

Cercul Robertianum de drept privat
european

Cercul de hermeneutică juridică
” Școala dreptului organic”

Emfiteoza testamentară europeană

-

realitate a unui vis centenar

Răzvanț Ana Veronica
Panaite Maria Mădălina

PRIMUM DIVIDAM

Lectura :

Art. 451-1 Code rural et de la pêche maritime français

”Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.”

Art. 1056 Cod civil român actual

Legatul cu titlu universal

(1) Legatul cu titlu universal este dispoziția testamentară care conferă uneia sau mai multor persoane vocație la o fracțiune a moștenirii.

(2) Prin fracțiune a moștenirii se înțelege:

a) fie proprietatea unei cote-părți din aceasta;

b) fie un dezmembrământ al proprietății asupra totalității sau a unei cote-părți din moștenire;

c) fie proprietatea sau un dezmembrământ asupra totalității ori asupra unei cote-părți din universalitatea bunurilor determinate după natura sau proveniența lor.

Summa

Cele două instituții examinate prezintă deosebite asemănări, dar nu ne permitem să le confundăm.

În primul rând emfiteoza se constituie prin act juridic cu titlu oneros, are caracter perpetuu și poate fi transmisă prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte. În ceea ce privește uzufructul, acesta poate fi constituit prin act juridic cu titlu oneros sau cu titlu gratuit în favoarea unei persoane existente pentru o perioadă egală cel mult cu durata de viață a acesteia.

Conform dreptului civil român, uzufructul constituit 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, iar dacă se depășește acest 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, stabilit pentru o perioadă de 30 de ani. Art. 746 al. 2 NCC arată că uzufructul se stinge prin decesul sau, după caz, încetarea existenței juridice a uzufructuarului chiar dacă termenul nu s-a împlinit. Prin urmare, înțelegem că uzufructul nu poate fi transmis prin testament moștenitorilor, dar se poate constitui un drept de uzufruct asupra aceluiași bun din masa succesorală în beneficiul unui legatar prin desemnarea nudului proprietar și a uzufructuarului.



Secundum ponam casum

Ne întoarcem în timp și încercăm să conturăm o speță care să illustreze problematica tratată de noi.

Să presupunem că suntem în perioada Imperiului și suntem martorii vieții de atunci, când un număr impresionant de terenuri agricole nelucrate și abandonate i-a determinat pe împărați să prelungească termenul arendării lor din cadrul instituției consacrate "jus in agro vectigali" la nivelul quasi-perpetuității (18-99 ani), creând astfel o nouă instituție care să permită celor care dispuneau de mijloacele necesare să pună în valoare și să exploateze terenurile aflate în paragină.

Primus, aflat la o vârstă înaintată, lasă întreaga moștenire celor doi fii ai săi: Secundus și Tertius. Trebuie să menționăm că Primus, la vârsta de 18 ani a luat în folosință un teren agricol printr-un contract de emfiteoză încheiat cu statul. Pentru acest teren el a plătit regulat prețul folosinței bunului – canon- și impozitul aferent terenului și s-a bucurat de fructele culese și de munca depusă ca să le obțină.

Primus, știind că starea sa de sănătate se înrăutățește, și dată fiind etatea sa, întocmește un testament prin care lasă toată averea sa fiilor săi. Testamentul era format dintr-un legat universal și un legat cu titlu particular, prin care își împărțea averea astfel: „las întreaga mea agoniseală fiului meu Secundus, care în toate momentele vieții mi-a arătat că este alături de mine și m-a ajutat să strâng averea pe care o am azi. Dar, nici pe fiul meu Tertius nu l-am uitat, lui îi transmit dreptul meu de emfiteoză asupra roditoarelor loturi de pământ, pe care am sădit vii și sper că va ști să aibă grijă de ele, astfel încât să realizeze cel mai gustos vin”.

La moartea lui Primus, cei doi fii au dorit să intre în posesia bunurilor ce le-au fost lăsate moștenire, însă s-au lovit de o problemă: nu știau cărui legat să-i dea efect, celui universal sau celui cu titlu particular. Secundus, așa cum era stipulat în legat, a intrat în posesia întregii averi, astfel, el și-a intrat în drepturi, asemeni unui vero domine, culegând și strugurii ce se aflau pe terenul ce făcea obiectul emfiteozei, fapt ce a dus la o adevărată dispută între cei doi frați, care nu au găsit drept soluție decât judecata.

Așadar, Tertius a susținut în fața judecătorului că el este proprietarul fructelor produse de teren, deoarece așa a dorit tatăl său prin testament, Secundus încălcând ultima dorință a tatălui lor. Pe cealaltă parte, Secundus afirma că el este proprietarul de drept al întregii moșteniri lăsate de tatăl său, el a acționat în baza drepturilor conferite de Primus prin legat.

Instanța a vrut să dea efect voinței lui de cuius și a interpretat astfel testamentul lui Primus: Tertius are dreptul de folosință a terenului luat în emfiteoză de către acesta, iar Secundus e proprietar asupra restului agoniseli lui Primus. Prin această decizie judecătorii au pus capăt stării de conflict dintre cei doi frați.

Secundus i-a restituit strugurii lui Tertius, astfel pacea a domnit din nou între cei doi frați.

Pentru a exemplifica și instituția legatului uzufructului propunem următoarea situație de fapt.

În acest caz facem cunoștință cu Marcus care fiind la o vârstă înaintată, întocmește un testament prin care împarte moștenirea între unicul său fiu și cel mai bun prieten al său. Menționăm că cei doi se află în conflict.

Testatorul dispune ca la deschiderea moștenirii sale nuda-proprietate asupra unei cote-părți din moștenire să fie transmisă vecinului său Aurelius, în semn de recunoștință pentru prietenia frumoasă dintre ei, dar constituie și rezerva uzufructului în favoarea unicului său fiu asupra aceleiași cote-părți din masa succesorală.



În urma devoluțiunii succesoriale, Aurelius nu a ținut cont de ultima voință a bunului său prieten și a luat bunurile din cota-parte din moștenire în deplină proprietate, ignorând totodată dreptul de uzufruct al fiului defunctului. Acesta din urmă se adresează instanței pentru a-i fi recunoscut dreptul și totodată urmărește obligarea pârâtului să-i permită exercitarea deplină și netulburată a dreptului de uzufruct și să îi restituie stăpânirea materială a bunurilor.

Instanța a dat efect voinței testatorului. Astfel a dispus că a fost lăsat un legat cu titlu universal cu privire la o cotă-parte din moștenire. Nud proprietar va fi prietenul lui de cujus, iar uzufructuar fiul său.

Tertium historia regulae explorabo

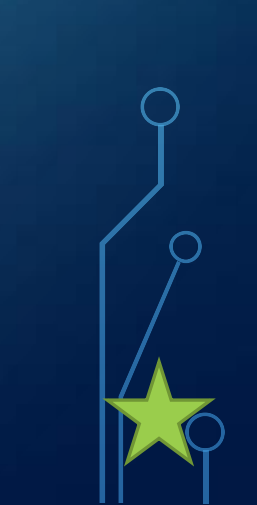

Dreptul roman, pentru cei care tratează știința dreptului cu superficialitate și cu efemeritate trimite cu gândul pe gânditorul pragmatic la un sistem de drept vechi care nu stârnește curiozitatea oricui.

Dimpotrivă, noi susținem vehement părerile marilor profesori care afirmă, pe bună dreptate, că dreptul roman nu este de domeniul uitării, nu este vechi, este cât se poate de actual și de viu. Acesta a dat naștere atâtor instituții și reguli de drept care funcționează și astăzi, descriind dreptul nu numai ca pe o știință, ci în egală măsură ca pe o tehnică și o artă.



În aplicația de față ne-am propus să tratăm două instituții născute în vechime, dar care prezintă mare interes în practica de azi.

O să vorbim atât despre instituția emfiteozei cât și despre cea a legatului uzufructului într-o manieră comparatistă.



În dreptul roman, emfiteoza a fost consacrată printr-o constituțiune imperială încă din perioada lui Zenon (475-491 d. Cr.) și mai cu seamă în opera compilerilor justieni, ca fiind un drept real (de jus rerum) de folosință asupra terenului agricol al altuia, drept perpetuu și transmisibil atât inter vivos (printr-un contract sui-generis) cât și mortis causa (emfiteoza testamentară), cu obligația corelativă a emfiteotului de plată a prețului periodic al folosinței.

Se pare că primul jurisprudent care a folosit termenul într-un text juridic a fost Ulpian (Digesta), după ce Gaius tratase în Institutiones problema închirierilor fondurilor municipale, publice (jus in agro vectigali asupra unui ager vectigalis), în perpetuitate (in perpetuum), în schimbul unei rendite (vectigal) și după ce Octavianus Augustus practicase vânzările emfiteotice încă din momentul nașterii Imperiului (dovadă fiind papirusurile care precizează clauzele acestor contracte încheiate după cucerirea Egiptului pe seama terenurilor confiscate de la proprietarii autohtoni).

Emfiteoza a fost consacrată ca drept real de foarte lungă durată (longissimi temporis, între 18 și 100 de ani) încă din perioada justiniană, drept care, deși considerat a fi jura in re aliena („un dezmembrământ” al proprietății), putea fi stabilit nu doar prin legat testamentar (successiones mortis causa), prin sentința judex-ului de partaj imobiliar (adjudicatio), ci și printr-un contract special (contractus emphyteutecarius care conferea emfiteotului nu doar dreptul de uz și folosință, ci și dreptul de a planta sau ridica edificii de utilitate agricolă pe terenul închiriat.

În viziunea lui Justinian care și-a formulat concepția după creația lui Julius Paulus, uzufructul este o servitute personală care conferă titularului ei, uzufructuarului, dreptul de folosință și de culegere a fructelor unui bun aparținând altei persoane, drept ce poate fi exercitat doar în limitele neafectării integrității bunului frugifer.

Putând fi cedat mai multor uzufructuari de către proprietarul aceluiși bun, uzufructul apare ca fiind un drept real divizibil, aspect subliniat de Aemilius Papinianus în celebra sa operă *Quaestionum*.

Dreptul de uzufruct putea fi constituit și prin testament. Astfel, prin dispoziția testamentară, doi moștenitori primeau de la de cujus două prerogative diferite: nuda-proprietate asupra bunului și respectiv dreptul de a folosi și de a culege fructele acestuia. Acești doi moștenitori devin titularii unor drepturi reale distincte: *abusus* și respectiv *usus* și *fructus*, alături de obligațiile corelative născute din aceste raporturi.

Quartum comparabo

Am ales să tratăm emfiteoza din perspectiva transiterii acesteia prin testament și legatul uzufructului, făcând apel la doctrina franceză și cea românească. Este cunoscut faptul că instituția emfiteozei nu este reglementată de dreptul românesc actual.

În reglementarea dreptului roman, emfiteoza (emphyteusis) reprezintă un drept real de folosință asupra terenului agricol al altuia, drept perpetuu și transmisibil atât inter vivos cât și mortis causa, cu obligația corelativă a emfiteotului de a plăti prețul periodic al folosinței numit canon, reditus sau pensio.

Instituția a fost consacrată încă din perioada împăratului Zenon (475-491 p.Cr.) printr-o constituție imperială, apoi prin opera compilatorilor justinieni, primul care a folosit termenul de emfiteoză într-un text juridic fiind jurisprudentul Ulpian.

În dreptul francez dispozițiile referitoare la emfiteoză se regăsesc în Codul rural. Însă prima reglementare a acesteia în Franța a fost dată prin legea din 25 iunie 1902 privind instituția emfiteozei. Este de observat faptul că dreptul francez este de inspirație română, reglementând aceeași instituție a emfiteozei la fel.

Potrivit definiției date de dreptul francez, această instituție reprezintă un drept real susceptibil de a fi ipotecat. Poate fi constituit pe o perioadă cuprinsă între 18 și 99 de ani cu posibilitatea de a fi reînnoit și de asemenea poate fi transmis prin acte între vii sau pentru cauză de moarte, toate aceste drepturi fiind dublate de obligația corelativă a emfiteotului de a plăti canon-ul. Legea franceză subliniază caracterul cesibil ca fiind de esența emfiteozei. Code rural et de la pêche maritime, art. 451-1 à 451-12.

Cu privire la uzufruct, dreptul roman face precizarea că acesta reprezintă o servitute personală care conferă titularului dreptul de folosință și de culegere a fructelor unui bun aparținând altei persoane, cu obligația de a nu afecta intergitatea bunului frugifer.

În dreptul francez uzufructul este definit ca fiind un drept real care conferă titularului dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului altuia, obligat fiind să respecte și să păstreze cu diligența unui bun proprietar substanța bunului.

Art. 578, Code civil francais

Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution.

Uzuzfructul poate fi constituit prin legat testamentar, astfel testatorul poate transmite nuda proprietate unui legatar și dreptul de uzuzfruct asupra aceluiași bun altui legatar. Legatul uzuzfructului va fi cu titlu universal și nu cu titlu particular, ca și natură juridică (controversă soluționată de Noul Cod Civil).

În cadrul unor subsisteme ale dreptului comun (ab origine, ale jurisprudenței jurisdicțiilor regale) de sorginte anglo-saxonă (Common - Law), precum în dreptul SUA, închirierile perpetue sau înțelegerile pentru reconducțiuni continue ale închirierilor de bunuri imobile încheiate pe perioade anuale nu au fost cu ușurință acceptate, tocmai datorită tendinței acestora de a crea perpetuități în exercițiul unor drepturi

În jurisprudența americană instanțele s-au pronunțat în sus-menționatul sens în diverse cazuri, considerate a fi surse de drept, însă vom cita pe cel mai reprezentativ dintre acestea, acela care se pretează cel mai bine pe tema tratată de noi.

Cu toate acestea, unele contracte de închiriere de bunuri imobile, cu efectul perpetuu al reconducției tacite, au fost validate de instanțele americane, cu condiția ca părțile contractante să fi stipulat *expressis verbis* acest efect în cuprinsul înțelegerii de bază. În acest sens, o instanță din Pennsylvania a hotărât că o arendare sub condiție temporală a unui teren permite arendașului, moștenitorilor săi și celor desemnați (*mortis causa*, prin testament) să considere ca fiind o tacită reconducție și una de natură perpetuă faptul absenței opoziției proprietarului la actele juridice avute în vedere, precum și menținerea redevenței emfiteotice după expirarea termenului inițial. Ca atare, contractul de arendă ar rămâne, în opinia instanței evocate, „la dispoziția arendașului”, iar prețul locațiunii, al arendeii, ar putea fi asimilat unei simple taxe emfiteotice.

Referitor la legatul uzufructului luăm în considerare sistemul de drept francez. Astfel, putem observa că reglementarea acestui raport juridic în sistemul dreptului francez nu diferă de ceea ce ne învață dreptul roman sau dreptul românesc (care este de inspirație franceză). Dispozițiile rămân aceleași, legatarii primesc la data deschiderii moștenirii, conform voinței testatorului, nuda proprietate și respectiv atributele proprietății *usus și fructus*.

Acest raport juridic îl găsim reglementat în dispozițiile art. 578 din Codul Civil francez, fiind definit ca : „*le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance* .”

Deși prezintă unele asemănări cu regimul vechilor possessionis, emfiteoza este o instituție de sine stătătoare, particularizându-se atât în privința modului de formare, cât și a modului de sancționare. Emfiteoza se deosebește și de uzufruct, în ciuda faptului că prezintă unele puncte comune. Astfel, emfiteoza este un drept alienabil și transmisibil urmașilor, spre deosebire de uzufruct, care este un drept temporar sau viager. Pe de altă parte, emfiteotul este posesor civil și se bucură de protecție juridică prin interdicte, câtă vreme uzufructuarul este un simplu detentor. Emfiteotul dobândește proprietatea asupra fructelor prin separație, pe când uzufructuarul numai prin percepție (luarea în stăpânire fizică). De asemenea, emfiteotul dispune de toate acțiunile utile acordate proprietarului.

Quintum colligam

În al cincilea pas vom integra perspectivele morale, politice, sociologice, antropologice și filosofice cu privire la raporturile juridice născute din transmiterea testamentară a emfiteozei și instituirea prin legat a uzufructului, astfel încât să "trăim pe viu" stările psihologice ale părților acestor raporturi, să simțim tensiunea gândurilor și intențiilor lor, consecințele faptelor și raporturilor lor. Prin urmare, ne vom referi la drepturile și obligațiile născute în favoarea și respectiv în sarcina părților la aceste raporturi privind instituțiile emfiteozei testamentare și legatului uzufructului.

În ceea ce privește dreptul real de uzufruct și instituirea acestuia prin legat menționăm reglementarea din art. 704 NCC al. 1, care arată că "uzufructul se poate constitui prin *act juridic, uzucapiune sau alte moduri prevăzute de lege*, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile."

Dreptul de uzufruct presupune dezmembrarea dreptului de proprietate prin divizarea atributului posesiei și prin pierderea de către proprietar a elementelor usus și fructus. Dreptul de a folosi bunul și de a culege fructele acestuia, ca prerogative ale dreptului de uzufruct sunt expres prevăzute de art. 703 NCC.

Atributul posesiei este în parte păstrat de nuda proprietar care continuă să aproprieze bunul și să îl stăpânească în această calitate. Uzufructuarul preia o parte din atributul posesiei, precum și atributul folosinței asupra bunului, inclusiv posibilitatea de a transmite dreptul său prin cesiune. De altă parte, uzufructuarul poate încheia acte de administrare și de conservare, poate constitui o ipotecă, dar nu are posibilitatea de a înstrăina bunul ori să renunțe la accesoriile de care acesta profită. Spre exemplu, el nu poate renunța la o servitute de care se bucură fondul asupra căruia exercită folosința, cel mult având posibilitatea să nu o exercite pe durata uzufructului. Alături de prerogativele substanțiale ale dreptului său, uzufructuarul are exercițiul acțiunilor prin care dreptul său poate fi valorificat, care dau conținut laturii procesuale a dreptului de uzufruct.

Sintagma "întocmai ca proprietarul" din noțiunea legală a uzufructului, subliniază atât puterea dobândită de uzufructuar, cât și limitele dreptului său. El dobândește, în principiu, exclusivitatea folosinței bunului, dar sarcinile care îl grevează continuă să existe. În plus, uzufructuarul trebuie să păstreze substanța bunului pentru a-l restitui la încetarea uzufructului, așa încât el nu poate aduce nici o schimbare bunului dat în uzufruct. Regula este oarecum atenuată de art. 716 NCC care permite în anumite condiții ca uzufructuarul să facă lucrări necesare adăugate sau îmbunătățiri, și prin urmare de a aduce anumite schimbări bunului. El dobândește chiar *ius abutendi* în situația bunurilor consumptibile sau a celor care, fără a fi consumptibile, se deteriorează rapid prin utilizare.

Art. 704 NCC prevede constituirea uzufructului prin act juridic. Astfel, este posibilă constituirea acestuia prin testament. Prin urmare, nuda proprietate poate fi lăsată unei persoane, iar uzufructul altei persoane (cum prevedea expres art. 805 C.civ.). Autorul poate constitui dreptul de uzufruct direct, prin transmiterea acestui drept legatarului, sau indirect, prin transmiterea nudei proprietăți unui legatar și păstrarea dreptului de uzufruct pentru moștenitori sau transmiterea lui către un alt legatar. Vor fi aplicabile regulile generale din materia moștenirii testamentare, iar legatarul uzufructului universal sau cu titlu universal are obligația de a achita, în proporție cu obiectul uzufructului și fără niciun drept de restituire, legatele cu titlu particular având ca obiect obligații de întreținere sau, după caz, rente viagere.

Uzufructuarul are la dispoziție o acțiune prin care se ocrotește sau se valorifică dreptul de uzufruct, numită acțiunea confesorie. Prin aceasta reclamantul, titular al unui drept de uzufruct, care a pierdut stăpânirea materială specifică dreptului său, cheamă în judecată pe pârât și solicită instanței să îi recunoască dreptul și să îl oblige pe pârât să-i permită exercitarea lui deplină și netulburată și să îi restituie stăpânirea materială a bunului. Acțiunea este supusă termenului de prescripție de 10 ani care începe să curgă de la data când titularul dreptului de uzufruct a cunoscut sau trebuia să cunoască încălcarea dreptului său.

Uzufructuarul dispune și de mijloace juridice indirecte de apărare a dreptului său. Astfel are la îndemână acțiunile posesorii, acțiunea în grănițuire, precum și acțiunile care rezultă din actul constitutiv ori din actele juridice încheiate cu terții, alături de mijloacele juridice specifice de drept tabular, respectiv acțiunile de carte funciară.

Conform art. 706 NCC pot fi date în uzufruct orice bunuri mobile sau imobile, corporale sau incorporale, inclusiv o masă patrimonială, o universalitate de fapt ori o cotă-parte din acestea.

Referindu-ne strict la situația transmisiunii moștenirii și reținând că în condițiile legii o masă patrimonială poate fi alienabilă sau nu, deducem că aceasta poate face obiectul unui drept de uzufruct. Conform opiniei domnului profesor V. Stoica, uzufructul asupra patrimoniului succesoral este, în realitate, un uzufruct asupra unei mase patrimoniale, pentru că patrimoniul succesoral este, în patrimoniul moștenitorului, o masă patrimonială.

Fiind un drept esențialmente temporar, se are în vedere interesul societății ca proprietatea să nu devină iluzorie în mâinile proprietarului. În consecință există limite temporale imperative, iar prezumțiile conform cărora dacă nu s-a prevăzut durata, uzufructul e prezumat viager, sau după caz, constituit pe o durată de 30 de ani, sunt absolute, în sensul că nu se poate proba o durată mai mare.

Facând trimitere la art. 1056 NCC care reglementează legatul cu titlu universal, observăm că legiuitorul a rezolvat, în mod expres, problemele de calificare relevate în doctrină de-a lungul timpului și, în special, problema naturii juridice a legatului uzufructului întregii moșteniri sau al unei fracțiuni de moștenire. D. Chirică vine în susținerea acestei reglementări și spune că NCC a tranșat problema naturii juridice a legatului uzufructului întregii moșteniri sau a unei fracțiuni din aceasta, care era controversată sub regimul C.civ. din 1864. Acesta afirmă că uzufructul nu este altceva decât un dezmembrământ al dreptului de proprietate, astfel încât legatele care au ca obiect un asemenea drept care se referă fie la întreaga moștenire, fie la o fracțiune din aceasta este inclus expres de lege în categoria legatelor cu titlu universal și nicidecum în categoria legatelor particulare, cum în lipsa unei reglementări exprese, considerau unii autori anterior intrării în vigoare a NCC.

Potrivit Codului Justinian (Codex Justinianeus), emfiteoza se poate constitui atât prin acte juridice inter vivos, cât și mortis causa sau prin alte moduri prevăzute de către cod.

Emfiteoza este contractul încheiat între proprietar sau alt deținător legal de bunuri agricole, denumit nud proprietar, și emfiteot, cu privire la exploatarea bunurilor agricole pe o durată determinată (18-99 de ani) și la un preț (reditus) stabilite de către părți. Astfel, emfiteoza se putea constitui în mod direct prin acte juridice inter vivos prin intermediul unui contract special numit contractus emphyteutecarius care îi conferea emfiteotului nu doar dreptul de uz și folosință, ci și dreptul de a planta sau ridica edificii de utilitate agricolă pe terenul închiriat.

Este posibil ca prin testament nuda proprietate să fie lăsată unei persoane, iar emfiteoza să se stabilească în favoarea unei alte persoane, atât timp cât obiectul aceluia legat este reprezentat de un teren agricol. Dacă testatorul a lăsat prin testament nuda proprietate în favoarea unei persoane și emfiteoza în favoarea alteia, se pune problema calificării legatelor în cauză. Nu sunt dificultăți cât privește legatul nudei proprietăți: legatul va fi cu titlu universal, respectiv cu titlu particular, după cum nuda proprietate lăsată legat are ca obiect întreaga moștenire, o fracțiune a moștenirii, respectiv unul sau mai multe bunuri singulare. Nici în privința legatului emfiteozei nu au fost și nu sunt probleme dacă este stabilit asupra unui sau unor bunuri determinate, legatul emfiteozei în cauză este cu titlu particular. Emfiteoza ce poartă asupra întregii moșteniri, a unei cote-părți din moștenire sau asupra totalității ori asupra unei cote-părți din universalitatea bunurilor determinate după natura sau proveniența lor este un legat cu titlu universal.

Pe de altă parte, la moartea emfiteotului, emfiteoza nu încetează, aceasta se poate transmite pe cale testamentară succesorilor, care o vor putea exercita până când dreptul de emfiteoză se stinge.

Emfiteoza a fost consacrată ca drept real de foarte lungă durată încă din perioada justiniană, drept care, deși considerat a fi *jura in re aliena* („un dezmembrământ” al proprietății), putea fi stabilit prin sentința judec-ului de partaj imobiliar. Această modalitate de constituire a emfiteozei figura numai în procesele de partaj succesoral (*actio familiae herciscundae*) sau în cazul partajului de coproprietate prin care se atribuia fiecărui copărtăș o parte din bunurile aflate în masa indiviză. Se mai întâlnea de asemenea în litigiile ce aveau ca obiect acțiuni în grănițuire.

Emfiteotul are la îndemână anumite acțiuni în justiție pentru apărarea dreptului său. Dreptul real de emfiteoză a fost sancționat printr-o acțiune reală specială, ceea ce nu a exclus posibilitatea ca emfiteotul să folosească orice mijloc de apărare propriu nudului proprietar (inclusiv *actio in rei vindicatio*), dar, firește, cu titlu de utilitate în cauză (*actio utiles*). Astfel, emfiteotul putea să exercite acțiunea prin care să obțină recunoașterea dreptului său și înlăturarea oricăror tulburări ce i s-ar aduce. Această acțiune putea fi introdusă atât împotriva terțelor persoane, cât și împotriva nudului proprietar.

Emfiteoza poate avea ca obiect bunuri imobile, cum ar fi terenurile agricole, de aici și specificul rural al acestora. Emfiteoza este un drept real de foarte lungă durată, longissimi temporis, între 18 și 99 de ani, la împlinirea termenului acesta nu poate fi reînnoit. Desigur că părțile pot să prevadă un termen mai scurt de 99 de ani, însă termenul nu poate fi mai scurt de 18 ani, aceasta fiind limita minimă. În cazul în care termenul stabilit de părți în actul de constituire este mai mare de 99 de ani, emfiteoza se va reduce la 99 de ani, iar dacă nu a fost stabilit expres un termen și nici nu se poate dovedi existența unui asemenea termen, se prezumă că durata acestui drept real asupra bunului altuia este de 99 de ani, durata maximă a existenței dreptului.

Sextum opponam et quaestio

Am observat de-a lungul lucrării diferențele dintre cele două instituții analizate.

În primul rând, uzufructul poate fi cel mult viager. Prin urmare, dacă Primus devine titularul acestui drept prin legat testamentar, acesta se va bucura de atributele dreptului de proprietate constituite în favoarea lui pe întreaga durată a vieții sale. De asemenea, uzufructul poate fi constituit și temporar, pe o durată mai scurtă de timp.

În al doilea rând, spre deosebire de emfiteoză, uzufructuarului i se *constituie* un drept. Acesta poate accepta sau nu moștenirea, implicit decizând și asupra devenirii lui sau nu titular al dreptului de uzufruct. În cazul emfiteozei, avem de a face cu un drept care *se transmite* prin moștenire, un drept constituit în persoana testatorului anterior decesului său.

În cazul legatului uzufructului, beneficiarul acestui drept nu este obligat să facă plata corespunzătoare folosinței bunului, pe când la emfiteoză, legatarul va trebui să plătească același canon ca și instituientul, antecesorul său. *Uzufructul se constituie atât cu titlu gratuit cât și cu titlu oneros, pe când emfiteoza doar cu titlu oneros.*

Nu în ultimul rând, menționez *cautio fructuaria*, prin care uzufructuarul garantează, promitea nudului proprietar că va restitui bunul la momentul stingerii dreptului său și că în timpul exercitării acestuia va avea grijă de bun cu diligența unui bun proprietar, se va purta ca un *bonus pater familias*. Această garanție nu o întâlnim la emfiteoză.

Trebuie să precizăm că emfiteoza a fost percepută ca o instituție intermediară între dreptul de proprietate (dominium, proprietas) și uzufruct (ususfructus). Se deosebește de proprietate prin faptul condiționării exercitării de către emfiteot a prerogativelor decurgând din dreptul de dispoziție de existența unui acord prealabil al nudului proprietar, dar se deosebește și de uzufruct pentru faptul că poate fi considerată o instituție perpetuă, transmisibilă succesorilor, depășind limita

Septium queram, brocardum et de lege ferenda

Emfiteoza este un drept real de foarte lungă durată asupra bunului altuia (jura in re aliena) care, în prezent, nu se mai regăsește printre instituțiile juridice din dreptul contemporan. Însă noi considerăm că locul acesteia se află în legislația actuală, de aceea avem câteva propuneri de lege ferenda. Pentru realizarea acestor propuneri am studiat sistemele de drept din țări, precum Franța, unde am analizat legile speciale unde este reglementată emfiteoza, sau Codul civil din Spania, de asemenea, Codul Civil din Quebec are un întreg capitol dedicat acestei instituții.

În vechea reglementare civilă românească emfiteoza era denumită embatic sau besmăn (besmen), așa cum i se spunea în Moldova, este un termen juridic care desemnează în Țara Românească un drept real de folosință asupra imobilului altuia care izvorăște dintr-o locațiune perpetuă sau de lungă durată, în schimbul unei chirii (dajdă, plată, solarium etc.).

Emfiteoza își are începuturile reglementării, credem, în dreptul vicinal, în cadrul obștilor sătești, însumând ca instituție de drept în devenire regulile cutumiare referitoare la dreptul de sădire (vii, livezi etc.) pe terenul proprietate a altuia („în loc străin”), în temeiul, întotdeauna, unei convenții sau unui contract, în realizarea căruia se crea un drept real de folosință („proprietatea folosinței”) a terenului, fără stingerea substanței acestuia, rămas în nuda-proprietate a stăpânului inițial, plata locațiunii făcându-se, mult timp, în natură.

Codul civil din 1864 preciza, în articolul 1415, că „locațiunile ereditare astăzi în ființă cunoscute sub numele de emfiteoze ori embatic (bezman) se păstrează. Ele se vor regula după legile sub care s-au născut”, interzicându-se înființarea altora în viitor. Fără să însemne o abrogare directă, aceste dispoziții nu au mai avut aplicare după 1921, deoarece, prin articolul 7 al Legii pentru reforma agrară din 14 iulie în acel an (publicată în Monitorul Oficial nr. 82/1921), terenul care forma obiectul locațiunilor respective a fost expropriat, trecând în proprietatea embaticarilor.

Din 1865 și până în prezent emfiteoza a dispărut din sistemul de drept civil, însă noi considerăm că aceasta reprezintă o instituție de actualitate, de aceea, de lege ferenda, propunem ca emfiteoza să revină în rândul drepturilor reale asupra bunului altuia, iar ca un prim argument în favoarea acesteia ar fi interesul economic și social pentru statul român.

Probabil vă gândiți că sistemul de drept românesc are deja suficiente ramuri de drept, care presupun exploatarea dreptului de folosință asupra bunului altuia, acestea soluționând orice nouă situație s-ar ivi. Cele mai reprezentative instituții în acest sens sunt arenda și dreptul de uzufruct, însă acestea nu sunt suficiente.

În Codul Civil, în secțiunea denumită „Reguli particulare în materia arendării” la articolul 1836 litera a) observăm că obiectul arendeii este reprezentat de „terenurile cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive”. Ce se întâmplă cu terenurile agricole care nu sunt productive, vor rămâne pe veci în paragină? Aici, intervine emfiteoza, care vine ca o soluție salvatoare. O persoană care deține putere financiară ia în folosință, timp de 99 de ani, un teren neproductiv, pe care în urma unor acțiuni de ameliorare a terenului (defrișarea terenului, reabilitarea mlaștinilor, desecarea terenurilor, drenarea terenurilor, fixarea terenurilor, stabilizarea terenurilor, ameliorarea solului, hidroameliorații, etc.) îl transformă într-unul profitabil. În aceasta constă frumusețea emfiteozei. În timp ce arenda exploatează terenurile agricole, astfel încât acestea la stingerea duratei arendeii sunt secate de substanță, emfiteoza presupune procesul exact invers, dintr-un lucru searbăd realizează unul înfloritor. De exemplu, insula Hong Kong era, în urmă cu peste 150 de ani, numită „pământul necultivat”, dar în 1898 Marea Britanie a încheiat un tratat cu China prin care i s-a acordat concesiunea insulei Hong Kong și a celor 235 de insule limitrofe pe o perioadă de 99 de ani, iar acum, fostul pământ părăsit s-a dezvoltat într-un centru economic și turistic internațional fiind cea mai bogată metropolă a Asiei după ce timp de 156 de ani a

Emfiteoza presupune o durată maximă de 99 de ani, spre deosebire de arendă care poate fi încheiată pentru o perioadă maximă de 49 de ani sau de uzufruct care poate avea o durată determinată de părți sau poate fi cel mult viager. Desigur există țări, precum Japonia, unde au prevăzut în Codul civil ca durată minimă a emfiteozei 20 de ani, iar cea maximă la 50 de ani.

Un alt argument important în susținerea propunerii noastre de reintroducere, de lege ferenda, a emfiteozei în sistemul de drept românesc contemporan ar fi libertatea de a transmite acest drept. Astfel, emfiteoza se poate transmite atât inter vivos (printr-un contract de emfiteoză) cât și mortis cauza (prin legatul testamentar). Dreptul de emfiteoză poate fi dat în uzufruct, ipotecat, lăsat ca legat sau chiar înstrăinat, în acest din urmă caz doar cu acordul proprietarului. Față de largile posibilități ale emfiteotului, proprietarului îi rămâne doar un nudum ius pe care emfiteotul îl recunoaște prin plata canon-ului. Totuși, dacă emfiteotul nu plătește redevența la timpul stabilit, proprietarul poate desființa dreptul acestuia exercitând ius privandi. Spre deosebire de emfiteoză, uzufructul este un drept real strâns legat de persoana celui în profitul căruia a fost constituit, este un drept temporar, cel mult viager, deoarece nu se poate despărți fără să piară, de persoana uzufructuarului (*nec enim a personis discedere sine interitu sui postest*). Uzufructul se va stinge însă fie la termenul ce i-a fost fixat inițial, sau, dacă este viager, se va stinge la momentul morții uzufructuarului.

Readucerea la viață a emfiteozei ar reprezenta o soluție și pentru rezolvarea unei probleme de actualitate în țara noastră, și anume situația terenurilor părăsite, lăsate în paragină. Așa cum am arătat mai sus, arenda presupune exploatarea doar a terenurilor agricole productive, restul terenurilor nefăcând obiectul vreunui drept. Actuala reglementare, în Legea 227/2015 privind Codul fiscal, în articolul 489 prevede următoarele: “Pentru terenul agricol nelucrat timp de 2 ani consecutiv, consiliul local poate majora impozitul pe teren cu până la 500%, începând cu al treilea an, în condițiile stabilite prin hotărâre a consiliului local.”. Noi nu considerăm această dispoziție o soluție favorabilă, deoarece prin ea se îngreunează viața proprietarilor de terenuri, care din varii motive, unele de natură pecuniară (lipsa fondurilor bănești pentru lucrarea terenului) sau personală (lipsa fizică – proprietarul este plecat de mult timp din țară și moștenește terenul), nu se pot îngriji de acestea. De aceea, propunem emfiteoza ca soluție pentru rezolvarea acestor probleme sociale care apar într-un stat. Încheierea unui contract de emfiteoză ar aduce avantaje ambelor părți, astfel, proprietarul ar primi o redevență anuală în schimbul folosinței terenului, iar emfiteotul s-ar bucura de fructele produse de bun, de asemenea, terenul, dacă la încheierea emfiteozei este unul

Cum bine se cunoaște, emfiteoza are un specific rural, în dreptul roman emfiteoza avea ca obiect terenuri agricole. De lege ferenda, propunem ca emfiteoza să aibă atât specific rural, cât și specific urban. Deși, în dreptul roman superficies avea specific urban, de lege ferenda, recomandăm ca emfiteoza să aibă ca obiect și clădiri, construcții. Prin aceasta urmărim scăderea numărului clădirilor lăsate în paragină, abandonate atât de proprietari, cât și de statul român. Cu ajutorul emfiteozei am înfrumuseța orașele și am reînvia istoria uitată în ruinele construcțiilor.

De lege ferenda, în ceea ce privește uzufructul propunem ca acesta să coexiste cu emfiteoza, creând astfel o gamă mai largă de posibilități pentru o persoană de a alege ce e mai potrivit pentru interesele sale în vederea exercitării unor drepturi reale asupra bunului altuia.