CARACTERUL DE DUALITATE AL SUPERFICIEI

THE DUALITY CHARACTER OF THE SUPERFICIES

Constanța OBADĂ, doctorand,
Universitatea de Stat din Moldova

Abstract: Beginning with 1st march 2019, the civil law has passed through major changes regarding the notion of immovable property, which has led to the modification of the superficies institution, thing that improved the legislation in this area of my searching. The major thing is the fact that from 1st march 2019, the buildings aren't any more considered to be an immovable thing, but it makes a part of the land and it is seen as a whole.

Cuvinte-cheie: *Imobil, drept de proprietate, drept de superficie, construcție, superficies solo cedit, teren, drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate.*

Odată cu adoptarea și intrarea în vigoare a Codului Civil din 2002, își găsește reglementarea, printre altele, și dreptul real de superficie. Ținând cont că este vorba de un drept real imobiliar, era incidentă regula stabilită în anteriorul *art.317 (în redacția din 2002),* referitoare la accesiunea imobiliară artificială, potrivit căreia *tot ceea ce produce bunul, precum tot ceea ce uneşte bunul ori ce se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane ori a unui caz fortuit, revine proprietarului dacă legea nu prevede altfel* .De asemenea, potrivit anteriorului art. 443, alin. (1) al Codului Civil al Republicii Moldova (în redacția din 2002), **superficia** *era considerată dreptul real imobiliar de a folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente. În legătură cu aceasta, în* literatura de specialitate autohtonă existau (probabil cu adoptarea noilor modificări, nemaifiind actual) opinii diferite cu referire la esenţa şi la construcţia juridică a dreptului de superficie preluată de legiuitorul moldav, fapt care în consecinţă, ducea şi la interpretarea diferită a normelor de drept din aceeaşi materie, oferindu-se respectiv,soluţii diferite de aplicare practică a normelor referitoare la superficie.

Astfel, o primă viziune se referă la faptul că, datorită prevederii cuprinse în art.443, alin. (5) (redacția 2002), şi anume: "Construcţia este o parte componentă esenţială a dreptului de superficie." se impune concluzia că superficiarul nu este proprietar al construcţiei, deşi dreptul său conţine prerogativa de a folosi construcţia, iar ca bun patrimonial încorporează valoarea acesteia [1, p.242]. Iar potrivit celei de-a doua viziuni - superficiarul este *proprietarul construcţiei* (s.a.) care se află pe terenul altuia, esenţa superficiei ca dezmembrământ al dreptului de proprietate constituind-o îngrădirea dreptului proprietarului de teren de a fo-

losi porţiunea de teren pe care se află construcţia (sau unde aceasta urmează a fi edificată) [2, p.72-73].

Modificările Codului Civil al Republicii Moldova, intrate în vigoare la 01 martie 2019, vin să pună capăt controverselor referitoare la construcția juridică a superficiei, prin modificarea, în primul rând, a noțiunii de ”bun imobil”. Astfel că, până la modificările din 01 martie 2019, la categoria de bunuri imobile se raportau: terenurile, porţiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantaţiile prinse de rădăcini, clădirile, construcţiile şi orice alte lucrări legate solid de pământ, precum şi tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinaţiei lor (art.288. alin. (2) în redacția din 2002). Pe când, redacția actuală a Codului Civil prevede că ”bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct” (art.459, alin. (2)).

Prin urmare, se revine la sistemul tradițional de reglementare a regimului bunurilor imobile și anume: la principiul potrivit căruia tot ce se află pe teren face parte din teren *(superficies solo cedit)*. În acest sens, se introduce regula că bun imobil se consideră terenul, iar construcţiile, lucrările, drumurile, alte amenajări de pe el, fac parte componentă din teren.

Ca și în cazul oricărei alte reguli, sunt prevăzute și excepții. Una dintre aceste excepții este dreptul de superficie, care considerăm că are un caracter de dualitate, sub mai multe aspecte. Aceasta (superficia) cuprinde atât dreptul de proprietate asupra construcției, care, în cadrul superficiei, este considerat a fi bun imobil (contrar regulii cuprinse în art.459), cât și dreptul de posesie și folosință asupra terenului ocupat de construcție. Astfel, conform art. 460, alin.(4), dreptul de proprietate asupra clădirilor îl exercită titularul dreptului de superficie respectiv asupra terenului pe durata de existență a acestui drept. Titularul respectiv nu poate înstrăina sau greva dreptul de proprietate și dreptul de superficie decît împreună. Prin urmare, în cadrul termenului de exercitare a superficiei, construcția este parte componentă a dreptului de superficie și nu a terenului, și numai la încetarea superficiei aceasta devine parte componentă a terenului [3, p.64]. Nu în zadar, profesorul V. Stoica, definind dreptul de superficie, afirmă că acesta este un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, care cuprinde în conţinutul său juridic **dreptul de proprietate** asupra unei construcţii, plantaţii ori altor lucrări autonome cu caracter durabil, prin ipoteză amplasate pe terenul proprietatea altuia, precum și **prerogativa folosinţei** şi, în mod limitat, **prerogativele posesiei şi dispoziţiei** asupra terenului respectiv [4, p.259].

Ținând cont că doar terenul este considerat a fi imobil, iar construcția doar o parte componentă a acestuia, atunci când aparțin aceluiași proprietar se impune concluzia că proprietarul terenului nu poate să înstrăineze construcția și să-și păstreze terenul. Cel puțin, asta a fost intenția legiuitorului, atunci când a gândit

această construcție juridică [5, p.23]. Construcția ar putea fi înstrăinată numai prin constituirea unui drept de superficie, caz în care, pentru toată durata superficiei – proprietar al acesteia ar deveni superficiarul. Totodată, aceasta ar putea fi înstrăinată de către superficiar, dar numai odată cu superficia.

În continuare gândurilor expuse mai sus, pare interesantă prevederea art. 655, alin. (3) Cod Civil, referitoare la constituirea superficiei, care cuprinde următorul text: ”Superficia se poate înregistra și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului imobil **a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei (s.a.)**”. La o primă vedere, s-ar părea că este vorba despre înstrăinarea dreptului de proprietate atât asupra terenului, cât și asupra construcției, către două persoane diferite. Cu toate acestea, ținând cont de cele expuse mai sus referitor la construcție ca parte componentă a imobilului, considerăm că nu este vorba despre înstrăinarea proprietății, ci, în primul caz – înstrăinarea dreptului de proprietate asupra terenului, unei persoane (pentru că, ar fi dificil de imaginat că proprietarul terenului ar vrea să înstrăineze doar posesia și folosința unei persoane și construcția unei alte persoane, pentru ca să-și păstreze nuda proprietate, cu atât mai mult, ținând cont de faptul că dreptul de superficie este și așa un drept complex care cuprinde în conţinutul său un dezmembrământ al dreptului de proprietate, şi anume, folosinţa asupra terenului, fiind un drept temporar, chiar dacă ”longeviv”), iar în cel de-al doilea caz, cel referitor la înstrăinarea construcției, indubitabil, se are în vedere –transmiterea acesteia în posesia și folosința unei terțe persoane.

În același context, ținem să atragem atenția asupra normei din Codul civil românesc, referitoare la constituirea superficiei prin act juridic, pentru că, practic, legiuitorul moldovean a preluat-o în totalitate. Diferența este că, în România, calitatea de bun imobil o au și construcțiile (conform art. 537 Cod Civil al României, bunuri imobile sunt: ”terenurile, izvoarele şi cursurile de apă, plantaţiile prinse în rădăcini, *construcţiile şi orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent (s.a.),* platformele şi alte instalaţii de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum şi tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent”) [6], așa cum era în Republica Moldova până la modificări. Ceea ce este interesant este că aplicarea practică a unei și aceleiași norme, în situații identice, dă soluții diferite. Prin urmare, în România, există posibilitatea ca proprietarul terenului și a construcției să înstrăineze, cu drept de proprietate, terenul unei persoane, iar construcția unei alte persoane, astfel luând naștere superficia, fără a mai fi nevoie s-o numească ca atare.

Modificarea conceptului și a noțiuni de bun imobil, prin recunoașterea doar a terenului ca fiind bun imobil, s-a impus necesitatea reglementării unor situații practice existente la momentul intrării în vigoare a modificărilor [7]. Prin urmare,

o primă regulă stabilită de către legiutor, a fost aceea potrivit căreia construcțiile și plantațiile sau alte lucrări legate solid de pământ, încetează a mai fi bunuri imobile separate și devin parte componentă a terenului, atunci când acestea au un singur proprietar, iar în cazul în care construcția aparține unui alt proprietar decât cel al terenului, aceasta își păstrează caracterul de bun imobil. Cu toate acestea, atunci când proprietarii sunt diferiți, legea a instituit un drept de preemțiune reciproc, astfel urmărindu-se consolidarea dreptului de proprietate asupra terenului și asupra construcției, ca parte componentă a acestuia.

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

Dreptul de superficie astfel ”născut”, atunci când este vorba de subiecți de drept privat, este unul pe un termen determinat. În consecință, conform legii, în cazul în care actul juridic administrativ ori legea care guvernează dreptul de posesie și folosință al terenului, stabileşte un termen de existenţă al acestuia, la expirarea acestuia proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil,care este înregistrat separat în capitolul B, dreptul de superficie stingându-se la expirarea termenului de existenţă al dreptului posesie și folosință.

Atunci când însă nu a fost stabilit vreun termen de folosință prin vreun oarecare act dintre proprietari, proprietarul terenului şi superficiarul sînt obligaţi să negocieze şi să convină prin contract asupra termenului de existență a dreptului de superficie. Legea, de asemenea, are grijă ca, proprietarul de teren să nu abuzeze de dreptul său, stabilind că superficiarul are dreptul de a cere ca termenul dreptului de superficie să fie nu mai scurt decît durata de funcţionare prezumată a construcției înregistrate ca bun imobil separat. Totodată, și proprietarul terenului are dreptul de a cere ca termenul dreptului de superficie să fie nu mai lung decît durata de funcţionare prezumată a construcției înregistrate ca bun imobil separat.

Spre deosebire de subiecții de drept privat, atunci când terenul aparține statului sau unităților administrativ teritoriale, iar proprietarul construcției nu are nici un drept asupra terenului, dreptul de superficie este unul perpetuu, adică nu este limitat în timp. Cu toate acestea superficiarul, care deţine o asemenea superficie, este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevenţă anuală în mărime egală cu chiria pentru locaţiunea terenului statului, prevăzută de legea anuală a bugetului de stat.

Superficia mai are un caracter de dualitate și sub aspectul dreptului, dar și a obligației de a construi, atunci când aceasta este constituită pentru edificarea unei construcții. Potrivit art.661 al Codului Civil al Republicii Moldova, dacă superfi-

ciarul nu a ridicat construcţia în termenul specificat în actul juridic privind instituirea superficiei,…, proprietarul terenului are dreptul să ceară stingerea dreptului de superficie. Prin urmare, superficia cuprinde în sine atât dreptul, cât și obligația de a construi, neîndeplinirea obligației putând duce la stingerea dreptului.

În continuare subiectului, în literatura de specialitate rusă, s-a lansat ideea potrivit căreia proprietarul terenului ar avea un interes deosebit pentru ca superficiarul să ridice construcția. De exemplu, poate exista situația în care în schimbul redevenței datorate, superficiarul să transmită în proprietatea deținătorului de teren - încăperi izolate în cadrul construcției ce urmează a fi edificată, pct.1 al art.300.4 al Federației Ruse în redacția Proiectului de lege [8, p.112], nr.47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью ичетвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельныезаконодательные акты Российской Федерации». Prin urmare, s-ar satisface interesul economic al proprietarului de teren pentru a constitui un drept de superficie în favoarea unei terțe persoane, care ar dispune de surse suficiente pentru a ridica construcția, precum și interesul economic al superficiarului care nu dispune de un teren propriu pentru a-l valorifica.

Referințe bibliografice:

1. Sergiu Baieş, Victor Volcinschi, Valentina Cebotari, Aurel Băieşu, Ion Creţu.*Drept civil: Drepturi reale: Teoria generală a obligaţiilor* ,Vol.2, „Tipografia Centrală”, 2005, 528 p.
2. Victor Volcinschi, Superficia, în: *Ghidul judecătorului în materie civilă şi comercială al Republicii Moldova, Chişinău,* 2004.
3. Круглова О.А., Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук: *Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы,*Москва – 2014, 204с.
4. Valeriu Stoica, Drept civil. Drepturi reale principale, Curs Universitar (Editia 2), Bucureşti, Editura C.H. Beck, 2013
5. NOTA INFORMATIVĂ la proiectul Legii privind modernizarea Codului civil și modificarea și completarea unor acte legislative, În: http://justice.gov.md/public/files/transparenta_in_procesul_decizional/coordonare/2017/aprilie/Nota_informativ_proiect_amendare_Cod_civil_xxxxxxx.pdf (accesat 01.10.2019)
6. Codul Civil al României, În: https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-537-bunurile-imobile-despre-distinctia-bunurilor-despre-bunuri-in-general(accesat 03.10.2019)
7. LEGEA Republicii Moldova, Nr. 133 din 15.11.2018, *privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative*
8. Круглова О.А., op.cit..