

## MODIFICAREA NOȚIUNII DE IMOBIL ȘI RAPORTUL ACESTEIA CU SUPERFICIA



**Constanța OBADĂ,**  
USM, Facultatea de Drept,  
Școala Doctorală de Științe  
Juridice

### SUMAR

Până la adoptarea *Legii privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative*, nr. 133 din 15.11.2018, prevederile legale referitoare la instituția superficiei nu erau suficient de clare, neputându-se a determina construcția juridică a dreptului de suprafață în ansamblu, ceea ce conducea la dificultatea de a interpreta și a aplica corect normele legale referitoare la aceasta. Însă, începând cu 1 martie 2019, data intrării în vigoare a legii sus-nominalizate, a fost modificată noțiunea de bun imobil, noțiune care este esențială pentru instituția superficiei ori aceasta poate avea ca obiect material doar un bun imobil.

De asemenea, au suferit modificări și reglementările referitoare la suprafață, adaptându-se noilor reglementări, dar și excluzându-se unele norme ambigue care făceau dificilă aplicarea legii în acest domeniu. A fost exclusă întrebarea care apărea mereu, dacă suprafațiarul este proprietar al construcției ori doar un posesor al acesteia, astfel că legiuitorul a prevăzut ca acesta să fie considerat, pe întregul termen de existență al superficiei, ca fiind proprietar al construcției, exercitând atributele dreptului de proprietate cu mici îngrădiri.

**Cuvinte-cheie:** imobil, drept de suprafață, drept de proprietate, suprafață solo cedit, drept real, construcție, terenul altuia.

Încă în dreptul privat roman, unul din criteriile de clasificare a bunurilor a fost cel care le împărțea în bunuri mobile și imobile, clasificare care s-a păstrat și este luată în considerație în diferite legislații ale lumii în care se resimt influențe ale sistemului de drept roman clasic. Din toate timpurile, bunurile imobile, ca obiecte ale dreptului de proprietate, au jucat un rol foarte important în dezvoltarea și evoluția economică a statelor, astfel că, și la momentul actual, oricât de multe bunuri

### THE MODIFICATION OF THE NOTION OF IMMOVABLES RELATED TO THE SUPERFICIES

#### SUMMARY

Until the adoption of the Law on the modernization of the Civil Code and the modification of some legislative acts, no. 133 of 15.11.2018, the regulations regarding the institution of superficies were not sufficiently clear, being unable to determine the legal construction of superficies right as a whole, which led to the difficulty of correctly interpreting and applying the legal norms regarding it. However, starting with March 1, 2019, the date of entry into force of the above-mentioned law, the notion of immovable property has been modified, a notion that is essential for the institution of superficies, institution that can have as material object only an immovable property.

It was modified and the regulations regarding the superficies, adapting to the new regulations, but also excluding some ambiguous regulations that made difficult to apply the law in this area. It was excluded the question that always appeared, if the owner of the superficies is the owner of the construction or only a possessor, so that the legislator stipulated that he would be considered, during the entire existence of the superficies, as the owner of the construction, exercising the attributes of property rights with some restrictions.

**Key-words:** immovable property, superficies, property right, superficies solo cedit, real right, construction, the land of another.

mobile ar avea în proprietate o persoană, existența unui imobil în proprietatea sa îi conferă o mai mare "siguranță" din punct de vedere economic.

Odată cu modificarea Codului civil al Republicii Moldova, la 01.03.2019, de rând cu alte modificări importante, noțiunea de imobil a căpătat o nouă definiție, deși străveche ca concept.

Astfel, dacă anterior, potrivit art. 288, alin. (2) (al Codului civil în redacția din 06.06.2002) bunuri imobile erau: terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de



pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor. La moment, conform art. 459, alin. (2), bun imobil se consideră, de regulă, *terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct*.

Așadar, calitatea de imobil (cu excepțiile prevăzute de lege) îi este recunoscută „doar” terenului, construcția și alte lucrări legate solid de pământ fiind considerate parte componentă a acestuia, indiferent dacă aceste părți componente sunt sau nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat [3, art. 460, alin.(1)].

Modificarea noțiunii de imobil în Codul civil nu este o noutate, dar mai curând o revenire la origine. Încă din Roma antică, funcționa principiul *superficies solo cedit* (suprafața aparține pământului), precum și *quod solo inaedificatur solo sedet* (ceea ce este construit pe suprafață, urmează situația juridică a pământului). Astfel, aplicarea acestor reguli conducea la faptul că o persoană putea să dețină în proprietate o întreagă clădire constituită chiar din mai multe etaje, indiferent de înălțimea acesteia [8, p.148], această stare de lucruri împiedicând construirea de locuințe pe terenul statului, lucru care i-a făcut pe jurisconșulți romani să caute soluții, identificând o construcție juridică prin care particularilor li se permitea să ridice și să exploateze construcții pe terenul statului fără a se afecta dreptul de proprietate a acestuia asupra terenului. În așa mod a luat naștere dreptul de a construi pe terenul altuia, numit drept de suprafață [7, p.240].

Anterior, datorită faptului că la categoria de bunuri imobile erau atribuite și construcțiile, și datorită coroborării normei cuprinse în art.317 (redacția din 06.06.2002 a Codului civil), conform căreia *tot ceea ce produce bunul, precum și 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*, cu norma cuprinsă în art.443, alin. (1) (redacția din 06.06.2002 a Codului civil), *supraficia este 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*, în literatura juridică autohtonă [1, p.241] existau diferite abordări referitoare la construcția juridică a suprafeței sub aspectul existenței unui drept de proprietate a suprafiarului asupra construcției edificate pe un teren ce aparține unei terțe persoane. Această modificare a noțiunii de imobil, precum și completarea unor norme referitoare la dreptul de suprafață a condus, inevitabil, și la o claritate în ceea ce privește construcția juridică a dreptului de suprafață, precum și la interpretarea, din punct de vedere practic, a acestei instituții care, deși reglementată de lege, datorită prevederilor ambigue

era evitată într-o oarecare măsură, apelându-se în schimb la alte formule juridice, cum ar fi constituirea unei societăți civile.

Faptul că la categoria de bunuri imobile sunt atribuite doar terenurile, iar celelalte lucrări și construcții legate solid de pământ sunt părți componente ale acestora, implică și anumite consecințe juridice, evident. Astfel că proprietarul unui teren pe care se află construcții nu va putea înstrăina construcția și păstra terenul (sau invers) decât în cadrul constituirii unui drept de suprafață. Prin urmare, regula este că la categoria de bun imobil poate fi atribuit terenul, construcția și alte lucrări legate solid de pământ fiind doar parte componentă a acestuia. Iar excepția – ceea ce numim drept de suprafață – este derogarea de la regula enunțată mai sus. La constituirea dreptului de suprafață, construcția, care este parte componentă a terenului conform regulii generale, capătă calitatea de a fi bun imobil, aplicându-se regulile corespunzătoare. În acest mod, în cadrul termenului de exercitare a suprafeței, construcția este parte componentă a dreptului de suprafață, și nu a terenului, și numai la încetarea suprafeței aceasta devine parte componentă a terenului [7, p.64].

Făcând o paranteză, conform art. 93 al Codului civil german (GBG), cod care a servit ca sursă de inspirație și pentru legiuitorul moldav, componentele unui lucru care nu pot fi separate unul de altul, fără a distruge unul sau altul, sau a schimba esența sa (componentele esențiale) nu pot face obiectul unor drepturi speciale. Elementele esențiale ale unei proprietăți, în dreptul german, includ lucrurile legate de pământ, în mod special clădirile, precum și produsele proprietății, cum ar fi plantațiile. Excepția de la regula expusă o reprezintă constituirea dreptului de suprafață, acestuia aplicându-i-se *mutatis mutandis* dispozițiile privind bunurile imobile [2, art.95].

Ținând cont că doar terenul este considerat a fi imobil, iar construcția doar o parte componentă a acestuia, atunci când aparțin aceluiași proprietar s-ar impune concluzia că proprietarul terenului nu poate să înstrăineze construcția și să-și păstreze terenul. Cel puțin, asta a fost intenția promotorilor modificării Codului civil, atunci când a gândit această construcție juridică [6, p.17]. Construcția ar putea fi înstrăinată numai prin constituirea unui drept de suprafață, caz în care, pentru toată durata suprafeței – proprietar al acesteia ar deveni suprafiarul. Totodată, aceasta ar putea fi înstrăinată de către suprafiar, dar numai odată cu suprafața.

Însă, pare interesantă prevederea art. 655, alin. (3) Cod civil, referitoare la constituirea suprafeței, care cuprinde următorul text: „Supraficia se poate înregistra și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului imobil **a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, că-**

**tre două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei (s.a.)**”. Apare un semn de înțelegere referitoare la titlul transmiterii, ținând cont de cele expuse mai sus referitoare la intenția care a stat la baza modificărilor.

În primul caz, atunci când proprietarul unui imobil (format din teren și construcții) dorește să transmită exclusiv construcția și, ținând cont că o asemenea transmitere conduce la constituirea dreptului de suprafață, iar pe durata suprafeței, conform art. 654, alin. (5), dreptul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul grevat de suprafață este exercitat de către suprafațiar pe durata existenței dreptului de suprafață, prin urmare, are loc o transmitere a proprietății asupra construcției. Astfel, într-un asemenea caz, din parte componentă a unui imobil și ca urmare a înstrăinării acesteia, construcția se transformă în bun imobil pentru durata existenței a doi proprietari: cel al fondului și cel al construcției (suprafațiarul).

În cel de-al doilea caz, se pare că, din nou, prin „transmitere” se înțelege înstrăinarea dreptului de proprietate atât asupra terenului, cât și asupra construcției către două persoane diferite, pentru că ar fi dificil de imaginat că proprietarul terenului ar vrea să înstrăineze doar posesia și folosința unei persoane și construcția unei alte persoane, pentru ca să-și păstreze nuda proprietate, cu atât mai mult, ținând cont de faptul că dreptul de suprafață este și așa un drept complex care cuprinde în conținutul său un dezmembrământ al dreptului de proprietate și anume – folosința asupra terenului, acesta fiind în sine un drept temporar, chiar dacă „longeviv”.

În același context, ținem să atragem atenția asupra normei din Codul civil românesc referitoare la constituirea suprafeței prin act juridic, deoarece, practic, legiuitorul moldovean a preluat-o în totalitate. Diferența este că în România calitatea de bun imobil o au și construcțiile (conform art. 537 Cod civil al României, bunuri imobile sunt: „terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, *construcțiile și orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent (s.a.)*, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent”) [4], așa cum era în Republica Moldova până la modificări.

Modificarea conceptului și a noțiunii de bun imobil, prin recunoașterea doar a terenului ca fiind bun imobil, s-a impus necesitatea reglementării unor situații practice existente la momentul intrării în vigoare a modificărilor. Prin urmare, o primă regulă stabilită de către legiuitor a fost aceea potrivit căreia construcțiile și plantațiile sau alte lucrări legate solid de pământ încetează a mai fi bunuri imobile separate și devin parte componentă a terenului, atunci când acestea au un singur proprietar, iar în cazul în care construcția apar-

ține unui alt proprietar decât cel al terenului, aceasta își păstrează caracterul de bun imobil. Cu toate acestea, atunci când proprietarii sunt diferiți, legea a instituit un drept de preemțiune reciproc, astfel urmărindu-se consolidarea dreptului de proprietate asupra terenului și asupra construcției, ca parte componentă a acestuia.

Totodată, prin efectul Legii Nr. 133 din 15.11.2018 *privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative* [5], se instituie un drept de suprafață legală, în toate cazurile în care: proprietarii terenului și cel al construcției sunt persoane diferite, indiferent de temeiul de naștere al dreptului de folosință asupra terenului (arendă, locațiune etc.) sau chiar și în cazul în care proprietarul construcției nu are vreun drept de folosință asupra terenului.

Dreptul de suprafață astfel „născut”, atunci când este vorba de subiecți de drept privat, este unul pe un termen determinat. În consecință, în cazul în care contractul ori legea care guvernează dreptul de posesie și folosință a terenului stabilește un termen de existență al acestuia, la expirarea căruia proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil, care este înregistrat separat în capitolul B, dreptul de suprafață stingându-se la expirarea termenului de existență al dreptului de posesie și folosință. Considerăm că un astfel de exemplu ar fi dreptul de folosință a terenului agricol, născut din contractul de arendă, care, conform legii (în cazul arendării în scopul sădirii de plantații multianuale), nu poate avea un termen mai mic de 25 de ani (dacă contractul nu prevede altfel). Dacă contractul nu a prevăzut un termen mai mare, atunci, la expirarea a 25 de ani, proprietarul terenului devine, prin efectul legii, proprietar al plantațiilor înregistrate separat în capitolul B al registrului bunurilor imobile.

Însă, atunci când nu a fost stabilit vreun termen de folosință în temeiul vreunui act între proprietari, proprietarul terenului și suprafațiarul sunt obligați să negocieze și să convină prin contract asupra termenului de existență a dreptului de suprafață. Legea, de asemenea, are grijă ca, proprietarul de teren să nu abuzeze de dreptul său, stabilind că suprafațiarul are dreptul de a cere ca termenul dreptului de suprafață să fie nu mai scurt decât durata de funcționare prezumată a construcției înregistrate ca bun imobil separat. Totodată, și proprietarul terenului are dreptul de a cere ca termenul dreptului de suprafață să fie nu mai lung decât durata de funcționare prezumată a construcției înregistrate ca bun imobil separat.

Spre deosebire de subiecții de drept privat, atunci când terenul aparține statului sau unităților administrativ teritoriale, iar proprietarul construcției nu are nici un drept asupra terenului, dreptul de suprafață este unul perpetuu, adică nu este limitat în timp. Cu toate acestea, suprafațiarul care deține o



asemenea suprafața este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală în mărime egală cu chiria pentru locațiunea terenului statului, prevăzută de legea anuală a bugetului de stat.

**Concluzii.** Odată cu intrarea în vigoare a dispozițiilor Legii privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, nr.133 din 15.11.2018 [5], este înlăturat orice dubiu referitor la calitatea dreptului suprafațiarului (posesor sau proprietar al construcției), normele venind să elimine divergențele existente între prevederile legale. Astfel, se instituie regula potrivit căreia calitatea de a fi bun imobil se recunoaște terenului, construcția fiind parte componentă a acestuia, cu excepția cazului când construcția face obiectul unui drept de suprafață, caz în care ea este recunoscută ca fiind imobil, cu toate consecințele ce decurg din aceasta.

#### Referințe bibliografice:

1. Băieș S. ș.a. Drept civil: Drepturile reale: Teoria generală a obligațiilor. Ed. a 2-a. Chișinău: Tipografia Centrală, 2005. 526 p.
2. Codul civil al Germaniei (BGB). <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (vizitat la 18.11.2019).
3. Codul civil al Republicii Moldova. Nr.1107 din 6 iunie 2002. Republicat în: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2019, nr.66-75.
4. Codul civil al României. <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-537-bunurile-imobile-despre-distinctia-bunurilor-despre-bunuri-in-general>(vizitat la 03.10.2019).
5. Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative. Nr. 133 din 15.11.2018. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2018, nr.467-479.
6. Nota informativă la proiectul Legii privind modernizarea Codului civil și modificarea și completarea unor acte legislative. [http://justice.gov.md/public/files/transparența\\_in\\_procesul\\_decizional/coordonare/2017/aprilie/Nota\\_informativ\\_proiect\\_amendare\\_Cod\\_civil\\_xxxxxxx.pdf](http://justice.gov.md/public/files/transparența_in_procesul_decizional/coordonare/2017/aprilie/Nota_informativ_proiect_amendare_Cod_civil_xxxxxxx.pdf) (vizitat la 01.10.2019).
7. Круглова О.А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Москва, 2014. 204с.
8. Римское частное право: Учебник. Под ред. И.Б.Новицкого, И.С. Перетерского. Москва, 1994.