

## DREPTUL DE SUPERFICIE ÎN LUMINA ANALIZELOR DE DREPT COMPARAT

Victor VOLCINSCHI

Universitatea de Stat din Moldova

Dreptul de superficție își trage originea din Dreptul privat roman, grație cărui fapt există multe asemănări între reglementările din legislația țărilor Europei continentale. La ora actuală există două concepte relative la dreptul de superficție. Unul dintre ele constă în aceea că proprietarul terenului devine prin accesione și proprietar al construcției, instalației sau plantației efectuate pe sau sub teren. Acest concept îl împărtășește legislația Germaniei și a Republicii Moldova. Al doilea concept constă în recunoașterea dreptului de proprietate al superficiarului asupra construcției, instalației sau plantației și dreptul de proprietate al altei persoane asupra terenului pe sau sub care acestea se află. Cel de-al doilea concept este preluat de legislația și doctrina majorității absolute a țărilor Europei continentale.

**Cuvinte-cheie:** concept, superficție, drept comparat, reglementări, proprietate, construcție, plantație, suprafață, subfață.

## ANALYSIS OF THE RIGHT OF SUPERFICIES IN THE LIGHT OF COMPARATIVE LAW

The right of superficies originates from Roman private law, due to this fact there are many similarities between the law regulations of continental European countries. Currently there are two concepts related to the right of superficies. One of them, consisting in the fact that the landowner becomes through accession also the owner of the construction, installation or plantation carried on or under the land. This concept is shared by the law of Germany and the Republic of Moldova. The second concept consists in the recognition of the ownership of the superficiary over the construction, installation or plantation and the ownership of another person over the land on or under which these are located. The second concept is taken over by the law and doctrine of the continental European countries.

**Keywords:** concept, superficies, comparative law, regulation, property, construction, plantation, surface, subsoil.

Dreptul de superficție ca instituție juridică a obținut reglementare detaliată în dreptul privat roman. Dreptul de superficție, apărut mai întâi ca drept subiectiv de creanță, având la bază contractul de locațiune, ulterior, prin străduința pretorilor, este recunoscut ca drept subiectiv real, de rând cu alte drepturi reale asupra lucrurilor altuia (*iura in re aliena*) [1].

Ca instituție juridică sau în sens obiectiv, dreptul de superficție este un ansamblu de norme juridice care au menirea de a reglementa relațiile sociale privind edificarea și exploatarea unei construcții sau plantarea și folosirea unor plantații de către o persoană (superficiar) pe terenul unei alte persoane (proprietar al terenului). Deci, scopul principal al dreptului de superficție constă în reglementarea echitabilă a relațiilor dintre proprietarul terenului și superficiar în procesul de posedare, folosire și dispunere a terenului și a construcțiilor sau plantațiilor aflate pe acest teren.

În sens subiectiv, dreptul de superficție este o prerogativă, o împuternicire obținută de către un subiect (superficiar), conform legislației și garantată de dreptul obiectiv în vigoare, de a edifica și a exploata o construcție sau o plantație pe terenul ce aparține cu drept de proprietate privată unui alt subiect. Deci, subiecții ai raportului juridic de superficție sunt proprietarul terenului și superficiarul.

Reglementările privind dreptul de superficție sunt comune tuturor țărilor Europei continentale, grație recepționării acestei instituții juridice din unul și același sistem de drept – Dreptul privat roman. Aceste reglementări, fiind în fond similare, diferă în unele detalii de la țară la țară.

De exemplu, în ceea ce privește noțiunea, toate țările Europei continentale definesc dreptul de superficție ca un drept subiectiv real principal\* de a folosi terenul altuia pentru edificarea și exploatarea unei clădiri, altor construcții sau pentru sădirea și folosirea unor plantații. Totodată, cât privește extinderea acestui drept asupra suprafeței sau subsolului acestui teren, reglementările diferă. Bunăoară, art.443(1) din Codul civil al Republicii Moldova (C.civ. RM) conține sintagma „deasupra și sub acest teren”. Unind aceste circumstanțe prin conjuncția „și”, legiuitorul moldav ne impune să le folosim împreună, de unde logic rezultă două concluzii:

a) limitele pătrunderii „sub acest teren” sunt determinate de tipul și natura clădirii și de normele și regulile din construcție;

b) subsolul terenului nu poate fi obiect de sine stătător al unui drept subiectiv de superficție.

\* Dreptul subiectiv real principal semnifică existența acestui drept independent de existența sau inexistența altor drepturi subiective (reale sau de creanță).

De remarcat în mod special că art.443(1) se referă doar la edificarea și exploatarea unei construcții sau la exploatarea unei construcții existente (deja edificate) și nu pomenește despre plantații sau alte lucrări, precum prevăd codurile civile ale altor țări europene.

Legislația Belgiei [2] însă nici nu pomenește despre subsolul terenului. În asemenea cazuri putem conchide că subsolul terenului este accesoriu suprafeței acestuia și poate fi folosit doar în limitele necesare edificării clădirilor, construcțiilor sau sădării și exploatării plantațiilor. În ambele cazuri analizate s-ar putea afirma că subsolul terenului nu poate fi obiect de sine stătător al unui drept de suprafață.

Pe de altă parte, nici normele Codului civil al Republicii Moldova, nici normele legislației belgiene, consacrate suprafeței, nu interzic expres că subsolul terenului nu poate fi obiect al unui drept de suprafață. Prin urmare, dacă ținem cont de principiul, conform căruia „se admite totul ce nu se interzice expres”, ajungem la concluzia că dacă în practică se vor întâlni cazuri în care în calitate de obiect al dreptului de suprafață figurează doar o parte din subsolul unui teren, aceasta nu va contravine legii. Însă, la o asemenea concluzie noi putem ajunge doar prin interpretare logică a normelor codurilor civile ale Republicii Moldova și Belgiei. Plus la aceasta, în asemenea cazuri, în scopul evitării situației în care va fi imposibilă determinarea întinderii dreptului de suprafață, în actul de constituire vor trebui specificate expres atât lățimea, cât și adâncimea subsolului care urmează a fi folosit de suprafațiar sau alte detalii cu privire la scopul, condițiile și limitele exercitării dreptului subiectiv de suprafață.

În contextul celor relatate, o variantă mult mai reușită este prevăzută în art.693 din noul Cod civil al României [3]. Astfel, art.693(1) stipulează: „Suprafața este dreptul de a avea sau a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință”.

Varianta propusă de art.693(1) este mult mai reușită prin sintagma „...deasupra ori în subsolul acestui teren”, dat fiind că din conținutul acestei sintagme rezultă direct că atât suprafața terenului, cât și subfața acestuia pot fi obiecte de sine stătătoare ale unui drept de suprafață. De exemplu, subsolul unui teren poate fi folosit în calitate de obiect al unui drept de suprafață privind construcția și exploatarea unor garaje sau depozite subterane, suprafața acestui teren fiind folosită în alte scopuri, de exemplu – de a planta și exploata anumite plantații.

O reglementare similară conține și art.553 din Codul civil al Franței [4], art.675(1) din Codul civil al Elveției și art.1012 din Codul civil al Germaniei [5]. Însă, acest aspect este mai pe larg și mai precis exprimat în normele Codului civil al Olandei. El prevede direct că dreptul de suprafață reprezintă dreptul real de a avea ori a procura în proprietate clădiri, construcții și plantații în, pe ori deasupra imobilului altei persoane [6].

Conform art.693(2) din noul Cod civil al României, dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. La fel și art.444(1) din Codul civil al Republicii Moldova prevede că dreptul de suprafață se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale. Ambele aceste două articole prevăd opozabilitatea acestui drept pentru terți din momentul înregistrării lui în cartea funciară sau, după caz, în registrul bunurilor imobile.

Atât noul Cod civil al României (art.694), cât și Codul civil al Republicii Moldova (art.444(2)) prevăd că dreptul de suprafață poate fi constituit pe un termen maxim de 99 de ani. Din aceasta rezultă că dreptul de suprafață este un drept subiectiv temporar. Numai că art.694 din noul Cod civil al României prevede posibilitatea reînnoirii nelimitate a acestui termen la expirarea lui. În contextul acestor prevederi, profesorul Corneliu Bîrsan are dreptate afirmând că prin posibilitatea reînnoirii nelimitate a acestui drept s-ar putea afirma că el este perpetuu [7].

Însă, art.444(2) nu conține o asemenea prevedere. Considerăm că varianta propusă de art.694 din noul Cod civil al României este mai reușită. Prin urmare, ar fi binevenită completarea alin.(2) art.444 C.civ. RM cu următoarea frază: „Și în primul caz, și în al doilea termenele indicate pot fi prelungite”.

Un alt aspect care se cere analizat în plan comparat este caracterul gratuit sau oneros al dreptului de suprafață. Din art.448(1) C.civ. RM iese că dreptul de suprafață poate avea atât caracter gratuit, cât și caracter oneros. Același lucru rezultă și din art.697(1) din noul Cod civil al României. În plus, aceste două articole prevăd și modalități similare de plată pentru cazurile în care dreptul de suprafață este constituit cu titlu oneros.

Nici în legislația civilă a Belgiei, nici în cea a Elveției, nici în cea a Quebecului nu există o soluție certă în acest sens. Acest aspect este lăsat, probabil, la discreția părților. Totuși, esența reglementărilor cu privire la suprafață din aceste țări ne îndeamnă să considerăm acest drept și cu titlu oneros; or, construcțiile și terenurile sunt valori materiale imobiliare însemnate care trebuie, în principiu, să aducă profit titularului dreptului de proprietate asupra acestora.

Deși are rădăcini istorice comune în întregul sistem de drept al Europei continentale, în literatura de specialitate dreptul subiectiv de suprafață nu se bucură de unanimitate relativ la conținutul și natura lui juridică. Unii autori afirmă că dreptul de suprafață 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.

Astfel, Chr.Larroumet afirmă că în cazul suprafaței ne pomenim în prezența a două drepturi de proprietate asupra aceluiași teren care se suprapun, dar care sunt separate, au situație diferită unul de altul și în această ipoteză dreptul de suprafață nu este un dezmembrământ al dreptului de proprietate [8]. De aceeași părere este și prof. Dr. Vasile Gionea [9].

Dar pentru a edifica construcția în cauză pe care ulterior o va exploata, suprafațiarul obține dreptul de a poseda, folosi și chiar a dispune parțial, după cum afirmă prof. Dr. Valeriu Stoica, de o anumită parte din suprafața terenului necesară edificării construcției [10]. Însă, a poseda, a folosi și a dispune, deși parțial, sunt elemente ale conținutului dreptului subiectiv de proprietate asupra terenului care trece către suprafațiar din momentul înregistrării actului de constituire a suprafaței. Reiese că dreptul de suprafață nu e altceva decât un dezmembrământ al dreptului subiectiv de proprietate asupra terenului pe care se află construcția, plantația sau alte lucrări.

Referitor la art.693(1) și la art.702 din noul Cod civil al României, prof. Corneliu Bîrsan deosebește două etape ale dobândirii integrale a dreptului de suprafață. Mai întâi, în formă „incipientă”, suprafațiarul dobândește dreptul de folosință asupra acelei părți a terenului, care este necesară pentru edificarea construcției sau plantației. Ulterior suprafațiarul devine titular al dreptului de proprietate asupra construcției, plantației ori lucrării realizate. Situația astfel creată semnifică dezmembrarea dreptului de proprietate asupra terenului [11].

Prin urmare, și conform vechiului Cod civil, și conform noului Cod civil al României, precum și conform Codului civil al Republicii Moldova și ale altor țări ale Europei continentale, dreptul de suprafață este un dezmembrământ al dreptului subiectiv de proprietate asupra terenului în cauză.

Atât legislația, cât și doctrina majorității absolute a statelor Europei continentale disting în conținutul dreptului subiectiv de suprafață două componente: a) dreptul de proprietate asupra construcției, altor instalații sau plantații; b) dreptul de a poseda 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 urmare, 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.

Un alt concept întâlnim în legislația Germaniei (art.1012-1017 C.civ.) și în doctrina acestei țări în cadrul suprafaței. El constă în aceea că proprietarul terenului devine și proprietar al construcției altor instalații sau plantații efectuate pe sau sub acest teren, dobândind acest drept în ordinea generală de dobândire a dreptului de proprietate prin accesiu.

Același concept îl împărtășește și legislația Republicii Moldova (art.443-453 C.civ.), de care în fond se conduce și doctrina. De exemplu, în doctrina autohtonă se afirmă: „Pornind de la dispozițiile art.317 și 329, titularul dreptului de proprietate asupra terenului este și proprietar al tuturor lucrărilor încorporate pe suprafață și subfață. Cel care, cu acordul proprietarului, ridică pe terenul acestuia o construcție nu dobândește un drept de proprietate. Normele art.443-453 nu modifică această regulă. Prin urmare, proprietarul terenului este și proprietarul construcției edificate de suprafațiar, deși această proprietate este nudă până la stingerea dreptului de suprafață” [12].

Da, conform Codului civil al Republicii Moldova astăzi în vigoare anume așa și este. Însă, privită fiind prin prisma analizelor de drept comparat, situația nu e atât de simplă și univocă precum o prezintă autorii citați *supra*. Fiind perseverenți în aplicarea conceptului german și referindu-se la art.317 și 329 C.civ. RM, ei nu țin cont de faptul că, mai întâi, art.329 reproduce prima frază din art.553 C.civ. al Franței și din art.492 C.civ. al României din 1864, care aparțin altui concept decât cel german și care, prin excepțiile lor („până ce se dovedește din contra”), creează, ca efect juridic, pe parcursul a mai mult de două secole, posibilitatea existenței a două drepturi de proprietate în cadrul suprafaței [13]. În al doilea rând, și art.317, și art.329 C.civ. RM conțin, în fond, aceleași excepții: „...dacă legea nu prevede altfel” și, respectiv, „...până la proba contrară”. Efectul juridic al acestor excepții este, însă, neutralizat de alin.(4) art.443 C.civ. RM, introdus,

probabil, de dragul principiului *superficio solo sedit*, dat fiind că alte temeieri reale nu găsim la ora actuală. Din contra, consultând registrele cadastrale, ne convingem că la ora actuală multor întreprinderi privatizate le aparțin cu drept de proprietate construcțiile și instalațiile atât „pe suprafața”, cât și „în subfața” terenurilor care, la rândul lor, aparțin cu drept de proprietate autorităților publice locale și care sunt oferite întreprinderilor privatizate cu drept de posesie și folosință în baza contractului de arendă\*. Un alt exemplu din realitatea actuală reprezintă fenomenul mansardelor. Care ar fi reacția persoanelor, în baza surselor financiare ale cărora se construiesc sau se cumpără mansardele, dacă le-am spune că apartamentele de la mansarde nu le aparțin cu drept de proprietate, ci aparțin proprietarului terenului sau imobilului deasupra căruia acestea sunt construite. Reiese că reglementările actuale ale Codului civil al Republicii Moldova din cadrul dreptului de superficie vin în contradicție cu condițiile obiective ale vieții reale și cu conștiința juridică națională. Nu întâmplător ele nu-și găsesc realizare în viața economico-socială a Republicii Moldova pe parcursul anilor în care Codul civil funcționează în condițiile statului de drept.

Astfel, îmbinând norme juridice concrete din coduri civile ce aparțin celor două concepte civilistice existente în Europa continentală, instituția dreptului de superficie din Codul civil al Republicii Moldova conține și alte ambiguități și reglementări contradictorii. Volumul prezentului material, însă, nu ne permite să le facem o analiză detaliată la toate. Sperăm să o facem cu altă ocazie. De această dată ținem să analizăm doar două aspecte.

1. După cum afirmă Matei B. Cantacuzino, orice drept nu poate să existe și să-și obțină conținutul decât în limitele ordinii publice [14], indicând aspectele reglementărilor ce țin de ordinea publică [15]. Justețea acestor afirmații o confirmă evoluția instituției dreptului de superficie din cele mai vechi timpuri, când în Roma antică se ofereau persoanelor private terenuri de pământ din *ager publicum*\*\* în baza contractului de locațiune cu scopul de a edifica și a exploata construcții satisfăcându-și astfel nevoile de spațiu locativ [16]. Apoi acest mecanism juridic s-a răspândit și asupra terenurilor care aparțineau nu doar statului roman, dar și persoanelor private [17], nu doar în Roma, dar și în provincii, transformându-se astfel într-un mecanism de valorificare a terenurilor nelucrate și, prin străduințele pretorilor, transformându-se cu timpul dintr-un drept subiectiv de creanță într-un drept subiectiv real de lungă durată [18], care îi oferea superficialului o gamă largă de prerogative, asemănând în mare măsură cu dreptul subiectiv de proprietate [19]. Această asemănare a trezit încă la juriștii romani dubii, în sensul dacă dreptul superficialului asupra construcției nu este un drept subiectiv de proprietate. Aceste dubii au apărut nu o dată și la juriștii din Evul mediu [20]. Ordinea publică, însă, atât din regimul sclavagist, cât și din cel feudal [21], punând accentul pe protecția intereselor și privilegiilor marilor proprietari de pământ, nu au putut admite o asemenea echivalare. Asupra regimului juridic al construcțiilor s-a aplicat principiul *superficio solo sedit* în ambele aceste regimuri, decretând astfel proprietarul terenului și proprietarul construcțiilor, instalațiilor și plantațiilor aflate pe teren\*\*\* [22].

Aceasta a făcut-o Revoluția franceză din anul 1789, care a egalat statutul juridic al persoanelor și ideile căreia au fost puse la baza constituirii unei noi ordini publice ce a dat naștere Codului civil al Franței din anul 1804. Prin excepția prevăzută la art.553 al acestuia s-a făcut o derogare de la principiul *superficio solo sedit*, prin care s-a creat posibilitatea existenței a două drepturi de proprietate în cadrul dreptului de superficie: dreptul subiectiv de proprietate al superficialului asupra construcției și dreptul subiectiv de proprietate al

\* Aproape ca și în timpurile vechi ale Romei antice. Drept că acestor întreprinderi li s-a oferit prin lege dreptul de a cumpăra aceste terenuri, dar, probabil, gradul de concentrare a capitalului nu permite încă multor întreprinderi să facă acest lucru.

\*\* Aceste terenuri se aflau în proprietate publică și erau sustrate din circuitul civil (erau *res extra commercium*).

\*\*\* Concomitent remarcăm că și în condițiile ordinii publice a regimului socialist dreptul de proprietate a statului avea anumite priorități în comparație cu alte forme ale dreptului de proprietate recunoscute de acel regim. În special, asupra pământului în privința căruia statul era decretat proprietar exclusiv și terenurile erau sustrate din circuitul civil. Dar, deși sistemul de drept al aceluși regim nu cunoștea instituția superficiei, realmente a existat, totuși, fenomenul oferirii terenurilor de pământ de către organele autorităților publice locale în posesia și folosința cetățenilor spre a-și construi case de locuit, recunoscând dreptul de proprietate al acestor cetățeni asupra caselor construite. Se transmiteau terenuri și cooperativelor agricole și altor organizații nestatale cu drept de posedare și folosință, recunoscând dreptul de proprietate al acestor entități asupra construcțiilor, instalațiilor sau plantațiilor aflate pe aceste terenuri. Și aceasta în condițiile în care principiul *superficio solo sedit* se extindea și asupra regimului juridic al comorilor, și asupra zăcămintelor subterane, și asupra accesiiunilor etc.

alte persoane asupra terenului pe care se află construcția (alte instalații sau plantația). Aceste două drepturi subiective reale sunt legate între ele prin dreptul subiectiv al superficiarului de a posedea și a folosi terenul pe care se află construcția, altă instalație sau plantația și care aparține cu drept de proprietate altei persoane. Dreptul superficiarului de a posedea și a folosi terenul ce aparține altei persoane și constituie un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra terenului.

2. În lumina celor relatate, considerăm necesar să subliniem că nici ordinea publică actuală din Republica Moldova ce se referă la statutul juridic al persoanei fizice, nici metoda de reglementare a relațiilor sociale de către Dreptul civil, ca ramură de drept, în cadrul căreia se află dreptul de suprafață, nici coraportul dintre valoarea construcțiilor în condițiile actuale și valoarea cotelor de teren, pe suprafața sau subfața cărora sunt edificate aceste construcții, nu prevăd niciun impediment în calea consfințirii prin lege în cadrul dreptului de suprafață

a) a dreptului superficiarului de a avea cu drept de proprietate o construcție, o plantație sau alte instalații și dreptul acestuia de a posedea și a folosi cota de teren pe care se află această construcție, plantație sau instalație, dar care aparține cu drept de proprietate altei persoane;

b) a dreptului de proprietate al proprietarului terenului, pe care se află construcția, plantația sau instalația, și a dreptului acestuia de a primi de la superficiar o redevență pentru posedarea și folosirea cotei de teren ce-i aparține.

Astfel, în starea sa completă dreptul subiectiv de suprafață îi oferă titularului următoarele prerogative:

a) dreptul de a folosi terenul, ce aparține cu drept de proprietate altei persoane, în scopul edificării și exploatării unei construcții, deasupra ori în subsolul acestuia, sau plantării și exploatării plantațiilor sau altor lucrări pe suprafața acestui teren;

b) dreptul real de a exercita în mod liber dreptul de suprafață. Aceasta înseamnă că superficiarul își poate exercita dreptul subiectiv ce-i aparține din propria sa voință și în interesul propriu, nefiind stingherit de nimeni, inclusiv de proprietarul terenului. Condițiile și limitele exercitării dreptului subiectiv de suprafață este lăsat, în primul rând, la discreția părților, dat fiind că din conținutul art.695(1) din noul Cod civil al României și din conținutul art.443(2) și (3) C.civ. RM reiese că dreptul de suprafață se exercită în limitele și condițiile actului constitutiv. În al doilea rând, ambele articole indicate *supra* stipulează că, „...în lipsa unor prevederi contrare (contractuale)”, exercitarea dreptului subiectiv de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care este construită sau urmează a fi edificată construcția și de cea necesară exploatării normale a construcției edificate. Deosebirea constă în aceea că art.443(3) C.civ. RM determină și natura juridică a dreptului asupra „...suprafeței de teren, necesare exploatării normale a construcției edificate”, calificându-l ca drept de servitute predială, accesoriu dreptului de suprafață;

c) dreptul de proprietate asupra construcției edificate sau asupra plantațiilor plantate pe terenul altuia (art.695(4) din noul Cod civil al României). Codul civil al Republicii Moldova nu prevede, însă, expres apartenența superficiarului a dreptului de proprietate asupra construcției edificate;

d) dreptul de a înstrăina sau ipoteca clădirea construită (art.447 C.civ. RM), stipulând (rezervând) pentru proprietarul terenului dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării construcției. Și art.695(4) din noul Cod civil al României dispune posibilitatea de a înstrăina ori ipoteca dreptul de proprietate asupra construcției. În acest articol însă nu se pomenește nimic despre dreptul de preemțiune al proprietarului terenului pentru cazul înstrăinării construcției; se spune doar despre soarta juridică a dreptului de folosință asupra terenului care este determinată de soarta juridică a dreptului de proprietate asupra construcției. Această prevedere transformă dreptul de folosință al superficiarului asupra terenului altuia într-un accesoriu al dreptului de proprietate al acestuia asupra construcției, instalației sau plantației aflate pe sau sub acest teren;

e) dreptul de a transmite exercitarea dreptului subiectiv de suprafață altei persoane printr-un contract de locațiune (art.443(1) C.civ. RM). În noul Cod civil al României nu este prevăzută expres o asemenea posibilitate, deși aceasta logic poate fi dedusă din conținutul alin.(4) art.695 al acestui Cod;

f) dreptul la reînnoire a termenului dreptului de suprafață (art.694 din noul Cod civil al României). Acest articol prevede un spațiu mai larg de reînnoire a termenului dreptului de suprafață în comparație cu Codul civil al Republicii Moldova. Mai întâi, el stipulează termenul maxim de 99 de ani, în limitele căruia pot exista termene mai scurte care pot fi reînnoite în limitele termenului maxim. În al doilea rând, la expirarea termenului maxim de 99 de ani acesta tot poate fi reînnoit de nelimitate ori. În acest context este întemeiată concluzia profesorului Corneliu Bîrsan precum că efectiv termenul dreptului de suprafață poate fi considerat perpetuu [23].

Codul civil al Republicii Moldova (art.444(2)) stipulează însă doar termenul maxim de 99 de ani, fără posibilitatea expresă a reînnoirii acestuia. Reiese că termenele dreptului de suprafață pot fi reînnoite în cazurile în care ele sunt mai scurte decât cel maxim și doar în limitele celui maxim.

Drepturile analizate la punctele a) – f) sunt elemente ale conținutului dreptului subiectiv de suprafață.

În baza analizei în plan comparat a esenței, conținutului, condițiilor și limitelor de exercitare a acestui drept, se poate afirma cu certitudine că, în pofida existenței unor nuanțe în reglementări concrete din diferite țări, dreptul de suprafață este un drept subiectiv civil real principal, imobiliar, absolut, alienabil, temporar, dar de lungă durată, cu titlu oneros sau, în cazul prevăzut de actul constitutiv, cu titlu gratuit, transmisibil prin succesiune. La rândul său, acest drept subiectiv poate fi și obiect al unui contract de locațiune. Prin urmare, prin esența sa, conținutul și natura sa juridică, dreptul de suprafață în majoritatea țărilor europene este o derogare de la principiul fundamental al dreptului privat roman *superficio solo sedit* (ce se află pe teren aparține proprietarului terenului [24]). În asemenea ipostază el există și se utilizează cu succes grație faptului că face posibilă existența concomitentă a două drepturi subiective de proprietate pe unul și același teren: dreptul subiectiv de proprietate privată a unei persoane asupra unui teren și dreptul subiectiv al altei persoane (a suprafațiarului) de a edifica și a exploata cu drept de proprietate o construcție sau o plantație pe același teren [25].

Cât despre mijloacele de apărare a dreptului subiectiv de suprafață, art.696 din noul Cod civil al României prevede în mod special acțiunea confesorie, care prin noțiune poate avea atât efect de acțiune negatorie, cât și de acțiune în revendicare. Însă, normele Codului civil al Republicii Moldova, consacrate dreptului de suprafață nu prevăd în mod expres o acțiune specială pentru apărarea acestui drept. Reiese că dreptul subiectiv de suprafață, conform normelor Codului civil al Republicii Moldova, poate fi apărat cu aceleași acțiuni ca și dreptul subiectiv de proprietate, în funcție de circumstanțe concrete. Totuși, considerăm necesar de a fi prevăzută și în Codul civil al Republicii Moldova o normă similară celei de la art.696 din noul Cod civil al României, special consacrată apărării dreptului subiectiv de suprafață.

În privința temeiurilor de încetare a dreptului subiectiv de suprafață, și art.449 C.civ. RM, și art.698 din noul Cod civil al României prevăd în fond temeiuri identice:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin consolidare, adică dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) în alte cazuri prevăzute de lege.

Diferența constă în aceea că art.698 din noul Cod civil al României prevede 4 temeiuri de încetare. De exemplu, la lit.c) art.698 se prevede încetarea acestui drept „prin pierderea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens”. Însă, art.445 C.civ. RM prevede necondiționat că dreptul de suprafață nu se stinge prin demolarea sau pierderea construcției, nesublînind caracterul dispozitiv al acestei norme. Drept că nici nu interzice în mod expres părților de a recurge la o altă variantă. Rezultă că, prin interpretare sistemică, putem ajunge la concluzia că temeiurile de încetare a dreptului subiectiv de suprafață finalmente sunt aceleași.

În privința efectelor încetării acestui drept și a garanțiilor pentru despăgubirea suprafațiarului, reglementările diferă în modalități și detalii. De exemplu, prin articolele 699-702 din noul Cod civil al României prevede clar care sunt efectele încetării dreptului de suprafață pentru fiecare temei din cele indicate la art.698, pe când Codul civil al Republicii Moldova este mai puțin concret.

Efectele încetării dreptului de suprafață prevăzute de noul Cod civil al României sunt foarte bine analizate de către profesorul universitar Corneliu Bîrsan, la care puțin ce se poate adăuga [26]. Am vrea să ne oprim doar la analiza comparată a unor aspecte ale efectelor încetării.

1. Prevederile ce se referă la soarta juridică a construcției la expirarea termenului suprafaței sunt în fond identice: și art.699(1) din noul Cod civil al României, și art.451(1) C.civ. RM stipulează trecerea construcției în proprietatea proprietarului terenului. Diferența constă în aceea că art.699(1) din noul Cod civil al României pune acest fapt sub rezerva „absenței unei stipulații contrare”, pe când art.451(1) C.civ. RM nu prevede variante. Prin urmare, prevederile noului Cod civil al României oferă părților un spațiu mai larg de manifestare a voinței relativ la soarta juridică a construcției.

2. Cât privește obligația proprietarului terenului de a plăti suprafațiarului valoarea construcției, apoi alin.(1) art.699 din noul Cod civil al României prevede direct că proprietarul terenului plătește „valoarea de circulație a construcției la data expirării termenului”, pe când Codul civil al Republicii Moldova nu conține o asemenea prevedere. La alin.(2) art.451 C.civ. RM se prevede doar că „proprietarul terenului trebuie să

plătească superficiarului o *despăgubire corespunzătoare* pentru construcție" și că „despăgubirea nu este corespunzătoare, dacă ea nu acoperă cel puțin două treimi din valoarea de piață a construcției”.

Codul civil al Republicii Moldova nu precizează la care teme de stingere a dreptului de suprafață se referă această prevedere. Ori ea se referă la cazul prevăzut la art.450, când stingerea dreptului de suprafață este cerută de proprietarul terenului, în baza needificării construcției în termenul stipulat în actul constitutiv sau superficiarul nu îndeplinește obligația privind conservarea construcției, ori „despăgubirea corespunzătoare” se referă la toate cazurile de expirare a termenului sau numai la a celui maxim?

Pe de o parte, s-ar părea că alin.(2) art.451 al C.civ. RM se referă la termenul de stingere prevăzut la art.450, care prevede un anumit grad de vinovăție a superficiarului în apariția acestui teme de stingere și care logic poate servi drept bază legală de diminuare a valorii de piață a construcției sau a unei părți a ei deja construite. Pe de altă parte, la alin.(3) art.451 C.civ. RM se prevede posibilitatea proprietarului terenului de a se elibera de plata despăgubirii, prevăzute la alin.(2) art.451, „dacă prelungește dreptul superficiarului... pe durata previzibilă de exploatare a construcției”. Plus la aceasta, același alin.(3) art.451 C.civ. RM stipulează că „în cazul în care refuză prelungirea, superficiarul pierde dreptul la despăgubire”. Prin urmare, prevederea de la alin.(3) art.451 C.civ. RM ne sugerează ideea că aceasta se referă la expirarea termenului maxim.

O asemenea incertitudine poate crea în practică multe dificultăți.

Soluția o vedem în preluarea de către Codul civil al Republicii Moldova a reglementărilor din noul Cod civil al României, prevăzute pentru efectele încetării dreptului de suprafață (art.699-702). Pe de altă parte, ar fi benefic pentru noul Cod civil al României să preia din Codul civil al Republicii Moldova garanțiile pentru dreptul la despăgubire al superficiarului, prevăzute la art.452 [27]. Alin.(1) al acestui articol stipulează pentru superficiar dreptul de retenție a construcției până la plata despăgubirii; alin.(2) garantează dreptul superficiarului la despăgubire cu teren în loc de suprafață; alin.(3) garantează și drepturile creditorilor ipotecari cu un drept de gaj asupra despăgubirii, dacă dreptul de suprafață la stingere mai era grevat cu o ipotecă.

În aceasta nu văd nimic rău. În procesul de schimb de idei fiecare din agenții acestui act de schimb obține un dublu efect: nu le pierde pe ale sale transmițându-le altuia, la care se adaugă ideile obținute de la altul.

Cum va evolua procesul de perfecționare a noului Cod civil al României și a Codului civil al Republicii Moldova va arăta timpul și bunăvoința legiuitorilor. Cât privește Codul civil al Republicii Moldova, el se află actualmente în proces de completare și perfecționare și sperăm să preia propunerile recomandate.

#### Bibliografie:

- JACOTĂ, M.V. *Drept roman*. Vol.2. Iași: Chemarea, 1992, p.346-347; LUȚESCU, G.N. *Teoria generală a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea lucrurilor. Drepturile reale principale*. București, 1947, p.986.
- Articolul 1 al Legii consacrate dreptului de suprafață din 10 ianuarie 1824. În: *Journal Oficial*, XIX, no.13.
- A se vedea: Legea nr.287/2009 privind Codul civil (*Monitorul Oficial al României*, 2009, (nr.511), modificată prin Legea nr.71 din 3 iulie 2011 pentru punerea în vigoare a Legii 287/2009 privind Codul civil (*Monitorul Oficial al României*, 2011, nr.409), ulterior rectificată și republicată în *Monitorul Oficial al României*, 2011, nr.505).
- Code civil. 103 edition. Paris: Dolloz, 2004.
- Германское право*. Часть 1. Москва: Международный центр финансово-экономического развития, 1996.
- Гражданский кодекс Нидерландов*. Книга 5, раздел 8, ст.101.
- BÎRSAN, C. *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*. București: Hamangiu, 2013, p.258.
- LARROUMET, Ch. *Droit civil*. Tome II, 5 édition. *Les Biens, Droits réels principaux*. Paris: Economica, 2006, p.435.
- GIONEA, V. *Curs de drept civil. Proprietatea și alte drepturi reale. Teoria generală a obligațiilor. Succesiuni*. București: Scaiul, 1996, p.63.
- STOICA, V. *Drept civil. Drepturile reale principale*. Vol.1. București: Humanitas, 2004, p.553-554.
- BÎRSAN, C. *Op. cit.*, p.257-258.
- BAIEȘ, S., ROȘCA, N. *Drept civil, drepturile reale principale*. Chișinău, 2005, p.269-270.
- A se vedea: ALEXANDRESCO, D. *Explicațiunea teoretică și practică a Dreptului civil*. Tomul III, partea I, București, 1909, p.223; HAMANGIU, C., ROSETTI-BĂLĂNESCU, I., BĂICOIANU, Al. *Tratat de drept civil român*. Vol.2. București: BIC ALL, 1998, p.311-313; CANTACUZINO, M.B. *Elementele dreptului civil*. București: ALL Beck, 1998 p.140; LARROUMET, Ch. *Droit civil*. 5 édition, Tome II. *Les Biens, Droits réels principaux*. Paris: Economica, 2006, p.435; STOICA, V. *Drept civil. Drepturile reale principale*. Vol.1. București: Humanitas, 2004, p.553-554; BÎRSAN, C. *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*. București: Hamangiu, 2013, p.256-257; STOICA, V. *Drept civil. Drepturile reale principale*. Ediția a 2-a. București: C.H. Beck, 2014, p.259-260.
- CANTACUZINO, M.B. *Op. cit.*, p.163.

15. *Ibidem*, p. 59.
16. ДЕРНБУРГ, Г. *Пандекты*. Том 1: Часть 2. *Вещное право*. С.-Петербург, 1905, с.257; *Римское частное право: Учебник* / Под ред. проф. Новицкого И.Б. и проф. Перетерского И.С. Москва: Юрист, 1997, с.214; ДОЖДЕВ, Д.В. *Римское частное право: Учебник для вузов*. Москва, 1996, с.224-225; БАРОН, Ю. *Система Римского Гражданского права*. Выпуск второй. Книга II. *Владение*. Книга III. *Вещное право*. Киев, 1888, с.82-83; ПУХАН, И., ПОЛЕНАК-АКИМОВСКАЯ, М. *Римское право*. Москва: Зерцало, 1999, с.188.
17. D.43.18.3.
18. ГРИММ, Д.Д. *Лекции по догме Римского права*. С.-Петербург, 1907, с.214; JACOTĂ, M.V. *Op. cit.*, vol.II, p.346; ДОЖДЕВ, Д.В. *Op. cit.*, p.425.
19. ГРИММ, Д.Д. *Op. cit.*, p.214; БАРОН, Ю. *Op. cit.*, p.89; ПОПА, V.V. *Drept privat roman*. București: ALL Beck, 2004, p.223.
20. ПУХТА, Г.Ф. *Курс Римского Гражданского права*. Москва, 1871, с.456.
21. VOLCINSCHI, V., CIBOTARU, A. *Drepturile reale asupra lucrurilor altuia*. Chișinău, 2011, p.63-73, 105-106.
22. ХВОСТОВ, В.М. *Система Римского права: Учебник*. Москва, 1996, с.324; МАРЕЦОЛЛЬ, Т. *Учебник Римского Гражданского права*. Москва, 1867, с.215.
23. BÎRSAN, C. *Op. cit.*, p.258.
24. Despre o asemenea situație se vorbește și în: HAMANGIU, C., ROSETTI-BĂLĂNESCU, I., BĂICOIANU, AI. *Op. cit.*, p.311-313.
25. STOICA, V. *Op. cit.*, 2004, p.553-554; BÂRSAN, C. *Op. cit.*, 2013, p.256-257; STOICA, V. *Op. cit.*, 2014, p.259-260.
26. BÎRSAN, C. *Op. cit.*, p.263-265.
27. VOLCINSCHI, V., CIBOTARU, A. *Drepturile reale asupra lucrurilor altuia*. Chișinău, 2011, p.132.

Prezentat la 10.03.2015