și prin rolul său în cadrul drepturilor reale, contribuie la eficientizarea și funcționarea corespunzătoare a circuitului civil al drepturilor de proprietate. Prin acordarea de drepturi limitate și temporare, uzufructul permite beneficiarilor să se bucure de avantajele utilizării bunurilor, în timp ce proprietarii rămân în continuare titulari ai acestora, menținând astfel echilibrul și siguranța juridică în societatea contemporană.

5. References

- Adam, I. (2013). *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale/ Civil law. General theory of real rights*. 3rd Ed. Bucharest: C.H. Beck.
- Belu Magdo, M.-L. (2024). *Teoria generală a drepturilor reale/ General theory of real rights*. Bucharest: Hamangiu.
- Bîrsan, V. (2017). *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil/ Civil law. The main real rights in the regulation of the new Civil Code*. 3rd revised and updated edition. Bucharest: Hamangiu.
- Boroi, A.; Anghelescu, C.A. & Nazat, B. (2013). *Curs de drept civil. Drepturile reale principale/ Civil law course. Main real rights*. 2nd revised and added edition. Bucharest: Hamangiu.
- Iosif, L. (2024). *Frontières sociales et espace périphérique urbain/ Social boundaries and urban peripheral space*. Düren: Shaker Verlag. doi: 10.2370/9783844095258.
- Hanga, V. & Bocșan, M. D. (2006). *Curs de drept privat roman/ Romanian private law course*, 2nd edition. Bucharest: Universul Juridic.
- Larroumet, Ch. & Mallet-Bricout, B. (2019). *Traite de droit civil. Tome 2. Les biens. Droits reels principaux*. Paris: Economica.
- Molcuț, E. (2011). *Drept privat roman. Note de curs/ Romanian private law. Course notes*. Bucharest: Universul Juridic.
- Sferdian, I. (2021). *Drept civil. Drepturile reale principale. Studiu aprofundat/ Civil law. Main real rights. In-depth study*. Bucharest: Hamangiu.
- Stoica, V. (2013). *Drept civil. Drepturi reale principale/ Civil law. Main real rights*. 2nd edition. Bucharest: C.H. Beck.