CESIBILITATEA DREPTULUI DE UZUFRUCT

BÎTCĂ Ion,

Doctor în drept, conferențiar universitar,
Universitatea de Studii Europene din Moldova
Ionbitcapantelimon@yahoo.es
<https://orcid.org/0000-0001-8479-479X>

REZUMAT

De regulă dreptul de uzufruct se constituie în considerarea identității persoanei uzufructuarului, fiind un contract *intuitu personae* [1, p. 231]. Regula care se desprinde din dispozițiile codului civil cu privire la transmiterea de către uzufructuar a dreptului de uzufruct constituit în favoarea sa este aceea a incesibilității lui. Prin excepția este posibil ca uzufructuarul să cessionase dreptul sau unei terțe persoane dar numai dacă sunt îndeplinite următoarele condiții.: această posibilitate a fost prevăzută în contractul de constituire; există consimțământul nudului proprietar; actul juridic este cu titlu oneros și face parte din categoria actelor între vii.

Cuvinte-cheie: drept, uzufruct, cesibilitate, incesibilitate, nud proprietar, emulmentul uzufructului, contract de locațiune, arendă, viager, opozabilitate.

THE ASSIGNMENT OF THE RIGHT OF USUFRUCT

BÎTCĂ Ion,

PhD in Law, Associate Professor,
University of European Studies of Moldova
Ionbitcapantelimon@yahoo.es
<https://orcid.org/0000-0001-8479-479X>

SUMMARY

Usually the right of usufruct is constituted in the consideration of the identity of the person of the usufructuary, being a personal intuition contract. The rule that follows from the provisions of the Civil Code regarding the transfer by the usufructuary of the usufruct right constituted in his favor is that of its inalienability. By way of exception, it is possible for the usufructuary to assign the right to a third party but only if the following conditions are met: this possibility was provided for in the incorporation contract; there is the consent of the bare owner; the legal act is onerous and belongs to the category of acts between the living.

Key words: law, usufruct, transferability, incesibility, bare owner, usufruct emulation, lease, lease, lifetime, opposability.

Introducere. Dreptul de uzufruct este un drept real ce face parte din categoria drepturilor reale limitate. Caracterul limitat rezultă din aceea că exercitarea lui este limitată de existența unui alt drept real, care este un drept complet, din perspectiva exercitării atributelor pe care i le conferă. Fiind un drept real limitat, dreptul de uzufruct va putea fi constituit doar de către cel care deține în plinătate sa atributele de exercitare a proprietății acestea, acesta nefiind altcineva de cât titularul dreptului de proprietate, care în materie de uzufruct poartă denumirea de nud proprietar. Doar proprietarul bunului poate să constituie alte drepturi reale asupra bunului. Titularul unui drept limitat, prin el însuși, nu poate să constituie alte drepturi reale asupra bunului și cu atât mai mult să constituie același drept real limitat. În acest sens sunt și dispozițiile art. 608 alin. 1, C. civ., din care se desprinde

regula potrivit căreia uzufructuarul nu poate ceda dreptul său de uzufruct unei terțe persoane.

Rezultate și discuții. Așa fiind dreptul de uzufruct este un drept incesibil. Incesibilitatea privește atât actele juridice între vii cât și pentru cauză de moarte.

Caracterul incesibil trebuie privit din perspectiva abelor părți.

Astfel, nudul proprietar nu va putea să prevadă prin actul de constituire a uzufructului posibilitatea uzufructuarului de a transmite dreptul de uzufruct după decesul sau lichidarea lui. Aceasta deoarece dispoziția care stabilește limita maximă a exercițiului dreptului de uzufruct la durata vieții uzufructuarului, (art. 606 alin 1 C. civ.) este de ordine publică, imperativă, astfel că părțile, prin consimțământul lor, nu vor putea mări această limită. De asemenea, art. 606, alin. 4, C. civ.,

interzice această posibilitate: ”Orice act juridic prin care se constituie un uzufruct perpetuu și transmisibil pentru cauză de moarte sau lichidare este lovit de nulitate absolută”.

În legătură cu acest aspect se pune întrebarea dacă nudul proprietar, prin actul de constituire, va putea să stabilească în favoarea uzufructuarului dreptul acestuia de a cesiona dreptul de uzufruct, stabilind în acest sens o excepție de la regula incisibilității?

În ce ne privește considerăm că o astfel de operațiune este posibilă [2, p. 187]. Articolul citat mai sus (art. 606, alin. 4, C. civ.), interzice constituirea prin act juridic a unui drept de uzufruct transmisibil doar pentru cauză de deces sau lichidare. Totuși, posibilitatea uzufructuarului de a cesiona dreptul de uzufruct se va face doar cu respectarea limitelor materiale și juridice stabilite inițial.

Astfel obiectul cesiunii îl va forma dreptul de uzufruct. Uzufructuarul nu va putea să ceseze o parte din dreptul de uzufruct pe motiv că el a înstrăinat o parte din bunul sau bunurile obiect al dreptului de uzufruct. Aceasta deoarece, în acest caz, el ar constitui un nou drept de uzufruct, ori această prerogativă aparține doar proprietarului. Nudul proprietar, prin act juridic i-a acordat doar dreptul de a cesiona dreptul de uzufruct, și nu de a constitui un alt drept real.

Cesiunea dreptului de uzufruct afectat de un termen se va face în limitele acestuia. Astfel că uzufructul cesionat se va stinge dacă a intervenit decesul sau lichidarea persoanei cesionare, chiar dacă termenul nu s-a împlinit. Astfel se va face aplicație a dispoziției care limitează durata termenului de uzufruct la durata vieții uzufructuarului, chiar dacă el a cesionat acest drept.

Dacă uzufructul este unul viager, cesiunea lui se va putea face fără specificarea vre-unui termen, dar și acest drept va înceta la decesul sau încetarea existenței juridice a uzufructuarului cedent.

De asemenea și din perspectiva responsabilității juridice o astfel de operațiune este posibilă. Cesionarul va fi răspunzător față de cedent pentru toate obligațiile care s-au născut ulterior cesiunii, iar cedentul față de nudul proprietar, atât pentru obligațiile asumate de cesionar cât și de obligațiile contractate de el înaintea cesiunii dar ulterior constituirii dreptului de uzufruct. Faptul că nudul proprietar a acordat dreptul uzufructuarului de a cesiona uzufructul, nu îndreptățește pe uzufructuar de a invoca solidaritatea lui cu cea a cesionarului. Aceasta deoarece nu există un temei juridic pentru a invoca solidaritatea [4]. Cesionarul a dobândit uzufructul fără acordul nudului proprietar, și prin urmare nu este angajat personal față de el.

Uzufructuarul, din proprie inițiativă, nu va putea să ceseze dreptul de uzufruct indiferent dacă această cesiune este cu titlu oneros sau gratuit. Deci, el nu va putea înstrăina, gaja sau ipoteca dreptul de uzufruct terțelor persoane. Imposibilitatea înstrăinării uzufructului este prevăzută în mod expres la art. 608, alin. 1, C. civ.: ”În absența unei prevederi contrare, uzufructul nu poate ceda dreptul său unei alte persoane fără acordul nudului proprietar”. Deci, potrivit modificărilor operate în Codul civil, dreptul de uzufruct poate fi înstrăinat. În același timp uzufructuarul are posibilitatea de a ceda altei persoane beneficiul sau emulmentul uzufructului (prin

transmiterea în locațiune sau arendă a bunului, în condițiile art. 609, alin. 1, și 2, culegerea fructelor), cu titlu oneros sau gratuit. Aceasta se explică prin faptul că, pe de o parte, uzufructuarul se bucură de bunuri ca și proprietarul, iar pe de altă parte, folosința transmisă este una aferentă unui drept personal și nu unui drept real [3, p. 554].

Recunoașterea posibilității uzufructuarului de a uza de exercițiul acestei prerogative, se circumscrie următoarelor trei situații prevăzute de art. 609, alin. 2, C. civ., respectiv;

--- îndatorirea uzufructuarului de a respecta contractele de locațiune sau arendă încheiate de nudul proprietar anterior constituirii dreptului de uzufruct;

--- posibilitatea uzufructuarului de a închiria sau arenda obiectul uzufructului, dacă o astfel de posibilitate ia fost conferită în temeiul actului de constituire a uzufructului;

--- posibilitatea uzufructuarului de a închiria sau arenda obiectul uzufructului dacă uzufructuarul a obținut permisiunea nudului proprietar în acest sens, iar în caz de diferend, autorizația instanței de judecată.

Exercițiul acestui drept comportă o limitare, și anume ca prin închiriere sau arendare să nu se schimbe destinația bunului închiriat, prerogativă care aparține nudului proprietar, deoarece schimbarea destinației bunului face parte din conținutul dreptului de dispoziție materială ce afectează substanța bunului, drept care aparține în exclusivitate nudului proprietar.

Dacă uzufructul este un drept temporar, urmează să înțelegem că și contractele de locațiune sau arendă, consimțite de uzufructuar, vor înceta de drept la expirarea termenului uzufructului, ca o aplicație a regulii *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*. De asemenea, dacă uzufructul este un drept temporar, el nu poate constitui un drept care să-i supravețuiască, deoarece s-ar încălca regula *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*.

Codul nostru civil face o aplicare a excepției de la acest principiu. El recunoaște în sarcina nudului proprietar obligația acestuia de a menține contractele de locațiune sau arendă încheiate de uzufructuar, peste termenul de constituire a uzufructului, dacă acestea au fost încheiate cu consimțământul nudului proprietar. Astfel, potrivit art. 609, alin. 3, C. civ.: ”La stingerea uzufructului, nudul proprietar este obligat să mențină contractele de locațiune sau arendă, încheiate în modul stabilit”. Această dispoziție se va aplica indiferent dacă obiectul uzufructului reprezintă un bun mobil sau imobil.

Codul nostru civil nu condiționează opozabilitatea acestor contracte față de nudul proprietar, de condiția înregistrării acestor contracte. Prin urmare, înțelegem că nudul proprietar va fi obligat să mențină contractele de locațiune sau arendă chiar dacă pentru valabilitatea unor astfel de contracte nu se cere condiția înregistrării lor. Problema aprecierii lor se va pune, în caz de litigiu, doar din punct de vedere a probei lor. În acest sens, art. 1252, C. civ., prevede forma scrisă, doar ca o condiție de probă a acesteia și aceasta numai dacă obiectul contractului este un bun imobil, iar termenul este mai mic de 3 ani de zile. În cazul în care obiectul contractului îl reprezintă bunuri mobile se vor aplica dispozițiile dreptului comun în

materie (art. 321 C. civ.)

Potrivit dispozițiilor codului civil înainte de modificare, dacă contractual de locațiune sau arendă privea bunuri imobile, iar durada acestora depășea 3 ani de zile, pentru ca ele să fie opozabile detentorului precar, acestea trebuiau să fie înregistrate în registrul cadastral, deoarece legiuitorul condiționa opozabilitatea acestora, în general, față de terțele persoane, de condiția înregistrării lor în registrul bunurilor imobile. Astfel potrivit art. 876, alin. 2, C. civ.: *”Contractul de locațiune a unui bun imobil încheiat pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terți”*. Aceste contracte vor continua să existe până la împlinirea termenului pentru care au fost constituite. Potrivit noii legislații toate contractele de locațiune pentru a fi opozabile trebuie să fie înregistrate. Aceasta deoarece legiuitorul prevede doar că contractele de locațiune se înscriu în registrul de publicitate prin notare – art. 435, alin. 2, pct. 2, c. civ. Cu toate acestea există dispoziții care stabilesc opozabilitatea contractului a bunurilor supuse înregistrării, a cărui termen este mai mare, în cazul bunurilor mobile, de un an de zile, în cazul bunurilor imobile, de 3 ani de zile, de condiția înregistrării în registrul de publicitate – art. 1276, alin. 3, C. civ.

Totuși nudul proprietar va putea să refuze menținerea contractelor de locațiune și arendă dacă:

--- Termenul contractului de locațiune sau arendă, depășește, fără consimțământul lui, termenul obișnuit în conformitate cu uzanțele locale (art. 609 alin 3, lit. a.);

--- spațiul comercial a fost dat în chirie pe un termen mai mare de 5 ani (art. 609 alin 3, lit. b.);

--- întreprinderea agricolă a fost dată în arendă pe un termen mai mare de 12 ani (art. 609 alin 3, lit. c.);

--- un teren agricol a fost dat în arendă pe un termen mai mare de 6 ani (art. 609 alin 3, lit. d.);

--- contractual de locațiune sau arendă stipulează condiții neobișnuite, excesive pentru nudul proprietar (art. 609 alin 3, lit. e.);

Exercitarea dreptului de a refuza menținerea contractele de locațiune sau arendă are natura juridică a unui drept potestativ de opțiune, care-l va putea exercita în funcție de interesele lui, după stringerea dreptului de uzufruct. El îl va putea exercita, atât în momentul stringerii uzufructului, cât și în orice moment, până la

expirarea termenului contractului de locațiune sau arendă. Nudul proprietar va pierde exercițiul acestui drept dacă el a fost somat de locatar sau arendaș, să și-l exercite înăuntrul unui termen determinat sau rezonabil – art. 609, alin. 4, C. civ.

Indiferent dacă nudul proprietar are sau nu dreptul de a refuza menținerea contractelor de locațiune sau arendă, el are dreptul de a invoca nulitatea contractului dacă aceste contracte au fost încheiate de uzufructuar în scopul fraudării drepturilor nudului proprietar. De ex., în cazul în care uzufructuarul prevăzând sfârșitul dreptului său, încheie aceste contracte pentru un preț mai mic de cât cel real.

Posibilitatea uzufructuarului de a ceda beneficiar sau emulmentul uzufructului se va putea realize doar dacă această operațiune s-a realizat cu titlu oneros. În cazul în care cedare a avut loc cu titlu gratuit, de ex., printr-un contract de comodat, considerăm că dispozițiile art. 609, alin. 1, C. civ., care consacră posibilitatea uzufructuarului de a ceda beneficiar și emulmentul uzufructului, nu se vor aplica. În acest caz între interesul nudului proprietar de a nu se putea bucura de folosința bunului său, de a evita o pagubă, și interesul comodatarului de a păstra un beneficiu, de a realize o îmbogățire, va trebuie să primeze interesele celui dintâi. Dreptul nudului proprietar se va greșa pe drepturile comodantului, care poate cere restituirea bunului mai devreme, dacă a trecut o perioadă suficientă pentru valorificarea lui (art. 1239, alin. 2, ultima prop. C. civ.). Deasemenea, la stingerea dreptul de uzufruct, în orice moment, nudul proprietar va putea refuza menținerea contractului de comodat, dacă:

--- termenul contractului de comodat nu poate fi stabilit în baza scopurilor de utilizare a bunului (art. 1239 alin 3, C. civ.);

--- în virtutea unor cauze neprevăzute, nudul proprietar are nevoie el însuși de bun, (art. 1241, lit. a.).

În concluzie. Dreptul de uzufruct este un drept incesibil prin acte între vii și pentru cauză de moarte. Prin excepție el va putea fi înstrăinat, însă pentru acest lucru este necesar ca un astfel de drept să fie stabilit în contractul de constituire a uzufructului precum și necesitatea unui acord prealabil. Înstrăinarea va putea fi doar cu titlu oneros și doar prin acte între vii. Însă uzufructuarul va putea ceda beneficiul și emulmentul uzufructului, fără a fi necesar permisiunea nudului proprietar și numai dacă actul este cu titlu oneros.

Referințe bibliografice.

1. **Stoica, V.**, Drept civil. Drepturile reale principale. Curs universitar, Ed. C.H. Beck, București 2013.
2. **Bîtcă I.**, Doga A., Drept civil. Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale, Tipografia, Adrilang, Chșinau, 2017.
3. **Sferdian, I.**, Drept civil. Drepturile reale principale. Ed. Hamangiu, București 2013.
4. Potrivit art. 531 C. civ., *”O obligație solidară nu se prezumă, ci se naște prin act juridic, prin lege sau atunci când prestația este indivizibilă”*.