

## I. EDITORIAL

# DREPTUL DE UZUFRUCT ȘI EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ. APLICAȚIE A CAZULUI FORTUIT SAU CAUZĂ SPECIALĂ DE STINGERE A DREPTULUI?



Notar public **Carmen DIMA**  
Camera Notarilor Publici București

Notar stagiar **Cristian-Andrei BARBU**  
Camera Notarilor Publici București

### Abstract

*The present study deals with two (partially) distinct ways in which the right of usufruct is extinguished or, as the case may be, changes its object. It is about the expropriation for the cause of public utility and the fortuitous case, which, because of the effects they produce, they may be subjected to a comparative analysis, in order to emphasize in particular the similarities between them, similarities that call into question the justification of the difference in legal regime created with the entry into force of the current Civil Code. The present analysis will focus on how each of these legal institutions operates and then compare the resulting conclusions. The main working hypotheses are the one in which, reported to the will of the bare owner and the usufructuary, the expropriation can be foreseen (and, therefore, taken into account when the right of usufruct is established) and the one in which, finding that it intervenes without being foreseen and prevented, meets the conditions of a fortuitous case. This last hypothesis is the one that causes problems both theoretically and practically, because the rules regarding the application of the civil law become incidental. The created situation, namely the conflict of laws, gives rise to several solutions, each with its shortcomings, from which those who apply the law are forced to choose when they receive a concrete case for resolution. Also, the legislator, considering the state of uncertainty regarding this situation, should take into account the analysis between the two institutions, in order to bring them into agreement, in order to ensure the uniform application of the principles governing the new general regulation. Thus, the objective of the research is to highlight the legal problems that exist at the moment and formulate a proposal in relation to the ways in which the regulation can be improved. Following the analysis, it can be observed how the general regulation, that of the Civil Code, has evolved, introducing the possibility of exercising a usufruct over some consumable goods, while the special law that provides*

for expropriation has remained behind, preserving the principles considered in the past by almost 30 years. Precisely for this reason, expropriation ended up overlapping with the institution of the fortuitous case, which, in the current regulation, produces other effects than those it produced when expropriation was regulated.

**Keywords:** *usufruct, expropriation, fortuitous case, consolidation, compensation, extinction, subrogation.*

## Introducere

Proprietatea este perpetuă, absolută, în timp ce uzufructul este muritor. El se desprinde, servește unor interese economice și se stinge, întorcându-se la matcă, pentru că magnetismul dreptului de proprietate este mai mare. De esența dreptului de uzufruct este temporaritatea.

Fiind cunoscut faptul că „instituțiile de drept privat (...) au reușit să se transmită de-a lungul întregii istorii a omenirii, păstrându-și, în același timp, rolul decisiv în formarea legăturilor de familie, sau în ceea ce privește dreptul de proprietate”<sup>1</sup>, abordarea și clarificarea unor aspecte privind dreptul de uzufructul apreciem că sunt extrem de importante și necesare. De aici, din caracterul esențialmente temporar, derivă cazurile de stingere a uzufructului, prevăzute de art. 746-748 din Codul civil<sup>2</sup>: moartea uzufructuarului ori, după caz, încetarea persoanei juridice; ajungerea la termen; consolidarea, atunci când calitatea de uzufructuar și de nud proprietar se întrunesc în aceeași persoană; renunțarea la uzufruct; neuzul timp de 10 ani sau, după caz, timp de 2 ani în cazul uzufructului unei creanțe; abuzul de folosință din partea uzufructuarului; pieirea bunului dintr-un caz fortuit. În cazul imobilelor, pot fi cauze de stingere și uzucapiunea și admiterea acțiunii în rectificarea tabulară<sup>3</sup>.

Se cuvine însă a fi menționat și faptul că dreptul de uzufruct, ca orice alt drept, poate înceta și din cauzele generale de stingere<sup>4</sup>, dar și din cauze speciale,

---

<sup>1</sup> A se vedea L.-B. Ciucă, *Moștenirea - între Biblie și Codul civil*, 2017, LUMEN Proceedings, vol. 1, pp. 169-175, disponibil la adresa <https://doi.org/10.18662/lumproc.rsacvp2017.16>, consultată la data de 25.07.2022.

<sup>2</sup> Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

<sup>3</sup> Art. 746 alin. (3) din Codul civil dispune că „în cazul imobilelor sunt aplicabile dispozițiile de carte funciară”.

<sup>4</sup> Dreptul de uzufruct se poate constitui fie prin contract, fie prin act unilateral (mai exact, prin legat). În funcție de fiecare dintre aceste categorii, vor fi incidente regulile generale aplicabile acestora. În cazul contractelor, spre exemplu, constituitorul și dobânditorul dreptului de uzufruct pot conveni stingerea amiabilă a acestuia prin acordul lor (*mutuus dissensus*) sau unul dintre aceștia poate cere rezoluțiunea contractului. Legatul își poate pierde efectele, spre exemplu, pentru caducitate, cum ar fi în situația nedemnității, care produce efecte de la data deschiderii moștenirii. Dacă nedemnitatea este constatată sau declarată după ce legatarul a acceptat legatul și a dobândit, astfel, uzufructul, deși

prevăzute fie de Codul civil, fie de legi speciale, care se aplică prioritar față de dreptul comun<sup>5</sup>.

Ce se întâmplă însă în situația în care o cauză de stingere este, în același timp, și generală, și specială? Răspunsul, conform principiului *specialia generabilis derogant*, este că regula specială va avea prioritate. Problema se pune atunci când suprapunerea este doar parțială. Este cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, instituție care, date fiind momentul în care a fost reglementată (ne referim la forma existentă în legislație în momentul de față, adoptată în anul 1994) și evoluția legislativă (în special, apariția Codului civil actual în anul 2009 și intrarea lui în vigoare în 2011), nu doar că „a rămas în urmă”, dar a și creat bazele unor probleme care pun în discuție echitatea și egalitatea de tratament, principii constituționale care au fost preluate și de Codul civil în tot cuprinsul său.

Prezentul studiu își propune a analiza modul în care operează exproprierea, pentru a o putea încadra în mod corect într-o categorie de cauze de stingere a dreptului de uzufruct (generale sau speciale) și a arăta neajunsurile reglementării actuale. Având în vedere că exproprierea este un mod de stingere a dreptului de proprietate pe care titularul acestuia nu îl poate împiedica, statul (în continuare, prin *stat* se va înțelege atât statul, cât și unitățile administrativ-teritoriale, ambele reprezentând puterea publică ce stă la baza exproprierii) având posibilitatea de a dobândi bunul atunci când interesul public o cere<sup>6</sup>, se pune problema comparării acestei instituții juridice cu cea a cazului fortuit<sup>7</sup>.

---

acesta va dispărea cu efect retroactiv, considerându-se că nu a existat niciodată, uzufructul a fost constituit și s-a stins (deci a făcut, totuși, parte din circuitul juridic civil, producând efecte), caducitatea aplicându-se, cu caracter general, tuturor legatelor. Există și cauze generale de stingere aplicabile ambelor categorii, cum ar fi nulitatea relativă, care, odată declarată, face ca actele să se considere a nu fi fost niciodată încheiate, deci dreptul de uzufruct se va stinge (la fel ca în cazul nedemnității, cu efect retroactiv).

<sup>5</sup> Prezentul studiu tratează, în continuare, doar cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, însă trebuie a fi amintite și rechiziția, care este o formă de preluare de către stat a dreptului de proprietate, însă temporară, conform art. 1 din Legea nr. 132/1997 privind rechizițiile de bunuri și prestările de servicii în interes public, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 261 din 10 aprilie 2014, și confiscarea, care este o sancțiune despre care art. 562 alin. (3) din Codul civil dispune că „nu pot fi supuse confiscării decât bunurile destinate sau folosite pentru săvârșirea unei infracțiuni sau contravenții sau cele rezultate din acestea. În ambele cazuri, statul dobândind dreptul de proprietate asupra bunului, dreptul de uzufruct se va stinge, ajungându-se în aceeași situație ca în cazul exproprierii.

<sup>6</sup> În legislație se folosește sintagma „cauză de utilitate publică”, însă această utilitate publică se declară pentru lucrări de interes național sau local, deci interesul este unul public.

<sup>7</sup> Conform art. 1351 alin. (3), „cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs”. În cazul uzufructului, interesează doar sintagma „eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat”, pentru că în discuție nu este neexecutarea obligației și răspunderea contractuală, ci însăși existența unui drept real principal, care are caracter exclusiv, deci poate fi exercitat fără concursul unei alte persoane (a se vedea, pentru explicația acestui caracter, V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*,

## 1. Sediul materiei

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică este un caz de stingere a dreptului de uzufruct (o cauză de pierdere a dreptului de proprietate, în general, dar care se răsfrânge în mod obligatoriu asupra tuturor drepturilor constituite de titular) reglementat de o lege specială, respectiv de art. 28 alin. (3) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică<sup>8</sup>. Legiuitorul a considerat că niciun drept real, altul decât dreptul de proprietate, nu poate subzista asupra bunului în discuție odată ce statul a considerat că bunul ce se expropriează trebuie a fi afectat utilității publice declarate, interesul privat al uzufructuarului fiind supus în fața interesului public.

Faptul că exproprierea nu este prevăzută în Codul civil ca un caz de stingere a uzufructului este datorat tehnicii legislative folosite de acesta. Exproprierea nu este altceva decât o consolidare, statul urmând să dobândească bunul pentru a îl folosi, iar nu doar pentru a avea un drept de proprietate în patrimoniu<sup>9</sup>. Având în vedere că drepturile reale imobiliare sunt supuse regulilor referitoare la bunurile imobile<sup>10</sup> și că *bunurile imobile* sunt cele expropriate<sup>11</sup>, faptul că legea prevede că dreptul de uzufruct (la fel și pentru celelalte drepturi reale principale) se stinge în momentul exproprierii este consacrarăa producerii unei consolidări.

Așadar, exproprierea nu este un caz în totalitate special de stingere a dreptului de uzufruct, ci un caz specific dintre cele enumerate de Codul civil, însă cu anu-

---

ediția a 4-a, Ed. C.H. Beck, București, 2021, pp. 125 și 230. Nici exproprierea, și nici cazul fortuit nu pot fi împiedicate, iar de aici, asemănarea principală dintre ele. În ceea ce privește previzibilitatea lor, acesta este unul dintre punctele de suprapunere care creează probleme din punctul de vedere al calificării instituției drept cauză generală sau cauză specială de stingere a uzufructului.

<sup>8</sup> Republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 472 din 5 iulie 2011. În alin. (1) al articolului 28 se prevede că „dreptul de proprietate *se transmite...*”, indicând faptul că titularul dreptului de proprietate îl pierde, iar în alin. (3) se prevede că „uzul, uzufructul, abitația și suprafața, precum și orice alte drepturi reale (n.n. - orice alte *drepturi reale principale*, pentru că cele accesorii, cum ar fi ipoteca imobiliară, rămân în vigoare, schimbându-se doar obiectul lor), cât și concesionarea și atribuirea în folosință *se sting...*”. Diferența dintre sintagmele „se transmite” și „se sting” reprezintă una dintre bazele discuției privind legătura exproprierii cu cazul fortuit, prezentată în cele ce urmează.

<sup>9</sup> Bunurile expropriate intră în domeniul public al statului sau al unității administrativ-teritoriale, conform art. 863 lit. b) din Codul civil. Astfel, bunul este dobândit pentru a fi folosit pentru utilitatea publică declarată, deci un scop precis care trebuie realizat, neputând fi folosit pentru altceva. Orice alt scop trebuie să fie considerat contrar scopului urmărit de stat, deci de neatins, și, prin urmare, să fie stins.

<sup>10</sup> A se vedea art. 542 alin. (1) din Codul civil.

<sup>11</sup> Interesul exproprierii (scopul) este dobândirea bunului, privit material, de aceea se transmite proprietatea și se sting celelalte drepturi reale principale, iar cele accesorii își schimbă obiectul. Pentru ca statul să exercite acțiuni cu privire la imobil este nevoie ca nimeni altcineva să nu mai aibă vreun drept asupra lui, ci să existe un singur drept de proprietate (publică).

mite particularității<sup>12</sup>. Cu toate acestea, deși are la bază instituția consolidării, prin particularitățile sale (și, evident, prin reglementarea distinctă a ei), urmează a se considera că este, totuși, un caz special de stingere și va fi avută în vedere doar legea ce o instituie, ca sediu al materiei.

## 2. Consecințele stingerii dreptului de uzufruct prin expropriere. Comparație cu cazul fortuit

În doctrina franceză, exproprierea pentru cauză de utilitate publică este tratată ca o cauză de stingere anticipată a uzufructului, prin dispariția unei condiții de existență, nefiind însă o cauză propriu-zisă de stingere, întrucât, în virtutea unei subrogații reale, el se transformă în cvasiuzufruct<sup>13</sup>. Drepturile uzufructuarului și ale nudului proprietar se exercită asupra unei indemnizații unice, astfel cum rezultă din Codul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, art. L321-2<sup>14</sup>.

În vreme ce pentru cazul ipotecii sau al privilegiului (text adoptat la momentul când în vigoare era vechiul Cod civil, în prezent, terminologia Codului civil actual fiind diferită față de momentul anului 1994<sup>15</sup>) art. 28 din Legea nr. 33/1994 prevede un caz de subrogație reală cu titlu particular, ipoteca strămutându-se de drept asupra indemnizației, pentru situația uzului, a uzufructului, a abitației, a superficiei sau a oricăror altor drepturi reale principale, precum și pentru cazul concesiunii sau al atribuirii în folosință, Legea prevede că acestea se sting, titularii acestora având dreptul la despăgubiri. Astfel, spre deosebire de legislația franceză, în dreptul nostru este vorba de două indemnizații (două plăți de despăgubiri) către două persoane, iar nu una singură, asupra căreia să se exercite drepturi cu titlu diferit<sup>16</sup>.

---

<sup>12</sup> Aceste particularități sunt cele care pun problema legăturii exproprierii cu cazul fortuit. Faptul că în cazul exproprierii, o consolidare „forțată”, se acordă despăgubiri, iar în cazul unei consolidări „obișnuite” nu se acordă (spre exemplu, atunci când uzufructuarul îl moștenește pe nudul proprietar) creează o situație de tratament juridic distinct ce se explică prin asocierea efectelor exproprierii cu cele ale cazului fortuit. În cel de al doilea caz, al consolidării din Codul civil, neexistând o persoană ce poate fi trasă la răspundere pentru dispariția bunului printr-o faptă prejudiciabilă, nu există temeii pentru despăgubire. Odată ce poate fi identificată o astfel de persoană, intră în discuție cazul fortuit, care produce, până la un punct, efecte juridice similare.

<sup>13</sup> Fr. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les biens*, ediția a 10-a, Ed. Dalloz, 2018, p. 755.

<sup>14</sup> Disponibil pe [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr), consultat la data de 25.07.2022.

<sup>15</sup> Art. 169 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011, prevede că „prin *ipotecă imobiliară* în sensul titlului XI al cărții a V-a a Codului civil se desemnează toate garanțiile reale imobiliare, indiferent de momentul și de temeiul juridic al constituirii lor” (n.n. - orice privilegiu, deci, va fi considerat ipotecă pentru bunurile imobile, astfel încât referirea din Legea 33/1994 la privilegiu va trebui făcută la ipotecă).

<sup>16</sup> În acest sens, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 33/1994 prevede că „experții vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale”.

Așadar, neexistând o prevedere legală expresă, subrogația reală cu titlu particular nu va opera în cazul uzufructului, uzului, abitației, suprafeței sau al altui drept real principal, dreptul real ce grevează bunul imobil stingându-se *ope legis*, spre deosebire de sistemul de drept francez, conform căruia uzufructul se strămută asupra indemnizației, luând astfel naștere un *cvasiuzufruct*.

Având în vedere că subrogația nu operează, uzufructuarul va primi, în schimbul pierderii dreptului său, o sumă de bani fixă, cu titlu de despăgubiri<sup>17</sup>.

Despăgubire pentru lipsa posibilității de a folosi bunul<sup>18</sup> se acordă și în cazul pieririi bunului dintr-un caz fortuit, atunci când o persoană poate fi trasă la răspundere civilă delictuală sau poate fi obligată la plata unei indemnizații în baza unui contract de asigurare, însă în această situație este vorba de o singură despăgubire, ce este cuvenită nudului proprietar, uzufructuarul continuând să exercite un *cvasiuzufruct* asupra acesteia<sup>19</sup>. În cazul în care nu poate fi identificată o astfel de persoană, uzufructul se stinge, neexistând nicio despăgubire și niciun alt drept în legătură cu bunul distrus. Mecanismul constă în acordarea unei sume de bani către nudul proprietar și, în același timp, transferul ei către uzufructuar, cu obligația în sarcina acestuia din urmă de a restitui acea sumă la încetarea uzufructului. De această dată, însă, suma de bani nu mai este primită cu titlu de despăgubire, ci cu titlu de subrogație reală cu titlu particular, continuând să exercite același drept pe care l-a dobândit inițial, dar asupra altui obiect<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> Uzufructuarul va trebui să depună dovezi care să servească la stabilirea prejudiciului suferit, conform art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994. În acest demers, el se poate folosi fie de contractul prin care a dobândit dreptul, fie de dispoziția testamentară prin care i s-a constituit dreptul cu titlu de legat. Se vor avea în vedere criteriile generale de evaluare a prejudiciului prevăzute de art. 1385 din Codul civil, din care enumerăm pierderea suferită (spre exemplu, prețul plătit, dacă este cazul), câștigul ce putea fi obținut în condiții obișnuite (spre exemplu, chiria ce urma a fi obținută din contracte de locațiune) și, ca noutate adusă de Codul civil, pierderea șansei de a obține un avantaj sau de a evita o pagubă (spre exemplu, eventualul câștig la o licitație publică pentru care uzufructuarul s-a înscris cu imobilul ce face obiectul uzufructului). Au fost avute în vedere criteriile de evaluare de la răspunderea civilă delictuală, pentru că exproprierea se realizează print-un act administrativ individual, deci un act juridic unilateral, uzufructuarul neparticipând la încheierea lui. Prin urmare, față de el, exproprierea este un fapt juridic ce i-a cauzat prejudicii.

<sup>18</sup> Sau, dacă bunul era asigurat la momentul pieririi, indemnizație de asigurare. În ambele cazuri, fiind vorba de bunuri consumptibile (sume de bani), regimul juridic este același. În realitate, și indemnizația de asigurare este tot o despăgubire, însă nu este plătită de terțul care a cauzat prejudiciul, ci de asigurator, în baza unui contract de asigurare de răspundere civilă.

<sup>19</sup> Art. 748 din Codul civil trimite la art. 712, care prevede că uzufructuarul va restitui, la finalul uzufructului, bunuri de aceeași cantitate, calitate și valoare sau, la alegerea proprietarului, contravaloarea lor la data stingerii uzufructului. Fiind vorba de sume de bani, uzufructuarul va restitui suma nominală primită de nudul proprietar cu titlu de despăgubiri. Se ajunge la transformarea uzufructului într-un *cvasiuzufruct*, care reprezintă chiar conținutul art. 712.

<sup>20</sup> Pentru nudul proprietar, titlul cu care este primită suma de bani rămâne despăgubire, pentru că a suferit un prejudiciu prin pierderea materială a bunului (și, din acest fapt, pierderea dreptului de proprietate). În cazul uzufructuarului, subrogația cu titlu particular poate fi privită ca o formă de reparare a prejudiciului în natură, prin reconstituirea, pe cât se poate, a dreptului pe care îl avea, preluând și din trăsăturile reparației prin echivalent.

Deși atât în cazul exproprierii, cât și în cel al cazului fortuit se primește o despăgubire, iar în concret uzufructuarul dobândește o sumă de bani, în primul caz uzufructul se stinge, iar în cel de-al doilea, nu. Având în vedere că în ambele situații accesul la bun este total înlăturat și această situație dă naștere la o compensare a pierderii dreptului, de ce există un regim juridic diferit între ele?

În momentul în care Legea nr. 33/1994 a intrat în vigoare, vechiul Cod civil prevedea exclusiv faptul că dreptul de uzufruct se stinge prin desființarea (Codul civil actual folosește termenul „distrus”, iar nu „desființat”) totală a bunului ce constituie obiectul uzufructului<sup>21</sup>. În cazul desființării (distrugerii) parțiale, la fel ca acum, uzufructul continua asupra părții rămase din bun. În contextul acestei reglementări sumare și al lipsei unei definiții legale a cazului fortuit, în doctrină s-a exprimat punctul de vedere conform căruia exproprierea reprezintă tot un caz fortuit, fiind vorba de pierrea juridică a bunului, chiar dacă, în materialitatea lui, el încă există<sup>22</sup>. Prin urmare, atunci nu se pune problema diferenței de tratament între expropriere și caz fortuit, atât Codul civil, cât și legea care reglementa exproprierea dispunând că uzufructul se stinge, fără a se face vorbire despre continuarea lui în vreun fel.

În reglementarea actuală, Codul civil a prevăzut cazul fortuit drept o cauză distinctă de stingere a uzufructului, în măsura în care nu se primește o despăgubire de la terțul care a produs prejudiciul sau o indemnizație de asigurare, permițând astfel coexistența în legislație a exproprierii și a cazului fortuit între aceiași parametri, respectiv pierderea folosinței bunului și despăgubirea titularilor de drepturi reale principale. Considerăm că, față de definiția cazului fortuit, care este un eveniment neprevăzut și care nu poate fi împiedicat, nu se poate pune semnul egalității între cele două instituții<sup>23</sup>. Nici exproprierea, și nici cazul fortuit nu pot fi împiedicate de titularul dreptului care se pierde, însă exproprierea poate fi prevăzută, chiar dacă nu în toate situațiile<sup>24</sup>. Cazul fortuit nu poate fi prevăzut

---

<sup>21</sup> Art. 557 din Codul civil de la 1864 prevedea că „uzufructul se stinge (...) prin totala desființare a lucrului asupra cărui uzufructul era constituit” (versiunea de la 30 septembrie 2011 a Codului, disponibilă pe [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro), consultat la 25.07.2022).

<sup>22</sup> A se vedea, în acest sens, L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București, 1996, p. 195.

<sup>23</sup> În sensul că exproprierea este un caz special de stingere a dreptului de uzufruct și că există în doctrină opinia asimilării exproprierii unui caz fortuit, a se vedea E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ediția a 5-a, Ed. C.H. Beck, București, 2019, p. 381.

<sup>24</sup> Legea nr. 33/1994 prevede o procedură de aducere la cunoștința persoanelor interesate intenția de expropriere a bunurilor imobile, care conține diferite termene pentru comunicări/publicări de acte, astfel încât li se permite persoanelor să ia cunoștință de faptul că există în plan o eventuală „pieire” a dreptului de proprietate, ca să poată acționa în cunoștință de cauză în circuitul juridic civil. Într-adevăr, se poate ca intenția de expropriere să fie publicată și adusă la cunoștință părților dintr-un contract de constituire a dreptului de uzufruct, spre exemplu, după ce acest contract a fost încheiat, și astfel să se poată pune problema asemănării dintre expropriere și caz fortuit din punctul de vedere al previzibilității acestora.

niciodată, tocmai de aceea fiind o cauză de exonerare de răspundere (și, evident, de stingere a dreptului).

Așadar, dacă înainte de intrarea în vigoare a Codului civil actual nu se puneau vreoa problemă de ordin teoretic sau practic în legătură cu încadrarea exproprierii într-o cauză specială de stingere sau în caz fortuit, având în vedere că se aplica, indiscutabil, ceea ce dispunea Legea nr. 33/1994<sup>25</sup>, în prezent se poate vedea clar diferența de tratament: în cazul exproprierii, uzufructul se stinge, iar uzufructuarul păstrează despăgubirea, iar în cazul pierii bunului dintr-un caz fortuit, uzufructul continuă în baza subrogației reale cu titlu particular. Diferența de tratament constă în noutatea cu care a venit Codul civil în anul 2011, fără a interveni și în materia exproprierii.

### 3. Concurs de calificări. Ipostaze ale exproprierii

După cum am văzut, nu se poate face o delimitare netă între cazul fortuit și expropriere. Există situații când, exproprierea fiind adusă la cunoștința persoanelor interesate după nașterea dreptului de uzufruct, se poate constata că ea întrunește condițiile cazului fortuit (lipsa previzibilității și a posibilității de împiedicare). În această situație, având în vedere că dispozițiile Codului civil sunt ulterioare și, totodată, sunt și dreptul comun în materie de stingere a uzufructului, cum se rezolvă conflictul? Există trei soluții posibile: fie aplicăm Codul civil, pentru că este lege mai nouă și modifică ceea ce exista la momentul adoptării ei, fie aplicăm legea privind exproprierea, pentru că este în continuare lege specială, fie le aplicăm împreună, legea generală completând legea specială, care se aplică prioritar. În ceea ce privește prima soluție, în situația de față nu poate fi reținută, pentru că dacă legea nouă, generală, nu modifică în mod expres legea veche, specială, aceasta din urmă va rămâne neatinsă, aplicându-se în continuare.

În legătură celelalte două soluții, fiecare are atât argumente pro, cât și argumente contra, existând probleme de echitate și de egalitate de tratament față de cei care suportă consecințele exproprierii sau ale cazului fortuit, cu toate că cele două situații nu sunt identice ca situații premisă, dar sunt identice ca efecte. Într-adevăr, terminologia este diferită, în cazul exproprierii bunul este preluat de stat, urmând să facă parte din domeniul public, ca obiect al dreptului de proprietate publică, pe când în situația cazului fortuit bunul este distrus. Între aceste două chestiuni nu se poate pune semnul egalității luate ca atare, însă în materia stingerii dreptului de uzufruct contează un singur lucru: bunul, în materialitatea lui, din perspectiva

---

<sup>25</sup> Pentru că exista o reglementare specială pentru expropriere și o lipsă de reglementare pentru tratamentul juridic în cazul pierii din caz fortuit atunci când se plătește despăgubire sau indemnizație de asigurare.



nodului proprietar și a uzufructuarului, este pierdut<sup>26</sup>. Deși în cazul prevăzut de Codul civil bunul dispare, iar în cazul exproprierei este preluat de stat în domeniul public, pentru ce doi titulari se ajunge în același loc<sup>27</sup>. Dacă avem în vedere pozițiile cu caracter general din materia stingerii dreptului de proprietate privată, se poate ajunge totuși la concluzia că atât exproprierea, cât și distrugerea bunului atrag stingerea dreptului<sup>28</sup>. Art. 562 din Codul civil, cu denumirea marginală „stingerea dreptului de proprietate”, reglementează la alin. (1) *pieirea* bunului, iar la alin. (3), *exproprierea*. Chiar dacă denumirea marginală a articolelor nu are valoare normativă, ci orientativă, se poate înțelege că rațiunea reglementării lor împreună este similitudinea efectelor.

Așadar, ipoteza de lucru este cazul în care exproprierea se produce imprevizibil și de neîmpiedicat. În această situație, este evident că în primul rând vom aplica textele din Legea nr. 33/1994 care dispun că dreptul de uzufruct se va stinge și se vor acorda despăgubiri. Mai departe, trebuie analizat cum se acordă despăgubirea, având în vedere că există două modalități.

Astfel, a doua soluție posibilă este în strânsă legătură cu interpretarea literală a textelor de lege, care trebuie să fie prioritară față de oricare alta. În speță, având în vedere că în lege se vorbește despre stingerea dreptului de uzufruct (și nicăieri despre continuarea lui în vreo situație) și despre acordarea unei despăgubiri pentru titularul acestui drept (și, de asemenea, nicăieri despre o despăgubire comună pentru uzufructuar și nodul proprietar), pare că lucrurile sunt foarte clare, concluzia fiind aceea că indiferent de situație, în toate cazurile se va întâmpla astfel. Comparativ cu soluția dată de Codul civil în privința cazului fortuit, având în vedere că în cazul de față sunt întrunite și condițiile acestei instituții, apar câteva neajunsuri.

În primul rând, trebuie menționată situația în care exproprierea reprezintă caz fortuit doar pentru titularul dreptului de uzufruct. Este situația în care proprietarul unui imobil primește o comunicare cu privire la preluarea bunului și, cunoscând acest fapt, încheie un contract prin care constituie un drept de uzufruct în favoarea unei persoane, urmând să îl prezinte ca dovadă pentru acordarea despăgubirii. Având în vedere că despăgubirea se compune din valoarea imobilului și din orice alte prejudicii cauzate proprietarului, acesta va ajunge să primească un capital în patrimoniu, vrând să „vâneze” o sumă cât mai mare și evitând răspunderea pentru

---

<sup>26</sup> Ajungând în domeniul public, se poate spune că a „dispărut”, pentru că el devine inalienabil, insesizabil și imprescriptibil.

<sup>27</sup> În situația cazului fortuit nu se mai poate vorbi de o posibilă consolidare, pentru că drepturile reale principale în discuție nu se reunesc asupra aceiași persoane, ci se sting deodată, prin pieirea bunului. Astfel, exproprierea reprezintă rezultatul unirii efectelor consolidării cu cele ale cazului fortuit.

<sup>28</sup> De asemenea, aplicarea regulilor de la bunurile imobile și pentru drepturile reale care poartă asupra lor, la fel ca în cazul exproprierei, duc la aceeași concluzie.

evicțiune, producând un prejudiciu pentru stat. Deși un act ilicit, într-o speță concretă, ajutându-se de susținerea conform căreia a luat cunoștință efectiv de conținutul comunicării înainte de încheierea contractului (acest lucru neputând fi combătut, practic, de autorități, fiind o dovadă mult prea grea), poate avea câștig de cauză. Chiar și fără succes, proprietarii pot fi tentați de această cale prin care pot face „un ban cinstit”. Într-adevăr, în această situație, titularul dreptului de uzufruct nu va ieși în pierdere, pentru că este despăgubit și el, această despăgubire operând, mai exact, ca plata sumei de bani la care ar fi fost obligat proprietarul pentru evicțiunea ce s-a produs<sup>29</sup>.

În al doilea rând, la polul opus, uzufructuarul ar putea să nu fie de acord cu primirea unei sume de bani fixe, echivalent al valorii uzufructului, care, fiind mai mică decât valoarea imobilului, nu poate exploata un capital pe măsura așteptărilor lui la momentul când a fost constituit dreptul său. La stabilirea valorii dreptului său, pot fi avute în vedere și expertizele realizate prin intermediul Camerelor Notarilor Publici, care prevăd, în general, că dezmembrămintele reprezintă 20% din valoarea imobilului<sup>30</sup>. Astfel, uzufructuarul, în loc să continue să exercite un drept asupra unei sume echivalente imobilului pe care îl avea în folosință, va fi nevoit să se mulțumească cu un capital considerabil mai mic. Această situație poate să nu fie benefică pentru o persoană în anumite împrejurări, fiind mai bine să primească periodic anumite sume în baza unui titlu precum uzufructul<sup>31</sup>.

Având în vedere punctul de pornire, faptul că exproprierea întrunește condițiile unui caz fortuit, în al treilea rând, părțile raportului juridic sunt puse în fața unei intervenții forțate care destramă acest raport, ele nedorind să fie „dezlegate” una de cealaltă, deși la momentul la care s-a născut raportul, el nu puteau prevedea destrămarea lui în acest mod<sup>32</sup>. Referindu-ne tot la cazul în care uzufructuarul nu

---

<sup>29</sup> Art. 1695 alin. (2) din Codul civil prevede că vânzătorul răspunde pentru evicțiunea „ce rezultă din pretențiile unui terț numai dacă acestea sunt întemeiate pe un drept născut anterior datei vânzării și care nu a fost adus la cunoștința cumpărătorului până la acea dată”. În speță, statul plătește în locul celui care a constituit uzufructul (act posibil în baza art. 1472, care consacră obligația plătită de un terț față de obligație).

<sup>30</sup> A se vedea, spre exemplu, studiul de piață realizat de Camera Notarilor Publici Craiova, disponibil la adresa [http://www.unnpr.ro/files/expertize2020/CNPCraiova/studiu\\_de\\_piata\\_jud\\_DJ\\_MH\\_GJ\\_OT.pdf](http://www.unnpr.ro/files/expertize2020/CNPCraiova/studiu_de_piata_jud_DJ_MH_GJ_OT.pdf). La pagina 57 din document se prevede, ca în alte locuri din aceeași lucrare, că valoarea dezmembrămintelor este de 20%.

<sup>31</sup> Spre exemplu, pentru a primi un împrumut. O suma de bani poate „dispărea” ușor din patrimoniu, pe când o creanță prin care se obțin fructe civile poate fi executată sub forma unei popriri, banii nemaitrecând pe la uzufructuar. Cei care dau împrumut pot avea în vedere aceste aspecte.

<sup>32</sup> Una dintre părți poate dori să se folosească de raportul juridic ce conține dreptul de uzufruct pentru a invoca instituția compensației de drept, care, operând odată ce sunt întrunite condițiile, poate favoriza „relația” dintre părți (considerându-se stinse obligațiile reciproce, înainte să poată să intervină un alt creditor pentru a își satisface propria creanță). Spre exemplu, în cazul în care uzufructuarul plătește o sumă periodică, nudul proprietar nu mai poate invoca instituția compensației pentru acea sumă de bani cu o datorie pe care o are el față de uzufructuar. Primind o sumă de bani, care intră în garanția comună a creditorilor, o parte se poate vedea în situația în care autonomia lui de voință a fost afectată, nemaiputând să-și favorizeze cocontractantul.

poate continua uzufructul asupra despăgubirii globale, menționăm că părțile pot conveni constituirea unui cvasiuzufruct, fiind libere să încheie convenții. Cu toate acestea, vor fi incidente, din nou, ca la încheierea uzufructului inițial, cheltuielile cu încheierea contractului<sup>33</sup> și, eventual, impozitul pe transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor<sup>34</sup>. Trecând peste prioritatea reparării prejudiciului în natura, prin schimbarea obiectului uzufructului și păstrarea raportului juridic, legiuitorul a considerat că orice dezmembrămintă se vor stinge și toate persoanele interesate vor fi despăgubite. În momentul de față, având reglementate efectele cazului fortuit în materia uzufructului și cvasiuzufructul, care permit, astfel continuarea dreptului asupra sumei de bani date cu titlu de despăgubire, se poate observa o intervenție agresivă a puterii publice în raporturi de drept privat. Măsura transmiterii forțate a dreptului de proprietate este justificată, tocmai pentru cauza de utilitate publică ce a fost declarată în prealabil, însă nu la fel se poate spune despre încetarea raporturilor juridice existente între particulari.

În al patrulea rând, tocmai pentru a păstra legăturile contractuale și a putea să exploateze o sumă cât mai mare de bani<sup>35</sup>, părțile pot fi tentate să „apeleze” la un caz fortuit pentru a distruge imobilul<sup>36</sup>, pentru ca, dacă este asigurat, să beneficieze de subrogația reală cu titlu particular prevăzută de Codul civil ce operează asupra indemnizației de asigurare<sup>37</sup>. Este ipoteza unui teren cu clădire construită, caz în care exproprierea va opera pentru imobil, iar cazul fortuit, pentru clădire.

A treia soluție posibilă înlătură neajunsurile interpretării literale, având și ea, însă, un neajuns principal, și anume chiar trecerea peste această interpretare. Soluția își găsește baza în art. 2 alin. (2) din Codul civil, cu următorul conținut: „prezentul cod este alcătuit dintr-un ansamblu de reguli care constituie dreptul comun pentru toate domeniile la care se referă litera sau spiritul dispozițiilor sale”<sup>38</sup>. Spiritul continuării dreptului de uzufruct (sub forma unui cvasiuzufruct) în

<sup>33</sup> Spre exemplu, onorariul notarial.

<sup>34</sup> Cheltuieli care nu pot fi invocate în fața comisiei care evaluează prejudiciul sau a instanței de judecată, pentru că sunt prejudicii viitoare și incerte, care vor rămâne la latitudinea persoanelor interesate.

<sup>35</sup> Se poate întâmpla ca indemnizația de asigurare să fie mai mare decât suma plătită de stat cu titlu de despăgubire.

<sup>36</sup> Pot crea condițiile unui incendiu spontan, ale unei inundații etc. Cu cât valoarea imobilului este mai mare, cu atât persoanele interesate pot fi mai inventive în privința mijloacelor folosite. Dacă nu se va dovedi caracterul ilicit, scopul lor este atins. Dacă, însă, demersul nu reușește, părțile sunt puse în fața săvârșirii infracțiunii de abuz de încredere prin fraudarea creditorilor, prevăzută de Codul penal în vigoare.

<sup>37</sup> Nu excludem nici încheierea acestui contract în baza unei cauze ilicite, care este chiar obținerea indemnizației în mod fraudulos.

<sup>38</sup> Prin noțiunea de „domenii”, considerăm că nu au fost avute în vedere domeniile generale ale dreptului, cum ar fi drept civil, drept penal, drept contravențional etc., ci toate categoriile de raporturi juridice (adică inclusiv domeniile micro din cadrul dreptului civil, cum ar fi, spre exemplu, domeniul expropriării, domeniul contractelor nenumite etc.), atâta vreme cât intră în litera sau în spiritul Codului.

cazul în care părțile pierd definitiv posibilitatea folosirii bunului lor se regăsește și în cazul distrugerii lui prin caz fortuit, și în caz de expropriere. Este adevărat că legiuitorul Codului civil a consacrat legal acest spirit în anul 2011, la 17 ani după apariția instituției exproprierii ce există și astăzi, dar tocmai acest lucru ne face sa ne întrebăm dacă nu ar putea fi completată legea veche cu spiritul noului legiuitor, mai ales în contextul în care la momentul respectiv nu era de conceput uzufructul asupra unei sume de bani<sup>39</sup>.

Astfel, s-a creat contextul divizării exproprierii în două categorii: exproprierea „previzibilă”, atunci când dreptul se constituie cunoscându-se viitoarea „pieire” a bunului, și exproprierea – caz fortuit, când se produce fără ca părțile să o poată prevedea și împiedica.

Aplicând raționamentul completării legii speciale cu noutatea adusă de Codul civil, s-ar ajunge la tratamentul distinct al exproprierii pentru aceste două categorii. Soluția nu produce un caz de discriminare, pentru ca situațiile sunt diferite. În ceea ce privește prima ipostază a exproprierii, ce reprezintă un caz de consolidare forțată în favoarea unui terț față de raportul juridic ce conține dreptul de uzufruct, se poate considera că dreptul de uzufruct a fost constituit, față de titularii drepturilor reale, sub un termen extinctiv incert. Fie că vorbim despre expirarea termenului, fie că avem în vedere situația uzufructului viager, se poate considera ca vor curge în paralel două termene, unul dintre ele fiind momentul la care se va produce exproprierea. În acest fel, nu se mai poate discuta despre ruperea legăturii juridice dintre persoane în mod complet, ignorând scopurile urmărite când au i-au dat naștere. A doua ipostază, cea în care exproprierea este caz fortuit, ar trebui să primească spiritul Codului civil și să se considere că părțile au dreptul de a rămâne legate contractual<sup>40</sup> sau în baza altui act juridic făcut cu acordul lor, spre exemplu, constituirea prin legat și acceptarea lui de legatar.

Adoptând această rațiune, despăgubirea globală poate rămâne neschimbată din perspectiva cuantumului ei, comisia ce evaluează prejudiciul, și instanța de judecată, în caz de litigiu, neanalizând și calificarea legală a acesteia și drepturile ce poartă asupra ei. Chiar dacă s-ar acorda despăgubiri distincte, se poate considera că acestea reprezintă, de fapt, valoarea imobilului cu un dezmembrământ ce există asupra lui, adică se calculează separat doar pentru a se putea face calculul despăgubirii finale; la urmă, despăgubirea globală să ajungă în posesia uzufructuarului,

---

<sup>39</sup> Definiția clasică a uzufructului, prevăzută și de Codul civil anterior, conform căreia uzufructul este dreptul de a folosi un bun al altuia (și de a-i culege fructele) și de a îl restitui proprietarului, alături de obligația de conservare a bunului pe care o are uzufructuarul, se opune ca o sumă de bani să facă obiectul acestui drept. Cu toate acestea, Codul civil actual a inovat, a preluat împrumutul de consumație și l-a adaptat drepturilor reale principale – dezmembrăminte.

<sup>40</sup> În ipoteza încheierii unui nou act juridic, părțile se vor obliga din nou, nu vor rămâne obligate în baza acordului inițial. Am văzut ce inconveniente pot exista având în vedere acest nou raport juridic.

pentru continuarea uzufructului. Odată cu încetarea acestui *cvasiuzufruct* constituit în baza reglementării din Codul civil, nudul proprietar să dobândească despăgubirea globală<sup>41</sup>. Astfel, nu este afectată în niciun fel procedura exproprierii, ci, din perspectivă pur civilă, raporturile juridice dintre particulari (în special, voințele lor) rămân cât mai puțin afectate.

În sprijinul acestei ultime soluții vine și argumentul că motivul pentru care un *uzufruct* se stinge este incompatibilitatea folosinței bunului de către uzufructuar și cauza de utilitate publică pentru care a fost afectat imobilul. Totuși, un *cvasiuzufruct*, care, mai degrabă, se aseamănă cu un împrumut de consumație decât cu un uzufruct clasic, poate fi considerat că excedează domeniului de aplicare pe care îl are în vedere art. 28 din Legea nr. 33/1994.

În final, tot ce contează este răspunsul la întrebarea „ce soluție adoptăm”? Cu toate inconvenientele pe care le are, Legea 33/1994 va continua să se aplice în integralitatea ei până la intervenția legiuitorului. Dacă la un moment dat nu existau critici în legătură cu temeinicia ei din punctul de vedere al suportului juridic pe care se bazează, pentru că exproprierea și cazul fortuit produceau aceleași efecte, actualmente, bazându-ne pe autonomia de voință a părților și pe principiul reparării în natură a prejudiciului, considerăm că se creează un tratament diferențiat atunci când există loc de egalitate. Este adevărat că există o zicală, „excepția confirmă regula”, dar dacă se poate aplica regula, de ce să creăm o excepție?

## Concluzii

Concluzia care se poate trage în urma analizei legislației se desprinde din două coordonate principale, și anume legătura indispensabilă dintre dreptul de uzufruct și obiectul asupra căruia poartă (având în vedere că regulile privitoare la bun se vor aplica și pentru uzufruct – deci și stingerea dreptului odată cu pierderea bunului) și natura privată a raporturilor juridice care dau naștere acestui drept (ce implică o eventuală intervenție minimă a puterii publice în legătura dintre părți). Astfel, reglementarea exproprierii sau, după caz, interpretarea ei, în măsura în care

---

<sup>41</sup> Adică despăgubirea ce constituie echivalentul nudei proprietăți, la care se adaugă ce a primit și uzufructuarul, tot cu titlu de despăgubire. Aceasta din urmă, în cazul în care uzufructul este constituit cu titlu oneros, reprezintă plata pe care uzufructuarul trebuia să o facă nudului proprietar în schimbul folosinței, iar în cazul în care este constituit cu titlu gratuit, beneficiile pe care le oferea uzufructul pentru titular. Nu este un caz de îmbogățire fără justă cauză pentru nudul proprietar, care primește despăgubiri pentru un uzufruct pentru care nu câștiga, oricum, nimic, ci este pur și simplu valoarea reală a imobilului, pentru că, spre exemplu, conform studiilor de piață realizate de Camerele Notarilor Publici, nuda proprietate reprezintă 80% din valoarea imobilului. Despăgubirea, în cazul unui uzufruct cu titlu gratuit, poate forma restul de 20%. Așadar, doar în cazul unui uzufruct constituit cu titlu oneros nudul proprietar va câștiga, cu just temei, și anume obligația care se naște în sarcina uzufructuarului în schimbul transferului de membrământului.

este posibil, trebuie să aibă în vedere că preluarea bunului nu ar trebui să atragă *de plano* încetarea raporturilor juridice dintre titularul dreptului de uzufruct și nudul proprietar, atâta timp cât există o posibilitate de reparare a prejudiciului în natură, pe cât posibil, așa cum nici distrugerea bunului nu o face.

Legiuitorul are prerogativa reglementării cazurilor în care voința părților este învinsă, putând stabili că drepturile și obligațiile lor sunt stinse, însă această intervenție ar trebui să fie unitară și concordantă cu celelalte reguli de drept.

Deși dreptul civil permite interpretarea extensivă a textelor de lege, o formulare tranșantă, cum este cea din materia expropriării, nu lasă loc pentru aplicarea noilor principii<sup>42</sup> și reguli care guvernează dreptul comun, ceea ce nu este benefic pentru destinarii legii. Dacă intervine o reformă atât de mare precum cea din anul 2011, când a intrat în vigoare noul Cod civil, aceștia nu se pot „bucura” de cadrul legal existent, pentru că legea specială a fost adoptată avându-se în vedere un cadru legal (și doctrinar și jurisprudențial) vechi de aproape 20 de ani (actualmente, aproape 30 de ani). Chiar dacă se apreciază că „Noul Cod Civil afectează toate elementele care compun cele două niveluri: micro și macro social”<sup>43</sup> și că „oferă o mai mare flexibilitate și claritate normelor juridice de drept civil”<sup>44</sup>, practic, în materia dreptului de uzufruct, destinarii legii nu vor putea beneficia de posibilitatea exercitării unui cvasiuzufruct în ipoteza în care bunul este expropriat, uneori această posibilitate reflectând exact scopurile pentru care uzufructuarul a consimțit la constituirea dreptului său, adică dobândirea unui temei în care să își procure un venit periodic.

În acest context, știind că „ În mod evident și unanim acceptat, legea sau norma juridică trebuie să corespundă unor cerințe, realități și nevoi sociale dintr-un anumit moment istoric al unei națiuni” și că, practic, „legea trebuie să fie „asortată” cu realitatea „upgradată” și modernizată pentru a putea fi eficientă, respectată și acceptată”<sup>45</sup>, apreciem că legislația în vigoare trebuie modificată în măsura în care nu poate fi interpretată, dându-se astfel prioritate voinței particularilor care sunt lipsiți de drepturile lor, păstrându-le raporturile juridice în vigoare. Dacă statul vrea un bun imobil, ar trebui să se rezume la a îl dobândi, iar nu să procedeze și la a stinge raporturile juridice dintre cei ce aveau drepturi asupra lor. Dacă la ipotecă și la distrugerea bunului dintr-un caz fortuit exista aceasta posibilitate, consideram ca ar trebui să se poată și în cazul uzufructului.

---

<sup>42</sup> Cum este, spre exemplu, principiul reparării prejudiciului în natură, repararea prin echivalent fiind subsidiară. În cazul expropriării, persoana interesată nu are nici măcar dreptul de a alege între acestea două.

<sup>43</sup> D. Buda, *Reforma administrativă în România: Noul Cod Civil și instituția căsătoriei*, în Revista Transilvană de științe administrative, nr. 36E/2012, pp. 27-49.

<sup>44</sup> *Idem*.

<sup>45</sup> L.-B. Ciucă, *Reguli de drept privat. Moștenirea între vechiul testament și noul Cod civil*, în Revista Universul Juridic nr. 6/2015, pp. 54-59.

**BIBLIOGRAFIE**

1. Buda, D. (2012), *Reforma administrativă în România: Noul Cod Civil și instituția căsătoriei*, Revista Transilvană de științe administrative, nr. 36E.
2. Chelaru, E. (2019), *Drept civil. Drepturile reale principale*, ediția a 5-a, Ed. C.H. Beck, București.
3. Ciucă, L.-B. (2017), *Moștenirea – între Biblie și Codul civil*, LUMEN Proceedings, vol. 1.
4. Ciucă, L.-B. (2015) *Reguli de drept privat. Moștenirea între vechiul testament și noul Cod civil*, în Revista Universul Juridic, nr. 6.
5. Pop, L. (1996), *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București.
6. Stoica, V. (2021), *Drept civil. Drepturile reale principale*, ediția a 4-a, Ed. C.H. Beck, București.
7. Terré, Fr., Simler, Ph. (2018), *Droit civil. Les biens*, ediția a 10-a, Ed. Dalloz.
8. DOI Systems – [www.doi.org](http://www.doi.org)
9. Legifrance – [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)
10. Sintact – [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro)
11. Uniunea Națională a Notarilor Publici din România – [www.unnpr.ro](http://www.unnpr.ro)