SUPERFICIA – DREPT REAL LIMITAT COMPLEX

Octavian CAZAC
CZU: 347.256 *Octavian.Cazac@TurcanLaw.md*

Introducere. Art. 654 Cod civil al R. Moldova definește *superficia* ca drept real limitat imobiliar, precum și caracterizează situația juridică complexă formată ca urmare a constituirii superficiei asupra unui teren. Ea se justifică în special atunci când prețul de cumpărare al terenului pentru construcție este scump. Cel care dorește să investească într-o construcție evită costul terenului dacă, în loc să-l cumpere, dobândește doar o superficie asupra lui. Și atunci el datorează doar o redevență. Deoarece dreptul de superficie este transmisibil, el poate fi ipotecat de superficiar pentru a obține un credit și a-și finanța lucrările de construcție. Superficia oferă avantaj special autorităților publice. Dacă o autoritate publică ar vinde terenul, ea nu ar putea controla dacă ceva se construiește pe el și ce anume se construiește. Dacă însă autoritatea publică rămâne proprietar, în contractul de constituire a superficiei ea poate impune obligația superficiarului de a construi și chiar indica detaliat tipul construcției (de ex., un stadion, un spital) pentru a satisface nevoile comunitare [1].

Suspendarea principiului *superficies solo cedit.* Codul civil adoptă principiul *superficies solo cedit*, conform căruia toate construcțiile și lucrările amplasate pe un teren și în subsolul acestuia nu sunt bunuri imobile, ci sunt părți componente esențiale ale terenului (art. 460). Același art. 460 alin.(4) recunoaște o singură excepție, temporară, de la acest principiu — superficia. Deoarece superficia este prin esența sa un drept temporar, nu putem spune că principiul *superficies solo cedit* este exclus, ci doar **suspendat**. Din momentul constituirii raportului juridic de superficie, terenul rămâne imobil, iar construcția ori lucrarea ridicată sau care se va ridica devine bun imobil (**distinct de teren** și obiect al drepturilor reale ale altor titulari). Această suspendare încetează odată cu stingerea superficiei, iar principiul se reactivează. În acest sens, art. 662 alin.(1) dispune că construcţia „din data stingerii superficiei, devine de drept parte componentă a terenului

conform art.460, aparținând proprietarului terenului, iar dreptul superficiarului asupra terenului şi construcţiei se radiază”. Așadar, dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcției nu se transmite proprietarului terenului, ci se stinge, construcția încetează să fie bun imobil distinct de teren, redeveni parte componentă a terenului și, pe cale de consecință, aparține proprietarului terenului.

Drepturile reale ale superficiarului: 3 în 1. Deoarece figura juridică a superficiei nu s-a maturizat în dreptul privat roman, sistemele de drept continental la adoptarea codurilor civile au ignorat instituția superficiei (Codul civil francez din 1804), ori au reglementat-o insuficient (Codul civil german din 1896). Ca urmare a presiunii practicii de a construi pe terenul altuia, în special pe terenurile publice, jurisprudența (în Franța) și legislația (în Germania, în contextul crizei imobiliare de după primul război mondial, prin *Gesetz über das Erbbaurecht* din 15.1.1919, numită prescurtat *Erbbaurechtsgesetz, ErbbauRG*) au introdus și dezvoltat dreptul de superficie. Însă, ca și în cazul multor alte instituții juridice, ele au mers pe construcții juridice diferite. În sistemul francez s-a îmbrățișat, după multe dezbateri și incertitudini jurisprudențiale [2], abordarea **dualistă**, în care superficiarul are atât un drept de superficie asupra terenului, cât și un drept de proprietate superficiară asupra construcției. În fond, este o disociere juridică a imobilului. În sistemul german s-a adoptat abordarea **monistă**, adică superficiarul are doar drept de superficie, care grevează terenul și, totodată, o parte esențială a dreptului de superficie este construcția. Așadar, în sistemul german, superficiarul nu este proprietar al construcției, ci are un drept real limitat asupra ei [3]. Vânzând superficia, superficiarul vinde cumpărătorului atât dreptul asupra terenului, cât și dreptul asupra construcției.

Inițial Codul civil al Republicii Moldova a preluat textele de lege germane și cu ele, și teoria monistă. Aceasta în special rezultă din art. 654 alin.(5), potrivit căruia construcţia este o parte componentă esenţială a dreptului de superficie. Pare a fi contradictoriu că un obiect intră în conținutul unui drept. De fapt, abordarea inițială a doctrinei germane era că dreptul de proprietate asupra construcției este parte componentă a dreptului de superficie. Însă textul de lege a fost formulat

puțin diferit, că construcția (și nu proprietatea asupra ei) este parte componentă a dreptului de superficie [4].

La fel, inițial în Codul civil al Republicii Moldova nu exista un text de lege care să clarifice că superficiarul ar fi proprietar al construcției. Doctrina dominantă de asemenea sublinia acest aspect și nu recunoștea superficiarul ca proprietar al construcției, dar, totuși, că „valoarea clădirii va fi înscrisă superficiarului" [5].

Practica contractuală și cea a registrului bunurilor imobile însă a consolidat o înțelegere comună (*opinio juris communis*), și anume, că superficiarul este proprietar și urmează a fi indicat ca proprietar al construcției. Legea de modernizare a Codului civil, începând cu 1.3.2019 a consolidat această abordare, apropiind dreptul civil național de teoria dualistă. Un argument important de politică legislativă a fost că în conștiința juridică națională noțiunea de „proprietate asupra construcției" este mai clară decât „superficie care cuprinde construcția". Textele de lege însă nu prevăd că superficiarul are o proprietate clasică, pură și simplă, asupra construcției, ci una limitată în timp și volum.

Într-adevăr, art. 654 alin.(5) tezele II și III, precum și 460 alin.(4) sunt **nuanțate** când nu declară superficiarul ca proprietar, ci prevăd că superficiarul „exercită dreptul de proprietate asupra construcției" și „va fi arătat în registru ca proprietar", și, în ambele cazuri, acest statut este temporar, doar pe durata dreptului de superficie [6].

Prin urmare, sintagma franceză „proprietate superficiară" poate fi adoptată în limbajul juridic național pentru a indica natura drepturilor superficiarului. Cu toate acestea, nu se poate afirma că dreptul civil național adoptă abordarea dualistă franceză, fiindcă în sistemul francez proprietatea superficiară poate fi perpetuă, fiind o adevărată proprietate, pe când în sistemul național – ea este limitată în timp, o proprietate precară.

În concluzie, propunem o abordare **hibridă**, care combină cele două abordări și corespunde cu textele de lege cuprinse astăzi în Codul civil: superficiarul este proprietar al construcției pe durata termenului de superficie. Dreptul de proprietate asupra construcției este o parte componentă a dreptului de superficie. Această a doua teză se demonstrează prin aplicarea coroborată a art. 654 și art. 464, care prevede principiul **confuziei** dintre bunul imobil și dreptul de

proprietate asupra bunului imobil. Într-un sens similar se exprimă prof. Valeriu Stoica, care definește superficia ca dreptul real imobiliar, dezmembrământ al dreptului de proprietate, **care cuprinde în conținutul său juridic dreptul de proprietate** asupra unei construcții, plantații ori altor lucrări autonome cu caracter durabil, prin ipoteză amplasate pe terenul proprietatea altuia, precum și prerogativa folosinței [7].

O asemenea abordare pare a fi compatibilă cu cea cuprinsă în Titlul 5.8 din Codul civil olandez.

Unul din avantajele acestei abordări este că, dacă superficiarul, pentru a obține o finanțare a viitoarei construcții constituie o ipotecă pe dreptul său de superficie, el indirect ipotechează și dreptul său de proprietate expectativ. Când în registrul bunurilor imobile se va înregistra construcția și dreptul de proprietate asupra construcției, ipoteca va greva de drept și această proprietate.

Referințe:

1. WILHELM, J. *Sachenrecht (De Gruyter Handbuch)*, 5. Auflage, De Gruyter, Berlin, 2016, p. 959, nr. 2085.
2. GRIMONPREZ, B. *Superficie*. Repertoire civil Dalloz. Paris, mars 2013.
3. Vezi art. §12(I)(1) ErbbauRG; WILHELM, J. *Op. cit.*, p. 959, nr. 2083.
4. WILHELM, J. *Op cit.*, p. 960, nr. 2088.
5. BAIEȘ, S., ROȘCA, N. *Drept civil. Drepturile reale principale*. Ed. a III-a, Chișinău, 2016, p. 220.
6. Vezi similar, art. 956 Cod civil italian.
7. STOICA, V. *Drept civil. Drepturile reale principale*. București: C.H. Beck, 2009, p. 238.