

EVOLUȚIA ISTORICĂ A DREPTULUI DE SUPERFICIE ÎN SPAȚIUL ROMÂNESC

Constanța OBADĂ

*Istoria e singurul laborator existent în care putem
testa consecințele ideilor și rațiunii*

Etienne Gilson

Orice instituție de drept, pentru a fi percepută ca atare, precum și pentru a fi înțeles rolul acesteia în dezvoltarea relațiilor sociale și juridice, necesită a fi privită și studiată prin prisma originii și evoluției istorice a acesteia. Astfel că, pentru a ne forma o atitudine documentată, din punct de vedere științific, asupra unei instituții juridice, este imperios a studia istoricul acestei instituții și evoluția sa în timp, ținând cont de specificul fiecărei perioade de dezvoltare a societății umane.

Referindu-ne la dreptul de suprafață, acesta își are originea încă din cele mai vechi timpuri, din perioada Romei antice, fiind un drept „creat” de pretorii romani încă la sfârșitul sec. II î. Hr.

Nașterea acestuia s-a datorat unei crize de locuințe care exista în acea perioadă la Roma. Astfel, statul a permis particularilor edificarea locuințelor pe terenurile virane, pentru a pune capăt acelei crize. Însă, datorită existenței și aplicării principiului *superficies solo cedit*, ceea ce însemna că suprafața aparține terenului, cetățenii romani nu prea luau în considerație acest drept oferit lor de către stat, pentru că aceasta ar fi însemnat că, în virtutea principiului menționat, statul devenea proprietar al locuințelor ridicate de ei.

Pentru a depăși acest moment, a fost inițiată o reformă, în virtutea căreia, pe baza unei convenții încheiate între stat și suprafațiar (cel care construia), acesta din urmă devenea titularul unui drept real asupra construcției [1, p.105]. Desigur că, pentru constituirea acestui drept real, suprafațiarul plătea *solarium* – suma de bani anuală pentru utilizarea terenului statului. Pe lângă dreptul de proprietate, încă de timpuriu, romanii cunoșteau și sancționau și alte drepturi reale, derivate celui de proprietate, numite drepturi asupra lucrului altuia – *iura in re aliena*. Printre acestea, așa cum am menționat *supra*, era și dreptul real de suprafață. Acest drept oferea suprafațiarului următoarele prerogative referitoare la locuință:

- de a o înstrăina sub orice mod;
- de a o greva cu sarcini;
- de a o lăsa moștenire;
- de a o urmări în justiție, apelând la acțiunile reale.

Pe parcursul sec. XIV, istoria atestă întemeierea statelor românești. Astfel că, la răsărit de Carpați, o parte din spațiul Carpato-Nistrean o forma Țara Moldovei, care pe parcursul anilor se extindea teritorial asupra pământurilor populate de români pe măsură ce acestea se eliberau de dominație străină [2, p.29]. La acea etapă de dezvoltare a statelor românești era, pe larg, aplicat dreptul cutumiar, pe lângă care mai apăruseră, între timp, și alte izvoare de drept. Astfel, în sec. XV în țările românești erau cunoscute unele opere bizantine, dintre care, cea mai largă difuzare a avut-o *Syntagma* lui Matei Vlastares, fiind o culegere de drept canonic și laic. În conformitate cu obiceiurile vechi, casa, grădina, livada etc. aparțineau țaranului care trăia pe moșia

boierului. Acesta putea să le înstrăineze sau să le lase moștenire, dar desigur că substitutorul său își asuma obligațiile față de boier și stat pe care le avea înstrăinătorul [3, p.38]. Lesne se poate observa, că aceste relații, în esență, nu reprezintă altceva decât raporturi juridice în cadrul instituției dreptului de superficie, chiar dacă sunt numite ca atare. După instaurarea dominației otomane, la mijlocul secolului al XVI-lea, relațiile civile suferă schimbări majore, situația țăranilor înrăutățindu-se considerabil, astfel că aceștia treptat își pierd independența, devenind dependenți față de stăpâni, cu alte cuvinte, a fost lichidat dreptul acestora de strămutare, devenind dependenți și din punct de vedere personal. A urmat, ulterior, perioada regimului fanariot, fără mari schimbări la nivel de organizare statală și judiciară. Însă, după răscoala lui Tudor Vladimirescu, ia sfârșit regimul fanariot, domniii țărilor românești fiind numiți din rândul băștinașilor.

Astfel că, în a doua jumătate a sec. XIX au avut loc reforme, atât în organizarea statală și administrativă, cât și în cea judecătorească, chiar la nivel de reglementări juridice. În anii 1816-1817, în Moldova este adoptat Codul Calimach care este calificat ca fiind un adevărat Cod civil.

Astfel, la mijlocul secolului al XIX-lea, s-a manifestat tendința de transformare a dreptului de proprietate într-un drept absolut, prin desființarea drepturilor de folosință ale țăranilor asupra pamanturilor boierești. Odată cu reforma lui Constantin Mavrocordat, țăranii dobândeau posibilitatea folosirii pamântului boieresc numai în temeiul unui contract. Tot în acea perioadă, pe teritoriul Țării Românești și-a găsit reglementarea Legiuirea Caragea (în continuare – Legiuire), un important izvor de drept, ce cuprindea șase părți, patru dintre care erau dedicate dreptului civil. Legiuirea conținea reglementări referitoare la dreptul de superficie, reglementări care erau conținute într-un capitol aparte, numit „*Pentru sădire sau clădire*”.

Potrivit acestor reglementări, dreptul de superficie (emfiteoză sau embatic, mai numit pe atunci), se constituia în temeiul unui contract întocmit în scris: „tocmeala clădirii și a sădirii să se facă în scris” [4, p.72]. Pe lângă contract, dreptul embatic mai putea fi dobândit și prin uzucapiune, ca și proprietatea, fiind exercitat cu bună-credință timp de 30 de ani. Stăpânul clădirii, așa cum este numit în Legiuire, era obligat la plata anuală pentru utilizarea terenului.

În cazul în care nu plătea trei ani consecutivi, proprietarul terenului se putea adresa în judecată și dacă nu achita redevența în termen de șase luni, proprietarul de teren îi achita contravaloarea construcției, încetându-se astfel dreptul embatic (astăzi numit suprafață – *n.a.*) [5, p.73]. În ceea ce privește însă teritoriul actual al Republicii Moldova, aceste codificări nu au avut aplicare, ca urmare a anexării Basarabiei la Imperiul Rus, în 1812.

În perioada aflată sub ocupația Rusiei Țariste, în Basarabia au fost aplicate legile locale ale Basarabiei, prin acestea fiind înțelese: *Hexabibul* lui C. Armenopol, care prezenta extrageri din dreptul romano-bizantin; *Manualul de legi* a lui Andronache Donici, publicat la Iași în 1814; *Sobornicescul Hrisov* al Lui Alexandru Mavrocordat și *Regulamentul din 1818* privind înființarea regiunii Basarabia [6, p.97].

Cu precădere, a fost aplicat *Manualul de legi* al lui Andronache Donici, bucurându-se de un real interes din partea practicienilor, deoarece era redactat în limba română, avea o structură modernă și cuprindea reglementări avansate [7].

Odată cu unirea Basarabiei cu România, în 1918, dreptul se extinde dreptul civil din vechiul regat, ceea ce presupune și extinderea prevederilor Codului civil din 1865 care nu reglementa expres dreptul de suprafață, însă din conținutul acestuia, prin interpretarea unor texte de lege, se justifică existența dreptului de suprafață, fiind o excepție de la regula stabilită în art. 492, conform căruia „proprietarul terenului este prezumat a fi și proprietarul construcțiilor sau plantațiilor de pe acel teren” [8].

În următoarea etapă a istoriei, în perioada existenței Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești, după 28 iunie 1940, a fost lichidată proprietatea privată asupra mijloacelor de producție, naționalizându-se întreprinderile, băncile, transporturile, mijloacele de comunicații, introducându-se noțiunea de „proprietate socialistă” [9, p.183].

Astfel, este bine cunoscut faptul că, în perioada sovietică, că la aplicarea Codului civil din 1964, statului îi aparținea, în mod exclusiv, dreptul de proprietate asupra pământului, cetățenilor însă recunoscându-li-se dreptul de proprietate asupra caselor de locuit (care, desigur, se aflau pe terenul proprietate a statului).

Până la adoptarea Legii cu privire la proprietate nr.459-XII din 22 ianuarie 1991, persoanele nu puteau deține în proprietate terenuri, ci

doar construcții, fapt care ne dă dreptul să afirmăm că existau raporturi juridice asemănătoare celor oferite de instituția superficiei, deși nereglementate expres ca drept de suprafață.

Referințe:

1. MOCUȚ, E. *Drept privat român: note de curs*. București: Universul Juridic, 2003. p.271.
2. ARAMĂ, E. *Istoria dreptului românesc*. Chișinău: Reclama, 2003. 204 p.
3. *Ibidem*.
4. STOIENESCU, D.D. *Legiuirea Caragea (după ediția de la 1818)*. Craiova: Fane Constantinescu instalație cu electricitate, 1905, p. 247.
5. *Ibidem*.
6. ARAMĂ, E. *Op. cit.*, p.204
7. NEGRU, I. *Istoria dreptului românesc*. [accesat 01.07.2018] Disponibil: <https://istpedia.blogspot.com/2017/12/manualul-juridic-al-lui-andronache.html>
8. Codul civil din 1864 [accesat la 01.07.2018] Disponibil: <http://www.monitoruljuridic.ro/act/codul-civil-din-26-noiembrie-1864-actualizat-actualizat-pana-la-data-de-1-septembrie-2011-emitent-parlamentul-1311-85.html>
9. ARAMĂ, E. *Op. cit.*, p.204.