

**DREPTUL DE SUPERFICIE ÎN CONCEPȚIA CODULUI CIVIL MODERNIZAT
AL REPUBLICII MOLDOVA
(în vigoare din 1 Martie 2019)**

Grigore ARDELEAN

Doctor în drept,

Academia „Ștefan cel Mare” a Ministerului Afacerilor Interne a Republicii Moldova

e-mail: ardeleangrigore@mail.ru

<https://orcid.org/0000-0002-5203-358X>

De la simpla necesitate de a rezolva juridic problema transferării terenurilor din ager publicum pentru construcția caselor, instituția dreptului de suprafață capătă de-a lungul secolelor o semnificație și „haină juridică” în stare să acopere toate situațiile în care cei cu trebuință în a construi, planta sau instala anumite lucruri pe suprafață sau subfața unui teren, nu dispun de teren.

Importanța dreptului de suprafață nu poate fi ignorată în contextul în care marea majoritate a statelor lumii îl reglementează și aplică pe larg, îl examinează și cercetează constant cu năzuința de-al aduce la perfecțiune și utilitate maximă pentru relațiile civile constituite cu ocazia folosirii terenului altuia. În plan doctrinar, dar și legislativ, discuțiile asupra problemei determinării cu exactitate a obiectului suprafeței, dar și a titularului dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe terenul altuia, nici până prezent nu s-au încheiat. Dacă în redacția Codului civil moldav, de până la 1 martie 2019, legiuitorul nostru arăta o poziție neutră, dar în același timp și confuză, după această dată, de înțeles că dreptul asupra construcției aparține cu drept de proprietate suprafațarului pe întreaga durată a suprafeței, ceea ce după noi rămâne o chestiune discutabilă, fapt ce ne determină să venim cu unele opinii proprii pe marginea respectivei probleme.

Cuvinte-cheie: suprafață, proprietate, teren, construcție, plantație, grevare.

THE RIGHT OF SURFICIES IN CONCEPT OF THE MODERNIZED CIVIL CODE OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA (effective on March 1, 2019)

From the simple need to legally solve the problem of transferring land from ager publicum for the construction of houses, the institution of the right of surface has acquired over the centuries a meaning and “legal cloak” able to cover all situations in which those in need to build, plant or install certain things on the surface or surface of a land, do not have land.

The importance of the right to surface cannot be ignored in the context in which the vast majority of the world’s states regulate and apply it extensively, constantly examining and researching it with the desire to bring it to perfection and maximum utility for civil relations established in the use of another’s land. Doctrinally, but also legislatively, the discussions on the problem of determining exactly the object of the surface, but also of the holder of the property right over the construction built on another’s land, have not been concluded yet. If in the wording of the Moldovan Civil Code, until March 1, 2019, our legislator showed a neutral position, but at the same time confusing, after this date, it implies that the right to construction belongs with ownership to the surface for the entire duration of the surface. , which in our opinion remains a debatable issue, which determines us to come up with some of our own opinions on the issue.

Keywords: surface, property, land, construction, plantation, encumber.

LE DROIT DE SURFACE DANS LE CONCEPT DU CODE CIVIL MODERNISÉ DE LA RÉPUBLIQUE DE MOLDOVA (en vigueur depuis le 1er mars 2019)

De la simple nécessité de résoudre juridiquement le problème du transfert de terres de l'ager publicum pour la construction de maisons, l'institution du droit de surface a acquis au fil des siècles un sens et un «manteau juridique» capable de couvrir toutes les situations dans lesquelles ceux qui ont besoin de construire, planter ou installer certaines choses sur la surface ou la surface d'un terrain, ne pas avoir de terrain. L'importance du droit à la surface ne peut être ignorée dans le contexte dans lequel la grande majorité des États du monde le réglementent et l'appliquent de manière approfondie, l'examinant et le recherchant constamment avec le désir de le perfectionner et de l'utilité maximale pour les relations civiles établies lors de l'utilisation de la terre d'autrui. D'un point de vue doctrinal, mais aussi législatif, les discussions sur le problème de la détermination exacte de l'objet de la surface, mais aussi du titulaire du droit de propriété sur la construction construite sur le terrain d'un autre, ne sont pas encore terminées. Si dans le libellé du Code civil moldave, jusqu'au 1er mars 2019, notre législateur a fait preuve d'une position neutre, mais en même temps déroutant, après cette date, cela implique que le droit à la construction appartient à la surface avec la propriété pendant toute la durée de la surface. , qui, à notre avis, reste une question discutable, ce qui nous oblige à formuler certaines de nos propres opinions sur la question.

Mots-clés: surface, propriété, terrain, construction, plantation, encombrer.

ПРАВО НА СУПЕРФИЦИЙ В КОНЦЕПЦИИ ОБНОВЛЕННОГО ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА (действующий с 1 марта 2019 года)

Из простой необходимости юридически решить проблему передачи земли от ager publicum для строительства домов, институт суперфиция приобретает на протяжении веков смысл и юридическое свойства, способные охватить все ситуации, в которых те, кто должен построить, сажать или устанавливать определенные вещи на поверхности земли, не имеют прав на эти земельные площади.

Значимость права на суперфиций нельзя игнорировать в контексте, в котором подавляющее большинство государств мира регулируют и широко применяют его, постоянно исследуя его с желанием довести до совершенства и максимально использовать для гражданских отношений, установленных при использовании чужой земли. Доктринально, но и законодательно, дискуссии по проблеме определения как объекта земельной площади, так и владельца права собственности на сооружение, построенное на чужой земле, еще не завершены. Если в редакции Гражданского кодекса Молдовы до 1 марта 2019 года наш законодатель проявил нейтральную, но в то же время сбивающую с толку позицию, то после этой даты право на строительство принадлежит на правах собственности суперфициару земельной площади в течение всего срока действия суперфиция, что, по нашему мнению, остается спорным вопросом и заставляет нас высказывать некоторые собственные соображения по данной тематике.

Ключевые слова: поверхность, собственность, земля, строительство, плантация, обременение.

Introducere

În căutarea explicațiilor asupra rostului formulării și reglementării instituției dreptului de superficie, iar odată cu aceasta și a esenței sale juridice, considerăm de cuviință să începem de la examinarea genezei și naturii ei juridice inițiale consacrată încă de dreptul privat roman cu multe secole în urmă.

Așadar, din informația generalizată, găsim că dreptul de superficie, la romani, era acel drept acordat unei persoane, în schimbul unei sume de bani (*salarium*), de a se folosi de terenul altuia, pe veci sau pe o perioadă destul de îndelungată, în vederea edificării unei construcții și culegerii tuturor foloaselor de pe urma exploatării ei. În unele surse [10, p. 214] identificăm că la geneza instituției dreptului de

superficie, care datează din cele mai vechi timpuri, a stat necesitatea satisfacerii nevoilor de spațiu locativ, cu ocazia căreia, staul roman oferea persoanelor private terenuri de pământ din *ager publicum*, în baza contractului de locațiune, cu scopul de a edifica și exploata construcții. Cât nu ar fi de straniu, chiar și după atâția ani, legislația multor state ale lumii reglementează sub același concept instituția superficiei. Bunăoară, Codul civil moldav prevede că *superficiea este un drept real imobiliar de a posedea și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții*.

Deci, observăm că, de fapt, aceeași necesitate mai persistă și în zilele noastre, în condițiile în care, pentru anumite categorii sociale, este dificil să-și procure teren pentru construcția unei locuințe. Și chiar de nu ar fi așa, pentru unii, nu este logic să irosească o sumă impunătoare de bani pentru procurarea unui teren, când din aceștia poți construi o locuință și trage foloasele din ea o perioadă îndelungată de timp, chiar pe toată durata vieții superficiarului. În schimb, ar avea de câștigat și proprietarul terenului în cazul în care superficiea este cu titlu oneros. Pe cale de consecință, așa se face că în sens subiectiv dreptul de superficie devine o comoditate, o prerogativă, o împuternicire, dacă vrei, obținută de către un subiect (superficiar), de a edifica și a exploata o construcție pe terenul ce aparține cu drept de proprietate privată unui alt subiect. Deci, subiecții ai raportului juridic de superficie sunt proprietarul terenului și superficiarul.

Metodologia de cercetare. Întru atingerea scopului prestabilit, în cadrul cercetării subiectului de față, a fost necesară utilizarea diferitelor metode de cercetare, dintre care menționăm pe cele mai relevante, cum ar fi: metoda analizei și sintezei, deducția, metoda istorică, comparația, metoda sistemică și cea empirică.

Conținutul de bază al cercetării

Din rațiunea beneficiilor pe care le generează, astăzi instituția dreptului de superficie, constatăm

că reglementările privind dreptul de superficie sunt comune tuturor țărilor Europei continentale, grație recepționării acestei instituții juridice din unul și același sistem de drept – Dreptul privat roman. Datorită acestui fapt, actualele reglementări, fiind în fond similare, totuși diferă în unele privințe de la țară la țară [7, p. 231].

Noțiunea dreptului de superficie

Bazată pe o abordare puțin diferită de la stat la stat, dar în esență, după același concept general, peste tot, superficiea își găsește o definiție legală cu înțeles similar. Adică, ea reprezintă un drept real asupra terenului altuia de a edifica și exploata o construcție sau plantații.

Codul civil al Republicii Moldova, atât în redacția de până la 1 martie 2019 (în textul fostului art. 443), cât și în cea de după această dată (actualul art. 645), definește **superficiea** ca fiind *acel drept real imobiliar de a posedea și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului*.

În vechiul Cod civil al României, **superficiea** era definită în sensul unui *drept ce constă în dreptul de proprietate pe care îl are o persoană, denumită superficiar, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe o suprafață de teren ce aparține unei alte persoane, teren asupra căruia superficiarul va avea un drept de folosință*. Dacă ne oprim puțin asupra textului noțiunii arătate, constatăm că superficiarul are un drept de proprietate asupra construcției sau plantației și un drept de folosință asupra terenului altuia pe care le-a edificat/plantat.

Ce e drept, după actualul stil de reglementare (în vigoare din 2011), legiuitorul român și-a schimbat puțin direcția de abordare în privința instituției superficiei, evitând să vorbească despre dreptul de proprietate a superficiarului asupra construcției, redirecționând obiectul acesteia asupra dreptului de

a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia cu drept de folosință. Or, potrivit art. 693 alin. 1 din Codul civil al României, *superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.*

În viziunea noastră, **superficia** este un *drept real limitat și temporar asupra terenului altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții sau atașării unor lucruri pe care le va posedea și folosi superficialul pe durata dreptului de superficie.*

Problema categoriei dreptului din care face parte superficialul

După cum observă distinsul Profesor Victor Volcinski, deși are rădăcini istorice comune în întregul sistem de drept al Europei continentale, în literatura de specialitate conținutul și natura juridică a dreptului de superficie nu se bucură de unanimitate. Unii autori afirmă că dreptul de superficie nu este un dezmembrământ al dreptului subiectiv de proprietate, deoarece el este un drept de proprietate al unei anumite persoane asupra construcției edificate de aceasta pe suprafața unui teren ce aparține cu drept de proprietate altei persoane. În același timp, doctrina multor state europene, inclusiv și cea română, dar și doctrina moldavă, până la 1 martie 2019, tratează dreptul de superficie ca pe un dezmembrământ al dreptului de proprietate ce constă în dezmembrarea atributului de posesie și folosință asupra unui teren ce se transmite superficialului pentru a edifica o construcție, a o folosi și dispune de ea în condițiile legii. Într-adevăr, constatăm și noi că la nivel doctrinar, dar și legislativ pentru multe state, natura juridică a superficiei rămâne discutabilă, punându-se de fiecare dată întrebarea: este superficialul un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau chiar un drept de proprietate exercitat într-un anumit mod (modalitate a dreptului de proprietate)? Spre exemplu, doctrina canadiană și în prezent susține că dreptul de superficie este o

modalitate a dreptului de proprietate, și anume, proprietate superficială. În concepția acesteia, dreptul de superficie nu este un dezmembrământ al dreptului de proprietate, ci un veritabil drept de proprietate imobiliară. Cel care are dreptul de superficie este un proprietar exclusiv [8].

De aceeași părere este și autorul francez Ch. Larroumet, susținând că în cazul superficiei ne aflăm în prezența a două drepturi de proprietate asupra aceluiași teren care coabitează, dar care sunt distincte, au proprietari diferiți, regim juridic diferit, ipoteză în care dreptul de superficie nu este un dezmembrământ al dreptului de proprietate [11, p. 435].

În opinia noastră, totuși, dreptul de superficie este un dezmembrământ al dreptului de proprietate, care se constituie prin dezmembrarea din conținutul dreptului de proprietate asupra terenului, două din atributele sale cu scopul strămutării lor către altă persoană numită superficial.

Mai mult, se pare că legiuitorul nostru în redacția Codului civil de după 1 martie 2019 a determinat cu exactitate locul superficiei în rândul drepturilor reale, desigur, atunci când se spune că acesta este un drept real limitat. Adică, pe de o parte, este limitat dreptul proprietarului terenului, atâta timp, cât pe durata superficiei nu poate exercita personal dreptul de posesie și folosință asupra terenului său, iar pe de altă parte, și dreptul superficialului se limitează la dreptul de a edifica, exploata și cesiona, cu anumite îngrădiri, dreptul asupra construcției ridicate pe terenul altuia.

Determinarea obiectului și conținutului dreptului de superficie

În mod firesc, pentru a se cunoaște sensul juridic și menirea unei instituții ale dreptului, este indispensabilă cunoașterea obiectului acesteia, dar și a conținutul din care se alcătuiește. În cazul dreptului de superficie, cunoașterea obiectului de reglementare, constituie un pas important în misiunea clarificării unor controverse prin găsirea răspunsului la

întrebările: 1) obiect al suprafeței este *dreptul de posesie și folosință exercitat asupra terenului altuia în scopul edificării și exploatării unei construcții* sau *dreptul de proprietate asupra construcției*?; 2) cine este proprietarul construcției, *superficiarul* sau *proprietarul terenului*?

În speranța identificării unei soluții, atât legislația, cât și doctrina majorității absolute a statelor Europei continentale a decis să recunoască posibilitatea coexistenței în conținutul dreptului subiectiv de suprafață a două componente (obiecte):

a) dreptul de proprietate asupra construcției, altor instalații sau plantații;

b) dreptul de a deține și a folosi o anumită cotă de teren, pe care se află construcția, alte instalații sau plantații, această cotă de teren aparținând altei persoane cu drept de proprietate.

Prin această combinație juridică, dreptul de suprafață leagă doi proprietari: proprietarul construcției, altor instalații sau plantații și proprietarul terenului pe suprafața sau subfața căruia acestea se află. Reiese că scopul principal (*causa*) al dreptului de suprafață este de a echilibra interesele participanților la raportul juridic de suprafață în procesul de exercitare a drepturilor ce le aparțin și de executare a obligațiilor ce și le-au asumat [7, p. 233].

Dacă e să ne dăm cu părerea asupra acestei formule, atunci găsim de cuviință a o respinge din start, deoarece, prin definiție dreptul de proprietate nu poate admite situația exercitării diferențiate a atributelor dreptului de proprietate asupra unuia și aceluiași bun. Adică asupra unei părți din bun (teren) să se exercite dreptul de posesie și folosință, iar asupra unei părți din întregul bun (construcția în calitate de parte componentă a suprafeței) să se exercite toate atribuțiile dreptului de proprietate.

Așadar, din conținutul juridic al noțiunii de „suprafață”, identificăm că obiect al acesteia nu este altceva decât *dreptul de posesie și folosință a terenului altuia, în vederea edificării și exploatării unei*

construcții. În ce privește construcția, în mod individual, nu poate constitui obiectul dreptului de suprafață, dar nici nu este străină de acesta cu desăvârșire. Or, potrivit art. 654 alin. 5 CC, *construcția este o parte componentă* esențială a dreptului de suprafață.

În opinia noastră, obiectul dreptului de suprafață, în calitate de drept real limitat este dreptul asupra terenului altuia ce se limitează la exercitarea posesiei și folosinței acestuia doar în scopul edificării și exploatării unei construcții.

De altfel, dreptul real este limitat în privința terenului nu a construcției, deși există și aici unele îngrădiri ale dreptului de dispoziție, în special, cel de dispoziție materială, în condițiile în care superficiarul nu este în drept să demoleze construcția sau părți ale ei (vezi art. 662 alin. 1 fraza a III-a CC). De asemenea, chiar dacă superficiarul este în drept să cesioneze dreptul său de suprafață (asupra terenului și construcției), nu înseamnă că transmite un veritabil drept de proprietate asupra construcției, în contextul în care acesta rămâne limitat și în privința noului titular, stingându-se la expirarea termenului suprafeței, având drept efect principal lipsirea de orice drept asupra construcției, fapt ce nu este specific dreptului de proprietate. Mai mult, nu construcția se edifică și se exploatează de dragul folosirii terenului, ci invers, terenul se grevează cu suprafață pentru a construi. Altfel spus, construcția servește drept element material, motiv al exercitării dreptului de suprafață. Cu atât mai mult, dreptul de suprafață se consideră constituit și se exercită și în lipsa existenței unei construcții, în acest caz nici nu poate fi vorba despre calitatea construcției de obiect obligatoriu al suprafeței.

Prin urmare, limitele juridice ale obiectului suprafeței este exercițiul dreptului asupra terenului și în cazul inexistenței unei construcții, (momentul până a fi edificată o construcție, precum și cazul demolării unei construcții), dar și asupra unei construcții deja

existente (o construcție nefinalizată). Drept exemplu, avem construcțiile (garaje) transmise cândva în proprietatea cetățenilor cu drept de proprietate, pe care le posedă și folosesc fără a avea un drept de proprietate asupra terenului, acesta fiind proprietate municipală, fapt care a determinat constituirea unei suprafeții legale ce poate înceta la expirarea termenului de 99 ani, evident, în cazul în care nu există stabilit în contract un alt termen. De asemenea, aceiași situație se creează și în cazul mansardelor construite, actualmente, pe acoperișul blocurilor, unde titularii exercită un drept de suprafață asupra construcției (bloc locativ) pe care sunt edificate, ultima aparținând cu titlu de coproprietate în condominiu proprietarilor apartamentelor din acea clădire.

Referitor la plantații, deși legislația civilă autohtonă, în compartimentul suprafeței, nu permite a deduce că acestea pot fi parte componentă a dreptului de suprafață, așa cum se reglementează în majoritatea țărilor europene (Belgia, România), totuși, ideea că și plantațiile pot constitui parte componentă a suprafeței, poate fi dedusă din alte norme. Anume, la art. 460 alin. 2 CC se menționează clar că clădirile și alte lucruri și lucrări atașate permanent la terenul altuia pe baza unui drept de suprafață, precum și lucrurile atașate la teren pentru un scop temporar nu constituie parte componentă a bunului imobil. Deci, observăm că nu doar construcțiile și plantațiile constituie parte componentă a obiectului suprafeței ci și oricare lucru atașat la teren pentru un scop temporar. Acesta poate fi o cisternă încorporată pe o platformă construită, un garaj sau altă încăpere locativă sau cu o altă destinație, ușor demontabilă, etc. De aceea, destinația terenului ce face obiectul suprafeței, nu trebuie să aibă în mod obligatoriu destinație de construcție. Prin urmare, poate constitui obiect al suprafeței, dreptul de folosință și asupra unui teren cu destinație silvică, atunci când cealaltă parte componentă a suprafeței le vor constitui plantațiile.

Totodată, în privința domeniului proprietății

asupra terenului pasibil de a fi gravat cu suprafață, acestea pot fi atât proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice de drept privat, cât și a persoanelor juridice de drept public (statul și unitățile administrativ-teritoriale).

Cât privește limitele materiale ale obiectului dreptului de suprafață, acestea se extind asupra suprafeței și subfeței terenului pe care pot fi realizate sau sunt deja construcții, atât în subteran, cât și la suprafață în mod distinct (sau în subteran sau la suprafață) sau combinat (construcție ce include atât spații la subsol, cât și la suprafață).

Controversa cu privire la titularul dreptului de proprietate asupra construcției

O altă controversă ce decurge din problema identificării cu precizie a obiectului dreptului de suprafață, este cea cu privire la dreptul de proprietate asupra construcției, alimentată de disputa în care unele legislații susțin că construcția este proprietatea suprafațiarului, iar altele promovează principiul *superficio solo sedit*, potrivit căruia proprietarul terenului este și proprietarul a tot ce încorporează terenul său. Mai rău e, că multe state de la o revizuire a legislației la alta, își schimbă viziunea. Bunăoară, dacă Codul civil al României până în anul 2011 agreea ideea că suprafațiarul este proprietarul construcției, menționând expres la art. 429 că suprafața este un drept *ce constă în dreptul de proprietate pe care îl are o persoană, denumită suprafațiar, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care.....*, în redacția actuală, la art. 693 susține că *suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia*, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.

În legislația Republicii Moldova lucrurile stau invers. Dacă până la 1 martie 2019, în conținutul art. 443 alin. 5, prin expresia: *construcția este o parte componentă esențială a suprafeței*, se lăsa loc a se

înțelege că dreptul de proprietate asupra construcției aparține proprietarului terenului, după această dată, în conținutul aceleiași norme (deja sub numărul 654, se vine cu concretizarea că, **dreptul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul grevat de suprafață este exercitat de către suprafiar pe durata existenței dreptului de suprafață**. În cazul în care construcția a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, **suprafiarul va fi arătat ca proprietar al construcției pe durata existenței dreptului de suprafață**.

Așadar, din respectiva prevedere legală ne dăm seama, fără nici o îndoială, că suprafiarul este recunoscut în calitate de proprietar al construcției pe durata exercitării dreptului de suprafață.

După părerea noastră, exprimată și în alte lucrări anterioare, suprafiarul nu poate exercita pe durata suprafeței un veritabil drept de proprietate asupra construcției, iar în susținerea acestei teze aducem următoarele argumente:

➤ dreptul de suprafață nu trebuie să deroge de la regula generală stabilită prin conținutul art. 502 CC, potrivit căruia, *tot ceea ce produce bunul, precum și tot ceea ce unește bunul ori 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*, precum să nu contravină prevederilor art. 521 CC. Or, după cum se mai afirmă în literatura română de specialitate, dovada contrară a dreptului de acesiune imobiliară artificială, înseamnă tocmai dovada dreptului de suprafață. Doar după același principiu, proprietarul terenului pe care s-a construit cu depășirea hotarului, dobândește dreptul de proprietate asupra întregii construcții. Mai mult, faptul că asupra dreptului de suprafață se aplică în mod corespunzător regulile dreptului de proprietate (art. 654 alin. 4 CC) ne demonstrează încă odată că prin aplicarea în acest temei a prevederilor art. 502 CC, ajungem în ipoteza în care proprietarul terenului este și proprietarul construcției;

➤ construcția constituie doar o parte componentă,

evident, esențială a dreptului de suprafață, și nu se identifică cu suprafața (prima este o parte din întreg) pentru că, până la urmă, la încetarea dreptului de suprafață, construcția devine *de drept* proprietatea celui ce este și proprietarul terenului. Da, suprafiarul este în drept să posede, să folosească construcția respectivă, dar și să dispună de ea prin dare în locațiune, cesionarea dreptului (*atenție!* a dreptului de suprafață în formula pe care el îl deține și nu de proprietate asupra acesteia, iar noul titular să exercite acest drept pe durata constituirii ei (99 ani dacă nu este stabilit un alt termen), chiar cu dreptul de a o transmite și el unui terț. Cu toate acestea, de câte ori nu ar fi transmisă, într-un final, construcția revine tot în proprietatea celui ce este și proprietar al terenului, deci, în ultimă instanță, construcția este proprietatea lui;

➤ în cazul stingerii dreptului de suprafață, construcția care constituia o parte a obiectului dreptului de suprafață, din data stingerii suprafeței devine, *de drept*, parte componentă a terenului conform art. 460, aparținând proprietarului terenului, iar dreptul suprafiarului asupra terenului și construcției se radiază. După cum vedem, legiuitorul subliniază faptul că construcția devine **de drept** parte componentă a terenului, în sensul că această operațiune juridică vine să întregască, să consolideze dreptul de proprietate în deplinătatea atributelor sale asupra tuturor părților componente ce formează obiectul proprietății sale;

➤ pe toată durata exercitării dreptului de suprafață, suprafiarul exercită un drept de posesie și folosință asupra construcției, iar dreptul de dispoziție este unul limitat, din considerentul că suprafiarul nu este în drept să demoleze construcția sau o parte din ea așa cum poate să o facă un adevărat proprietar;

➤ dreptul asupra construcției nu are un caracter perpetuu ca și în cazul dreptului de proprietate, în condițiile în care ea se constituie pe o perioadă de 99 ani;

➤ dreptul de suprafață nu se stinge prin demola-

rea sau pieirea construcției, ceea ce nu este specific și dreptului de proprietate, acesta se stinge, *de drept*, odată cu pieirea bunului. Cu toate acestea, părțile pot să stipuleze că dreptul de suprafață se stinge odată cu pieirea construcției;

➤ chiar dacă superficiarul este în drept să ceseze dreptul său de suprafață, nu înseamnă că transmite un veritabil drept de proprietate în contextul în care acesta rămâne limitat și în privința noului titular, stingându-se la expirarea termenului suprafaței, având drept efect principal lipsirea de orice drept supra construcției, fapt ce nu este specific dreptului de proprietate, acesta având un caracter perpetuu, deci nu poate fi limitat în timp ca și dreptul de suprafață;

Modul de constituire a dreptului de suprafață

După cum se dispune în conținutul art. 655 alin. 1 din Codul civil, dreptul de suprafață se naște în temeiul unui *act juridic* sau în baza unei *dispoziții legale*.

În practică, cel mai utilizat mijloc juridic de constituire a suprafaței este, desigur, actul juridic, în special, ***contractul de constituire a suprafaței***. Cu toate acestea, ținând seama de faptul că legea civilă admite transmiterea dreptului de suprafață prin succesiune (art. 654 alin. 1, fraza a II-a CC), constatăm că aceasta ***se poate constitui și printr-un testament sub formă de legat***. De ce sub formă de legat? pentru că la decesul suprafațarului, legatarul va trage numai anumite foloase din dreptul de suprafață primit, fără a avea, ipotetic, statul de moștenitor. Or, la stingerea dreptului de suprafață, acesta va trebui să transmită construcția, de drept, în proprietatea proprietarului terenului. Respectiv, observăm că suprafața nu poate constitui obiectul unei veritabile moșteniri, deoarece în cazul ultimei, moștenitorul dobândește un drept de proprietate perpetuu asupra bunului moștenit, pe care îl poate transmite și el moștenitorilor săi, ceea ce e prea puțin probabil să se întâmple în cazul suprafaței.

De asemenea, suprafața se poate constitui și în temeiul unei *dispoziții legale*, adică în temeiul legii. Aici

este vorba de art. 521 alin. 6 al Codului civil, potrivit căruia *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 suprafață asupra terenului aferent pe toată durata de existență a construcției*. În cazul de față, suprafața constituie consecința sancțiunii civile aplicate față de cel ce a construit, prin depășirea liniei hotarului, pe terenul vecin. În aceste condiții, pe lângă faptul că va ceda construcția vecinului prejudiciat, va fi obligat să suporte povara grevării prin suprafață a dreptului de proprietate asupra părții din terenul său. Totodată, prin faptul constituirii suprafaței în temeiul unei dispoziții legale, nu trebuie de înțeles că suprafața se constituie doar prin lege, adică în temeiul art. 521 alin. 6 CC, ci și în baza unui act administrativ emis de o autoritate publică. Bunăoară, construcțiile edificate până la consacrarea juridică a instituției suprafaței în textul Codului civil din 2002, pe terenurile proprietate municipală, după această dată, constatăm că proprietarii acestor construcții exercită, de fapt, un drept de suprafață asupra terenurilor municipalității. În aceste împrejurări, orice autoritate publică poate adopta o decizie (care este un act de dispoziție cu caracter individual¹) prin care să atribuie respectivul teren persoanei cu drept de suprafață pentru exploatarea construcției deja existente. Evident, poate exista aici și o altă soluție, și anume titularilor dreptului asupra construcțiilor să li se dea posibilitatea prin lege de a procura de la autoritățile publice terenurile pe care sunt amplasate respectivele construcții. De altfel, o

¹ Potrivit art. 10 din Codul administrativ al Republicii Moldova, *actul administrativ individual este orice dispoziție*, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

situație similară se atestă și în cazul loturilor atribuite în folosință membrilor întovărășirilor pomicole, care au ridicat pe ele construcții. Pentru înlăturarea confruntării a două drepturi de proprietate, prin lege [4], s-a stabilit că terenurile aferente obiectivelor privatizate, inclusiv construcțiilor nefinalizate, și cele din întovărășirile pomicole pot fi vândute proprietarilor de construcții contra mijloace bănești [6, p. 250].

Printre altele, raportul de superficie se poate constitui și între soți, atunci când în timpul căsătorii construiesc o casă pe terenul ce aparține cu drept de proprietate unuia din soți dobândit înainte de căsătorie. În practică, starea respectivă a lucrurilor se observă mai mult în cazul partajării averii, când soțul neproprietar al terenului exploatează partea sa din construcție aflat pe terenul celuilalt soț sau fostului soț.

Exercitarea dreptului de superficie

Ca și în cazul tuturor drepturilor reale limitate, instituția dreptului de superficie funcționează și ea după anumite reguli care, raportate la părțile raportului de superficie, se transpun sub forma drepturilor și obligațiilor pe care le au reciproc.

Drepturile superficialului

Având în vedere că drepturile superficialului sunt acele prerogative care grevează, limitează, altfel spus, dreptul de proprietate al deținătorului terenului, vom începe de la prezentarea și descrierea lui în detaliu, în ordinea următoarelor drepturi de care dispune, și anume:

- *să posedă și să folosească terenul în privința căruia se constituie dreptul de superficie.* Specific superficiei, dreptul de folosință este și el limitat, redus la scopul pentru care se constituie, iar acesta este de a edifica sau de a exploata o construcție deja existentă. Or, superficialul, în baza dreptului de superficie nu poate folosi terenul în scopul obținerii producției agricole, pentru aceasta există instituția arendeii, fiind nepotrivită aplicarea dispozițiilor cu privire la dreptul de superficie;

- *să edifice și să exploateze o construcție să planteze sau atașeze la teren, temporar sau permanent unele lucruri.* După cum spuneam, deși în compartimentul Codului civil ce se preocupă de reglementarea superficiei, se vorbește doar despre dreptul de edificare și exploatare a unei construcții, din prevederile art. 460 alin. 2 CC, coroborate cu cele de la alin. 4, constatăm că pot face obiectul superficiei și dreptul de a atașa **alte lucruri și lucrări** permanent sau temporar la terenul altuia pe baza unui drept de superficie;

- *să dispună în mod liber de dreptul său de superficie.* În cazul unei construcții existente, superficialul poate înstrăina ori ipoteca superficia și construcția numai împreună;

- *să cesioneze dreptul de superficie.* Acest fapt poate fi realizat prin încheierea actelor juridice bilaterale între vii, atât cu titlu oneros (vânzare-cumpărare, schimb), cât și acte juridice gratuite (donație) sau cu titlu de aport la capitalul social al unei societăți comerciale;

- *să transmită dreptul de superficie prin succesiune sub formă de legat;*

- *să dea construcția în locațiune.* În acest caz nu este necesar acordul proprietarului terenului și acest fapt nu poate influența cuantumul redevenței pentru dreptul de superficie;

- *să ceară ajustarea redevenței.* În temeiul art. 659 alin. 2 al Codului Civil, redevența poate fi ajustată la cererea uneia din părți, în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ținându-se seama de schimbarea condițiilor economice și de principiul echității;

- *să accepte prelungirea termenului superficiei.* În lipsa unei reglementări exprese, în cazul în care proprietarul terenului este interesat să reînnoiască termenul superficie, superficialul este în drept doar să accepte, dar nu este și obligat. Ce e drept, în redacția anterioară a Codului civil, la art. 451 alin. 3, dreptul superficialului de a accepta prelungirea termenului era cumva influențat sub amenințarea pierderii dreptului

la despăgubire în cazul încetării superficiei din cauza refuzului de a o prelungi, prevedere la care legiuitorul a renunțat în noua redacție și pe bună dreptate;

▪ *să primească o despăgubire la stingerea dreptului de suprafață.* Este și firesc ca în schimbul cedării construcției edificate din contul superficiarului, acestuia să-i fie compensate cheltuielile. Mai dificil este, credem noi, stabilirea sumei, în cazul în care superficiarul nu va putea face dovada tuturor investițiilor. Cu titlu de soluție la o asemenea eventuală problemă, legiuitorul, prin lege (art. 662 alin. 1 fraza a II-a CC), îi incumbă proprietarului terenului obligația de a plăti o despăgubire egală cu valoarea de piață a acesteia de la data expirării termenului. Cu toate acestea, ar fi inechitabil pentru superficiar să primească o sumă egală cu valoarea de piață a construcției, în cazul în care el a investit mai mult în aceasta. Ce e drept, în redacția anterioară a Codului civil (de până la 1 martie 2019), superficiarul era cu mult mai dezavantajat în privința dreptului la despăgubire. În acest sens, fostul art. 451 CC, stipula că proprietarul terenului trebuie să plătească o despăgubire corespunzătoare superficiarului, iar aceasta este corespunzătoare dacă acoperă cel puțin două treimi din valoarea de piață a construcției;

▪ *să nu transmită construcția atâta timp, cât nu a primit despăgubirea.* Suntem aici în prezența unui drept de retenție a superficiarului cu statut de garanție pentru cazul în care nu va primi în termen și în cuantum deplin despăgubirea pentru construcția ce urmează a o ceda proprietarului terenului. Astfel, potrivit art. 663 alin. 2 al Codului civil (garanția pentru despăgubire), pretenția în despăgubire este garantată cu teren în loc de suprafață.

Obligațiile superficiarului

Pe lângă drepturile pe care le are superficiarul asupra obiectului superficiei, evident, de dragul dobândirii cărora și se angajează în raportul respectiv, mai este obligat să respecte și anumite obligații, dintre care enumerăm următoarele:

▪ *să întreprindă măsuri de conservare a construcției permise în temeiul actului prin care s-a constituit.* Mai mult, la stingerea dreptului de suprafață, superficiarul nu este în drept să demoleze chiar nici construcția edificată de el sau părți din aceasta (art. 662 alin. 1 CC);

▪ *să plătească redevența în termenii stabiliți.* Dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piață, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. Redevența se determină la data constituirii superficiei;

▪ *să exercite acte de conservare a construcției;*

▪ *să transmită construcția în starea în care se află la momentul stingerii dreptului de suprafață.* În acest caz, proprietarul terenului nu poate cere superficiarului să sporească calitatea și durabilitatea construcției sau să efectueze reparații cosmetice înaintea predării, chiar dacă starea ei nu corespunde pe deplin valorii de piață.

Drepturile proprietarului terenului

În pofida faptului că proprietarul terenului detașează din conținutul dreptului său de proprietate două atribute pe care i le transmite superficiarului, acesta mai are un șir de obligații față de el, dar în schimb, beneficiază și de multe drepturi, cum ar fi:

▪ *să ceară efectuarea plății redevenței în termenii stabiliți.* Deși din conținutul art. 659 alin. 1 CC, s-ar desprinde ideea precum că prețul superficiei constă doar în plata unei sume de bani, totuși, considerăm că aceasta se poate stabili sub diferit forme, deci poate consta și într-o prestație față de proprietarul terenului sau chiar poate fi scutit de plata redevenței în schimbul scutirii de plata despăgubirilor la data stingerii dreptului de suprafață;

▪ *să ceară încetarea superficiei* atunci când superficiarul nu construiește în termenul specificat în actul

juridic prin care se constituie. Temei juridic îl constituie dispoziția de la art. 661 din Codul civil, potrivit căreia, dacă superficiarul 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.

▪ *să oblige pe superficiar să cumpere terenul.* Or, potrivit noilor reglementări (art. 662 alin. 2 din Codul civil modernizat), când construcția nu există în momentul constituirii dreptului de superficie, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea superficiarului să cumpere terenul la valoarea de piață pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Superficiarul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

▪ *să ceară reînnoirea superficiei la expirarea ei;*
▪ *să ceară restabilirea construcției* demolate de către superficiar sau din cauza unui eveniment independent de voința acestuia, în condițiile în care superficia nu încetează odată cu pieirea construcției sau demolarea ei parțială (art. 656 CC);

▪ *poate renunța la dreptul de a invoca dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesii imobiliare artificiale.* Acest fapt poate fi dedus din prevederile art. 655 alin. 4 CC, potrivit căruia, în situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înregistra pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiuinea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înregistra în folosul unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiuinea.

▪ *să exercite dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării dreptului de superficie.*

Obligațiile proprietarului terenului în raportul de superficie se referă la următoarele:

▪ *să nu împiedice sau să îngreiească superficiarul în exercitarea drepturilor sale;*

▪ *să recunoască și să admită executarea nestingerită a contractelor* de locațiune, de arendă sau de schimb încheiate pe timpul superficiei între superficiar și terțe persoane, precum să exercite calitatea de proprietar al terenului și în raport cu succesorii (legatarii) desemnați de către superficiar în timpul vieții sale. Mai mult, chiar și în cazul stingerii superficiei, proprietarul terenului se subrogă superficiarului în contractele de locațiune și arendă în curs de executare.

▪ *să plătească despăgubire superficiarului la stingerea superficiei.*

Stingerea dreptului de superficie

Temeiurile stingerii dreptului de superficie

Potrivit legii (art. 660 CC), dreptul de superficie se stinge în următoarele cazuri:

a) la expirarea termenului ori dacă a intervenit rezoluțiunea contractului prin care s-a instituit superficia;

b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

c) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;

d) în alte cazuri prevăzute de lege. Este vorba aici de cazurile prevăzute la art. 661 CC, și anume: în cazul în care superficiarul nu ridică construcția în termenul specificat; și dacă acesta încalcă obligația privind conservarea construcției.

Efectele stingerii dreptului de superficie

Efectul principal al stingerii dreptului de superficie, constă în eliberarea părților de obligațiile asumate prin actul în baza căruia s-a născut, însă, pe lângă acesta mai sunt și alte efecte secundare a căror examinare, legea civilă în varianta actuală, ne permite să o facem în funcție de temeiul stingerii superficiei.

Așadar, ***stingerea dreptului de superficie la expirarea termenului pentru care a fost constituită***, produce următoarele efecte: construcția care face obiectul superficiei, din data stingerii ei, devine de drept

parte componentă a terenului, adică devine proprietarul ei proprietarul terenului; în absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, drepturile reale limitate consimțite de superficiar se sting în momentul încetării dreptului de suprafață;

Ipotecile care grevează dreptul de suprafață:

- în cazul trecerii construcției în proprietatea deținătorului terenului - se strămută de drept asupra despăgubirii primite de la proprietarul terenului;

- în cazul în care pe teren nu există o construcție - se extind de drept asupra terenului;

- în cazul în care superficiarul a clădit o construcție pe teren - se strămută de drept asupra materialelor.

Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței suprafeței:

- nu se extind și la construcții în momentul stingerii suprafeței;

- se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul în care construcția nu exista la momentul constituirii suprafeței;

- se extind cu privire la întregul teren în cazul în care pe acesta superficiarul a construit.

Efectele stingerii suprafeței prin consolidare. În absența unei stipulații contrare, drepturile reale limitate constituite asupra drepturilor suprafețiarului se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de expirarea termenului inițial al suprafeței; potecile născute pe durata existenței suprafeței se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

Efectele stingerii dreptului de suprafață prin pierderea construcției: drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel; potecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit (art. 665 CC).

Concluzii

În încheiere, menționăm că modificările aduse instituției dreptului de suprafață în conținutul Codu-

lui civil modernizat sunt binevenite, înregistrând anumite performanțe pe segmentul garantării drepturilor părților angajate în raportul de suprafață, concretizării situației dreptului de proprietate asupra construcției, sistematizării efectelor stingerii dreptului de suprafață după temeiurile în care are lor, precum și în planul altor reglementări în materie. Cu toate acestea, intuim că dezbaterile doctrinare pe marginea obiectului, conținutului și apartenenței dreptului de proprietate asupra construcțiilor ca parte componentă a suprafeței, nu se vor opri aici, în contextul în care opiniile cu referire la natura și direcția reglementărilor alese de legiuitorul nostru, incită la multe discuții.

Bibliografie

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 18.08.1994, nr. 1.
2. Codul Civil al Republicii al Moldova, adoptat prin Legea nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22.06.2002, nr. 82-86.
3. Codul civil al României, aprobat prin Legea 71/2011, republicată. În: Monitorul oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1.
4. Legea nr.390/1995 cu privire la programul de stat de privatizare pentru anii 1995-1996.
5. ARDELEAN, G. Drept civil. Drepturile reale principale. Teoria generală a obligațiilor. Ed. Cartea Militară, Chișinău, 2018.
6. BAIEȘ, S., BĂIEȘU, A., CEBOTARI, V., CREȚU, I., VOLCINSCHI, V. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. Ed. Cartier, Chișinău, 2005.
7. VOLCINSCHI, V. Dreptul de suprafață în lumina analizelor de drept comparat. Revista Studia Universitatis Moldaviae, Chișinău, 2015 3(83), p. 231.
8. FRUNZĂ, I., SOSNA, B. Dreptul de suprafață în legislația civilă a Moldovei. Revista internațională de drept „Supremația dreptului”, nr.3, 2017. <http://sd-vp.info/2017>.
9. BÎRSAN, C. Drept civil. Drepturile reale principale. Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 259.
10. НОВИЦКОГО, И.Б., ПЕРЕТЕРСКОГО, И.С. Римское частное право: Учебник. Москва, Юрист, 1997.
11. LARROUMET, Ch. Droit civil. Les Biens, Droits réels principaux. Tome II, 5 édition. Paris, Economica, 2006.