

CZU: 347.256(478)

[https://doi.org/10.52277/1857-2405.2021.3\(58\).02](https://doi.org/10.52277/1857-2405.2021.3(58).02)

CONSTRUCȚIA JURIDICĂ A SUPERFICIEI PÂNĂ LA MODERNIZAREA CODULUI CIVIL AL REPUBLICII MOLDOVA ȘI PREMISELE CE AU CONDUS LA MODIFICAREA CODULUI CIVIL



Constanța OBADĂ,
doctorandă,

Școala Doctorală de Științe Juridice, USM
<https://orcid.org/0000-0002-9291-5552>

SUMAR

Scopul prezentei lucrări este de a evidenția problemele ce țineau de clarificarea esenței și a construcției juridice a dreptului de suprafață, așa cum ea a fost reglementată inițial de legiuitorul moldav (până la 01.03.2019), datorită faptului că în literatura de specialitate autohtonă existau opinii diferite cu referire la acest subiect, fapt care, în consecință, a dus și la interpretarea echivocă a normelor de drept din aceeași materie, iar această interpretare, respectiv, oferea diferite soluții de aplicare practică a normelor referitoare la instituția suprafeței. Astfel, prin prezenta lucrare s-a analizat evoluția dreptului de suprafață în timp și s-au evidențiat premisele care au condus la modificarea mai multor norme ce reglementează instituția suprafeței, dar și a conceptului de bun imobil, în general.

Cuvinte-cheie: drept de suprafață, drept real, drept privat roman, accesiu imobiliar, drept de proprietate, drept de folosință, construcție, terenul altuia, înstrăinare.

Suprafața, ca instituție juridică și prototip al celei existente în zilele noastre a apărut încă în dreptul privat roman. *Ab initio*, suprafața era considerată de către jurisconșulii romani ca fiind o locațiune perpetuă, astfel că dreptul de proprietate asupra construcției era considerat a fi inseparabil de dreptul de proprietate asupra terenului pe care se afla construcția, în virtutea

LEGAL CONSTRUCTION OF THE SUPERFICIES UNTIL THE MODERNIZATION OF THE CIVIL CODE OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA AND THE BACKGROUND WHICH LEAD TO THE AMENDMENT OF THE CIVIL CODE

SUMMARY

The purpose of this paper is to highlight the issues related to the clarification of the essence and legal construction of the surface right/superficies, as initially regulated by the Moldovan legislator (until 01.03.2019), due to the fact that in the local literature there were different opinions with reference to this subject, which, consequently, led to the equivocal interpretation of the norms of law in the same matter, and this interpretation, respectively, offered different solutions of practical application of the norms regarding the institution of superficies. Thus, in this paper was analyzed the evolution of the right of superficies over time and highlighted the premises that led to the change of several rules governing the institution of superficies, but also the concept of real estate, in general.

Key-words: surface right, real law, Romanian private law, real estate accession, property right, right of use, construction, someone else's land, alienation.

principiului *superficies solo cedit* (ceea ce este la suprafață, aparține solului). Dreptul care era cunoscut sub denumirea sa de *Jus Superficiarum* [8] presupunea prerogativa pe care o avea o persoană să utilizeze terenul grevat cu suprafață, denumit *superficiar*. În virtutea acestui drept, *superficiarul* putea transmite suprafața prin moștenire, precum și de a o greva în alt mod, în ciuda faptului că construcția nu-i aparținea.

Pentru a înțelege mai bine evoluția dreptului de suprafață în Republica Moldova, vom face o mică incursiune în istoria reglementării dreptului



de proprietate pe teritoriul Republicii Moldova, or, acesta este fundamentul și izvorul nașterii oricărui drept real, fiind cel mai complet, fiindcă întrunește în mâinile proprietarului toate atributele acestui drept, și anume: dreptul de posesiune, dreptul de folosință și dreptul de dispoziție [2, p. 589].

Până la adoptarea Legii cu privire la proprietate, nr. 459-XII din 22 ianuarie 1991, persoanele nu puteau deține în proprietate terenuri, ci doar construcții. Astfel, am putea să afirmăm că existau raporturi juridice asemănătoare celor oferite de instituția superficiei, deși nereglementate expres ca drept de suprafață. Odată cu adoptarea legii sus-menționate, precum și a Legii cu privire la privatizare, nr. 627-XII din 4 iulie 1991, legiuitorul a acordat posibilitatea de dobândire a terenului în proprietate, fapt care a servit drept premiză pentru unificarea dreptului de proprietate atât asupra clădirii cât și a terenului aferent acesteia. Mai mult, Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308-XIII din 25.07.1997, în art. 3, alin. (3) prevede că *terenurile pe care sunt amplasate construcții, instalații ingineresti, plantații multianuale și alte bunuri imobiliare se vând concomitent cu înstrăinarea bunurilor imobiliare (s.a.)*. Prin urmare, concluzia ce se impune este că terenurile ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate construcții (instalații etc.) nu pot fi vândute separat, ci doar împreună cu construcțiile. Iar construcțiile puteau să nu aparțină statutului sau unităților administrativ-teritoriale, ci unui subiect de drept privat. Per a contrario, construcțiile, instalațiile ingineresti, plantațiile multianuale și alte bunuri imobiliare puteau face obiectul unor înstrăinări separate, fără a fi necesară și înstrăinarea terenului. Ținând cont de perioada adoptării și de obiectul de reglementare a respectivei legi, precum și interpretând sistemic normele legale cuprinse în legile sus-menționate, considerăm că aceste prevederi erau și sunt în continuare destinate cazurilor de înstrăinare a terenurilor proprietate a statului, care urmau a fi privatizate, logica legislatorului constând în faptul că se urmărea și se urmărește în continuare consolidarea dreptului de proprietate a deținătorului de teren cu cel de proprietate asupra construcției.

În același context, este relevantă prevederea art. 4, alin. (2) din Legea privind administrarea și deținerea proprietății publice, nr.121-XVI din 04.05.2007: *terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, precum și terenurile destinate construcțiilor se privatizează în condițiile prezentei legi, ale Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, ale altor legi și ale regulamentelor aprobate de Guvern.*

Odată cu intrarea în vigoare a noului Cod civil din 06.06.2002, s-a stabilit regula, potrivit căreia *tot ceea ce produce bunul, precum tot ceea ce unește bunul ori ce se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane ori a unui caz fortuit revine proprietarului, dacă legea nu prevede altfel (art. 317, în redacția de până la 01.03.2019)*. Acest articol conținea o prevedere generală referitoare la orice bun, fie acesta mobil sau imobil, astfel că altceva ar putea fi prevăzut doar de lege.

Ținând cont de cele expuse mai sus și de scopul prezentei lucrări, vom încerca să analizăm în continuare aspectele ce țineau de construcția juridică a dreptului de suprafață, dat fiind faptul că în literatura de specialitate autohtonă se conturaseră câteva opinii referitoare la acest subiect. Astfel, ținem să menționăm că-i dădeam dreptate profesorului Victor Volcinschi atunci când dumnealui afirma că situația dreptului de suprafață nu este atât de simplă și univocă, așa cum susțineau unii autori cu referire la adoptarea unuia dintre conceptele existente [9, p. 233].

Potrivit art. 443, alin. (1) al Codului civil al Republicii Moldova (în redacția de până la 01.03.2019), **suprafața era dreptul real imobiliar de a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente**. Deși, la o primă vedere, s-ar părea că definiția dreptului de suprafață nu ar fi ridicat semne de întrebare în ceea ce privește construcția juridică sau esența acestuia, în literatura de specialitate autohtonă s-au conturat trei opinii referitoare la titlul pe care îl deține edificatorul sau exploatatorul asupra construcției.

Astfel, o primă viziune se referea la faptul că, datorită prevederii cuprinse în art. 443, alin. (5) (în redacția de până la 01.03.2019) – și anume: „Construcția este o parte componentă esențială a dreptului de suprafață” – s-ar fi impus concluzia că suprafațiarul nu era proprietar al construcției, deși dreptul său conținea prerogativa de a folosi construcția, iar ca bun patrimonial încorpora valoarea acesteia [1, p. 242]. Potrivit autorului, dreptul de suprafață consta în însăși folosința terenului, de către suprafațiar, pentru a exploata construcția existentă sau pentru a edifica și exploata una. Fiind un dezmembrământ al dreptului de proprietate (chiar dacă nu în forma sa clasică), suprafața presupunea existența unei grevări asupra suprafeței și/sau subfeței terenului, astfel proprietarul terenului fiind limitat în a folosi și poseda porțiunea de teren pe care s-ar fi edificat sau urma a fi ridicată construcția.

O a doua viziune [3, p. 72-73], referitoare la construcția și esența dreptului de suprafață, era cea, potrivit căreia suprafațiarul ar fi *proprietarul construcției (s.a.)* care se află pe terenul altuia,

esența superficiei ca dezmembrământ al dreptului de proprietate constituind-o îngrădirea dreptului proprietarului de teren de a folosi porțiunea de teren pe care se afla construcția (sau unde aceasta urma a fi edificată).

A treia viziune [7, p. 28] consta în faptul că construcția juridică a dreptului de suprafață, în dependență de caz, ar fi putut lua forma atât a unității dreptului de proprietate asupra terenului și construcției cât și a dualității dreptului de proprietate asupra terenului și asupra construcției, în sensul că ar aparține diferitor proprietari.

Revenind la analiza construcției juridice a dreptului de suprafață adoptată inițial de legislatorul moldav, potrivit opiniei profesorului Victor Volcinschi, aceasta ar fi constat în existența a două drepturi de proprietate – unul asupra construcției ce aparținea unei persoane și altul asupra terenului ce aparținea unei alte persoane. Unul din argumentele stimabilului profesor este că ar trebui să ne imaginăm reacția persoanelor care investeau în construcția mansardelor sau care le cumpărau, dacă le-am fi spus că apartamentele de la mansarde nu le-ar fi aparținut cu drept de proprietate, ci ar fi aparținut proprietarului terenului sau imobilului deasupra căruia acestea sunt construite. În opinia noastră, acest argument nu era unul potrivit, deoarece, potrivit art. 443, alin.(7) al Codului civil (în redacția de până la 01.03.2019), *dreptul de suprafață nu putea fi limitat la o parte din construcție*, astfel că, în cazul mansardelor, nu ar fi vorba despre existența unui drept de suprafață, ci despre existența unei proprietăți comune în condominiu, care, în esență, nu este altceva decât o proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă.

În același context, însă, nu îndrăznim să-l contrazicem pe profesorul Victor Volcinschi în afirmația sa, în ceea ce privește îmbinarea normelor juridice ce aparțineau a două concepte diferite existente în Europa continentală, ceea ce, fără îndoială, a dus la existența unor reglementări contradictorii și ambigue. Mai ales că legiuitorul nu preluase în totalitate normele propuse de Proiectul Codului civil [5, p. 106], care, la art. 497, alin. (2), prevedea: „Dreptul de proprietate asupra terenului, dacă legea nu prevede altfel, include în sine și: a) suprafața solului; b) subsolul; c) apele subterane ridicate la suprafață în formă de izvoare cu ajutorul fântânilor și pompelor; d) apele care se află la suprafață și nu se varsă (nu se unesc) nemijlocit cu alte ape ce se află pe terenul altuia; e) clădirile și construcțiile fixate durabil în sol; f) plantațiile multianuale”. Aceasta, în opinia noastră, a și condus la adoptarea unor reglementări contradictorii, dat fiind faptul preluării fracționate a prevederilor în materie de drepturi reale, or, atunci când se inter-

pretează normele de drept, urmează a se ține cont de prevederile legislative în ansamblu.

Potrivit unei alte opinii referitoare la construcția juridică a dreptului de suprafață – anume cea susținută de magistrul în drept și lectorul universitar Vitalie Pistriuga [7, p. 28], art. 443, alin. (5) al Codului civil (în redacția de până la 01.03.2019) ar fi trebuit să fie interpretat și aplicat după cum urmează:

- 1) într-o primă situație, atunci când construcția a fost ridicată de suprafațiar, acesta ar fi deținut dreptul de proprietate asupra construcției concomitent cu dreptul de folosință asupra terenului unei alte persoane, pe care această construcție a fost ridicată;
- 2) o altă situație ar fi fost aceea când suprafațiarului i-a fost transmisă cu drept de proprietate construcția, fără dreptul de proprietate asupra terenului, suprafațiarului aparținându-i dreptul de proprietate asupra construcției concomitent cu dreptul de folosință asupra terenului unei alte persoane, pe care exista această construcție;
- 3) un al treilea caz, atunci când asupra construcției a fost constituit dreptul de suprafață în scopul exploatării acesteia, construcția aparținând cu drept de proprietate proprietarului de teren, suprafațiarul având doar un drept de folosință atât asupra construcției cât și asupra terenului pe care aceasta a fost ridicată.

După cum spuneam supra, potrivit art. 317 al Codului civil al R. Moldova (în redacția de până la 01.03.2019), *tot ceea ce produce bunul, precum tot ceea ce unește bunul ori ce se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane ori a unui caz fortuit revine proprietarului, dacă legea nu prevede altfel*. Această normă este interpretată a fi una imperativă, care nu permite derogare [6, p. 813]. Vorbind despre imobile (acestea fiind obiectul de studiu al prezentei lucrări și constituind obiect al dreptului de suprafață), art. 329, alin. (1) al Codului civil al R. Moldova (în redacția de până la 01.03.2019) prevedea: *construcțiile și lucrările subterane sau de la suprafața terenului sunt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa și îi aparțin acestuia până la proba contrară* (s.a.). Anume sintagma „până la proba contrară” ridică unele semne de întrebare referitoare la proprietatea asupra construcției a suprafațiarului.

Așa cum susține dr. Sergiu Baieș în comentariul la Codul civil și în „Manualul judecătorului pentru cauze civile” [6, p. 813], alin. 1 al art. 329 (*accesiunea imobiliară*, în redacția de până la 01.03.2019) stabilea o dublă prezumție, și anume: construcțiile și lucrările subterane sau de la su-



prafața terenului erau prezumate a fi făcute 1) de proprietarul terenului și 2) pe cheltuiala sa. Anume în așa mod ar fi trebuit să fie interpretat alin. 1 al art. 329 (în redacția de până la 01.03.2019) și nicidecum în sensul că sintagma „până la proba contrară” s-ar fi referit la un alt concept al dreptului de superficie, în sensul existenței a două drepturi de proprietate în cadrul superficiei [3, p. 233]. Astfel, proba contrară s-ar fi admis nu pentru a demonstra dreptul de proprietate asupra construcțiilor și lucrărilor, dar pentru a demonstra că sunt făcute de către un terț și că sunt făcute pe cheltuiala acestuia. În cazul în care ar fi demonstrat acest lucru, terțul nicidecum nu ar fi obținut dreptul de proprietate, dar i s-ar fi aplicat regulile cuprinse în alin. (3) și (4) ale art. 329 Cod civil al R. Moldova (în redacția de până la 01.03.2019). În dependență de faptul dacă terțul era de bună sau rea-credință, acesta ar fi putut sau nu fi obligat la ridicarea construcțiilor sau lucrărilor efectuate pe terenul care nu-i aparținea. Pentru că, dacă am fi admis și interpretat art. 329, alin. 1 (în redacția de până la 01.03.2019) în sensul aparținerii cu drept de proprietate a construcțiilor și a plantațiilor terțului (interpretând că acesta aduce proba contrară cerută de alin.1), atunci aplicarea celorlalte alineate ale aceluiași articol s-ar fi redus considerabil și s-ar fi făcut doar în foarte puține cazuri.

În opinia noastră, ținând cont de faptul că până la modernizarea Codului civil, odată cu adoptarea Legii nr. 133 din 15.11.2018, legiuitorul statuase că: 1) construcția este o parte componentă esențială a dreptului de superficie (art. 443, alin. (5)), 2) dreptul de superficie nu se stinge prin demolarea sau pieirea construcției (art. 445); 3) în cazul în care superficialul nu a ridicat construcția în termenul specificat în actul juridic privind instituirea superficiei sau dacă încalcă obligația privind conservarea construcției, proprietarul terenului are dreptul să ceară stingerea dreptului de superficie (art. 450); 4) la stingerea dreptului de superficie, construcția aflată pe teren se transmite *de drept* (s.a.) proprietarului acestuia (art. 451, alin. (1)); 5) superficialul nu are dreptul, la stingerea dreptului de superficie, de a ridica construcția sau părți ale ei (art. 451, alin (4)) și chiar formularea noțiunii legale a superficiei (art. 443, alin.(1)): „superficia este dreptul real de a folosi terenul altuia în vederea edificării și **exploatării** (s.a.) unei construcții [...]”, demonstrau că esența dreptului de superficie consta în grevarea terenului cu sarcina folosinței suprafeței sau subfeței acestuia pentru edificarea și exploatarea sau doar exploatarea unei construcții. Prin termenul de „**exploatare**”, potrivit dicționarului explicativ al limbii române, se înțelege acțiunea de a exploata, ceea ce înseamnă „a folosi, a pune

în valoare o resursă” [4]. Considerăm că, datorită unei asemenea formulări, se consolida ideea construcției juridice a dreptului de superficie drept una „unitară”, în sensul că ambele bunuri imobile aparțineau proprietarului de teren, superficialul având prerogativa doar de a utiliza terenul pus la dispoziție pentru ridicarea și exploatarea (folosirea și punerea în valoare) construcției.

Pe de altă parte, însă, ținem să atragem atenția asupra definiției construcției cuprinse în Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998, care, în redacția de până la 01.03.2019, suna în felul următor: construcția este o *clădire sau construcție legată solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației ei. Poate fi obiect independent al înregistrării de stat (s.a.)*. Întrebarea firească care apărea la lectura acesteia era: care ar putea fi cazurile când construcția ar fi servit drept obiect independent al înregistrării de stat? Ca o variantă de răspuns am fi putut admite cazul existenței dreptului de proprietate asupra caselor (ca obiect independent al înregistrării) al persoanelor care au construit pe terenul statului, în perioada de acțiune a vechiului Cod civil (cel din 1964). Astfel, acești proprietari de case/construcții puteau înstrăina dreptul de proprietate asupra acestora fără anumite limitări, organul cadastral asigurând înregistrarea acestor drepturi.

O altă confuzie referitor la calitatea și construcția juridică a superficiei era și cea cuprinsă în art. 329, alin. (5) (în redacția de până la 01.03.2019), conform căreia: *În cazul în care construcția este ridicată în parte pe terenul constructorului și în parte pe un teren învecinat, proprietarul vecin poate dobândi proprietatea asupra întregii construcții, plătind constructorului o despăgubire, numai dacă cel puțin 1/2 din suprafața construită se află pe terenul său. În acest caz, el va dobândi și un drept de superficie asupra terenului aferent pe toată durata de existență a construcției*. Astfel, contrar concepției unitare, se admitea că proprietarul construcției ar putea fi altul decât cel al terenului, acesta dobândind o superficie, care, din aceste prevederi, reiese că ar consta din dreptul de a folosi și poseda terenul altuia în vederea exploatării construcției al cărei proprietar ar fi superficialul. De asemenea, o altă prevedere ce reglementa nemijlocit instituția dreptului de superficie, care, de asemenea, crea dificultăți în interpretare, era cea cuprinsă în art. 447 Cod civil al R. Moldova (în redacția de până la 01.03.2021), potrivit căreia [...]: „În caz de înstrăinare a construcției de către superficial, proprietarul terenului are dreptul de preemțiune”. Din această prevedere rezulta că superficialul ar fi fost proprietarul construcției. Bănuim că legiuitorul a avut intenția de a pune accentul pe

faptul că, în cazul în care, la momentul constituirii suprafeței, construcția deja exista (dreptul de suprafață constând în exploatarea acesteia), iar ulterior suprafațiarul ar fi vrut să înstrăineze dreptul său asupra construcției (care, în esență, este dreptul de suprafață), proprietarul ar fi avut un drept de preemțiune, fapt care ar fi dus la reîntregirea dreptului său de proprietate.

Un alt aspect ce trezea îndoieli referitoare la construcția juridică a dreptului de suprafață era existența prevederii cuprinsă în art. 449 Cod civil al R. Moldova (în redacția de până la 01.03.2021) intitulat „Stingerea dreptului de suprafață”, și anume lit. b), potrivit căreia dreptul de suprafață se stinge *prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane*. O asemenea formulare a textului legii conducea iarăși spre concluzia că dreptul de suprafață ar fi fost constituit din două drepturi de proprietate: unul asupra terenului și altul asupra construcției.

În ceea ce privește aplicarea în practică a instituției suprafeței după modelul de „unitate” a dreptului de proprietate asupra terenului și asupra construcției, trebuie să recunoaștem că aplicarea în practică a instituției suprafeței potrivit conceptului de unitate era destul de anevoioasă și greu de acceptat și de înțeles de către cetățeni. Era destul de complicat să explici cetățeanului de rând că construcția pe care o ridică, chiar dacă se făcea pe terenul altuia, nu-i aparținea cu drept de proprietate, dar cu drept de folosință.

Ca și completare a celor expuse mai sus, ținem să evidențiem și un aspect important de ordin practic, ca fiind cel mai des întâlnit și care a condus la modificarea Codului civil al R. Moldova în materie de suprafață, și anume: existența litigiilor în legătură cu situațiile în care proprietarul unui teren care transmitea terenul său în locațiune, la încetarea locațiunii rămânea cu un teren „ocupat” de construcția unui terț, neavând posibilitatea să-l valorifice și fiind obligat să tolereze existența construcției. Astfel că, proprietarul terenului nu avea nici o cale de a cere demolarea ei, dar nici nu putea forța terțul proprietar al construcției să-i vândă construcția și nici nu putea să forțeze terțul proprietar al construcției să cumpere de la el terenul. În mod special, nu era clară situația când locatarul nu plătea chiria, iar locatorul rezilia contractul, respectiv – rămânea nerezolvată problema referitor la apartenența construcției. Astfel, așa cum era până la modificări, proprietatea rămânea locatarului (fiind înregistrată în Registrul bunurilor imobile, drept proprietate a acestuia), ceea ce făcea fără rost desfacerea contractului de locațiune, atât timp cât locatarul continua să se folosească de teren, dar deja neavând obligația contractuală de plată a chiriei. De asemenea, un alt aspect im-

portant, practic, era cel referitor la problematica pe care o ridică natura dreptului pe care îl avea proprietarii apartamentelor în curs de construcție, pe terenul altei persoane, acest drept fiind incert ca conținut, fapt care putea să ducă la pretenții din partea proprietarului terenului. Faptul că proprietarii apartamentelor în construcții nu dețineau nici un drept asupra terenului nu le permitea acestora să decidă asupra modalității de amenajare a teritoriului, precum și asupra modalității de folosință a acestuia în comun.

Făcând o concluzie la cele expuse anterior, ținem să menționăm că toate ambiguitățile existente până la modernizarea Codului civil, atât la nivel legislativ cât și practic, pe care ne-am străduit să le punem în evidență în prezenta lucrare, au și condus la necesitatea intervenirii legiuitorului pentru a le perfecționa și îmbunătăți astfel ca să conducă la o aplicare practică corespunzătoare și în spiritul prerogativelor unui drept real, suprafața fiind considerată, în literatura de specialitate, ca fiind cel de-al doilea drept real, cel mai important, după dreptul de proprietate.

Referințe bibliografice:

1. Baieș S. ș.a. *Drept civil. Drepturi reale: teoria generală a obligațiilor*. Vol. II. Chișinău: Cartier, 2005. 526 p.
2. Băieșu A. ș.a. *Codul civil al Republicii Moldova: Comentariu. Art. 1-511*. Vol. I. Chișinău: Tipografia Centrală, 2006. 816 p.
3. Băieșu S. ș.a. *Ghidul judecătorului în materie civilă și comercială al Republicii Moldova*. Chișinău: Rolsi Media, 2004. 351 p.
4. Dicționar explicativ al limbii române. Ediția a II-a revăzută și adăugită. Academia Română, Institutul de Lingvistică „Iorgu Iordan”. București: Univers Enciclopedic Gold, 2009. 1248 p.
5. *Drept moldovean*. Resp. de ed. M. Buruiană. Chișinău: Cartier, 2002. 464 p.
6. *Manualul judecătorului pentru cauze civile*. Ed. a 2-a. Coord. ed. Mihai Poalelungi. Chișinău: Tipografia Centrală, 2013. 1198 p.
7. Pistriuga V. Unele aspecte legate de raporturile de suprafață în legislația Republicii Moldova. În: *Бизнес право*, 2005, № 10, c. 22-31.
8. Superficies – Wikipedia. <https://en.wikipedia.org/wiki/Superficies> (vizitat 07.09.2021).
9. Volcinschi V. Dreptul de suprafață în lumina analizelor de drept comparat. În: *Revista științifică a USM „Studia Universitatis Moldaviae”, Seria „Științe sociale”*, 2015, nr. 3(83), p. 231-238.

