ÎNTINDEREA DREPTULUI DE SUPERFICIE NĂSCUT ÎN TEMEIUL LEGII ÎNTRE SUBIECȚII DE DREPT PRIVAT

THE EXTENT OF THE SUPERFICIES RIGHT CREATED BY LAW BETWEEN PRIVATE LAW SUBJECTS

Constanța OBADĂ, ORCID: 0000-0002-9291-5552
Universitatea de Stat din Moldova,
Chișinău, Republica Moldova

CZU: 347.235:347(478)(094.4)

e-mail: constantaobada@gmail.com

The purpose of this paper is to highlight the limits to the exercise of the right of superficies established by law, or, the fact that the legislator has established a legal right of superficies in favour of certain subjects of law, does not mean that it does not have some limitations in its exercise. This paper has analysed and commented on the relevant articles on legal superficies and has also tried to clarify the issues relating to the constitution of legal superficies and the necessity of the constitution of legal superficies. Attention was specifically focused on the cases in which we are in the presence of a legal superficy and on the analysis of the need, on the part of the holders of the surface right, to carry out some additional actions for its creation and confirmation.

Cuvinte-cheie: *Construcție, drept de superficie legală, drept de preemțiune, drept de proprietate, imobil.*

Până a trece nemijlocit la analiza întinderii dreptului de superficie legal, ținem să menționăm că odată cu modificarea Codului Civil al Republicii Moldova, la 01.03.2019, de rând cu alte modificări importante, noțiunea de imobil a a suferit modificări esențiale. Astfel că, dacă anterior, potrivit art. 288, alin. (2) (al Codului Civil în redacția din 06.06.2002) bunuri imobile erau: terenurile, porţiunile de subsol, obiectele acvatice separate, *plantaţiile prinse de rădăcini, clădirile, construcţiile şi orice alte lucrări legate solid de pământ* (s.a.), 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, la moment, conform art. 459, alin. (2) Cod Civil al Republicii Moldova [1], *bun imobil se consideră, de regulă*, *terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct*. Prin urmare, calitatea de imobil (cu excepțiile prevăzute de lege) îi este recunoscută ”doar” terenului, iar construcția și alte lucrări legate solid de pământ sunt considerate parte componentă a acestuia, indiferent dacă aceste părți componente sînt sau nu sînt înregistrate în Registrul bunurilor imobile (în continuare - RBI) în mod separat (art. 460, alin.1, Codul Civil al Republicii Moldova).

Una din excepțiile de la regula potrivit căreia imobil este considerat doar terenul, iar construcțiile sunt părți componente ale acestuia, este situația în care proprietarul te-

renului și cel al construcției sunt persoane diferite. Ținând cont că, suntem o țară ex-sovietică, care a cunoscut perioade în care dreptul de proprietate al terenului era recunoscut doar statului, privații neputând deține în proprietate terenuri, ci doar construcții, situațiile în care pe proprietatea statului există construcțiile unor privați sunt extrem de multe. Astfel că, pentru ”a le da o haină juridică” acestor situații (și nu doar), legiuitorul a venit cu reușita idee de a institui în favoarea proprietarilor de construcții, un drept de superficie legală. Prevederile privind superficia legală a fost instituită și sunt cuprinse în Legea Republicii Moldova, privind punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii Moldova, nr.1125 din 13.06.2002 [2], cu modificările de rigoare, care au intrat în vigoare la 1 martie 2019.

Astfel că, potrivit legii sus-menționate, prin efectul Legii Nr. 133 din 15.11.2018, *privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative* s-a instituit un drept de superficie legală, 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. Acest lucru vine ca urmare a consacrării și revenirii sau, mai bine zis, consolidării principiului ”superficies solo cedit” în reglementările normative.

Dreptul de superficie născut în temeiul legii, este reglementat, ținându-se cont de subiecții raportului juridic, astfel că întinderea acestuia diferă, în dependență de calitatea subiecților de a fi persoane private sau este vorba despre stat, sau unitățile administrativ-teritoriale. Indiferent însă, de calitatea subiecților, datorită existenței acestor prevederi, din partea proprietarului construcției nu este necesară nici o operațiune suplimentară pentru a constitui superficia, aceasta fiind constituită perfect valabil, în temeiul legii, și fiind o excepție de la regula generală cuprinsă în art. 424 al Codului Civil (*Dacă legea nu prevede altfel, **drepturile supuse înregistrării se constituie** (s.a.), se transmit, se grevează cu drepturi reale, **numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege** (s.a.), pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii*). Proprietarul construcției nu este nici măcar obligat să depună vreo cerere de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a superficiei, dreptul de superficie născându-se, de plin drept, fără înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile. Iar înregistrarea acesteia, în registrul bunurilor imobile, poate fi cerută de orice persoană interesată.

Ori de câte ori, subiecții raportului juridic de superficie sunt privați, aplicăm art. 27 al Legii privind punerea în aplicare a Codului Civil, al Republicii Moldova, nr.1125 din 13.06.2002, cu modificările din 01.03.2019 (în continuare Legea nr.1125/2002), potrivit căruia ”*Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține unei persoane, **alta decît statul sau unitatea administrativ-teritorială,** în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în* capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) *și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile, dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: a) are un*

drept de posesie sau folosință asupra terenului, născut din lege sau contract, altul decît un drept de superficie; și b) nu are niciun drept asupra terenului."

Cu toate astea, faptul că dreptul de superficie s-a constituit în temeiul legii, nu oferă titularului dreptului de superficie drepturi nelimitate, astfel că, potrivit art. 28, alin. (1) al Legii nr.1125/2002, dreptul de superficie astfel constituit este unul pe un termen determinat.

În consecință, în cazul în care suntem în prezența unui drept de superficie legală născut în temeiul art. 27, alin. (1), lit.a), al Legii nr.1125/2002, la expirarea termenului prevăzut de actul juridic ori legea, care guverna dreptul de posesie și folosință al terenului, până la transformarea acestui drept în superficie legală (la 1 martie 2019, conform art.27), proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil, care este înregistrat separat în capitolul B al Registrului bunurilor imobile. Un astfel de exemplu de naștere a unui drept de superficie legală, în temeiul art. 27, alin. (1), lit.a), al Legii nr.1125/2002, considerăm că, ar fi dreptul de posesie și folosință al unui teren agricol, născut din contractul de arendă în scopul sădirii de plantații multianuale care, conform legii, nu poate avea un termen mai mic de 25 de ani (dacă contracul nu prevede altfel). Prin urmare, dacă părțile, prin contract, nu a prevăzut un termen mai mare, atunci la expirarea a 25 de ani, proprietarul terenului devine, prin efectul legii, proprietar al plantațiilor înregistrate separat în capitolul B al registrului bunurilor imobile, stingându-se astfel, dreptul de superficie născut în temeiul legii.

Cu scopul de a reglementa mai desfășurat cazurile prevăzute de art. 27, alin. (1), lit.a), al Legii nr.1125/2002, și de a ușura aplicarea acestor prevederi, legiuitorul a adoptat Legea nr.155 din 20.07.2020 [3], pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 [4], intrată în vigoare la 11.10.20, prin care a fost introdus art. 40^8 intitulat *"Înregistrarea superficiei"*. Astfel că, potrivit art. 40^8, alin. (7), lit. a), al Legii cadastrului bunurilor imobile, "dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menționat *doar asupra unei părți din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu indicarea părții, recepționat în modul stabilit"*. De asemenea, potrivit aceleaiși prevederi, este important ca, dreptul de posesie sau de folosință, indicat în art. 27, alin. (1), lit.a) al Legii nr.1125/2002, să fi existat la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii, acest drept s-ar fi stins. În mod firesc, ne apare întrebarea: Ce se are în vedere prin prevederea, din cadrul aceluiași articol, *"Dreptul de posesie sau de folosință trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins."*? Despre ce cerere ar fi vorba? Cererea de înregistrarea a dreptului de superficie? Dacă răspunsul este afirmativ, atunci, reiese că înregistrarea efectuată de către Serviciul Cadastru, ar avea doar un caracter constatator al superficiei legale, ca și cum ar fi o confirmare în plus a constituirii dreptului de superficie legală, la data de 1 martie 2019, în favoarea deținătorului de construcții pe terenul altuia.

În opinia noastră, la depunerea cererii de înregistrare a superficiei legale, dacă termenul indicat în actul juridic sau în lege referitor la dreptul de posesie și folosință asupra

terenului a expirat, Serviciul Cadastral ar trebui să refuze înregistrarea superficiei, deoarece aceasta s-a stins. Înregistrarea dreptului de superficie, după expirarea termenului, ar putea fi făcută doar în temeiul unui contract de constituire a superficiei, încheiat între părți. Aceasta, nicidecum nu influiențează și nu schimbă situația juridică de existență, la data de 1 martie 2019, a dreptului de superficie legală. Acest lucru este foarte important, pentru că, ca urmare a expirării termenului, proprietarul terenului devine proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, astfel imobilul înregistrat separat în capitolul B pierzându-și calitatea de a fi imobil și devenind parte componentă a terenului, proprietarul reîntregindu-și dreptul de proprietate asupra terenului și construcției.

Reieșind însă, din prevederile cuprinse în pct. 136[42] din Instrucțiunea Nr. 112 din 22-06-2005, cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor [5], considerăm, totuși, că prin *”Dreptul de posesie sau de folosință trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins”,* s-a avut în vedere nu înregistrarea superficiei legale, ci înregistrarea construcției în capitolul B al RBI, pe numele unei alte persoane decât proprietarul terenului, dacă la data de 1 martie 2019, exista un act juridic sau o prevedere legală prin care constructorul deținea, pe un anumit termen, dreptul de posesie și folosință a terenului. Cât de corectă ar fi o asemenea abordare, urmează a fi analizat prin prisma mai multor aspecte.

Astfel, este important a se evidenția următoarele lucruri, pentru a putea susține că indubitabil, suntem în prezența unui drept de superficie legală, în cazurile prevăzute de art. 27, alin. (1), lit.a), al Legii nr.1125/2002:

1) Să existe o construcție înregistrată în capitolul B sau C al Registrului bunurilor imobile; și

2) Să existe un act juridic sau lege, în temeiul căruia s-ar fi născut un drept de posesie și folosință până la 1 martie 2019, în favoarea proprietarului de construcție sau, chiar și să nu existe nici un drept asupra terenului deținut de proprietarul construcției. Prin urmare, momentul cheie, pentru nașterea unui drept de superficie legală este existența unei construcții ce este înregistrată și aparține unui privat pe terenul deținut cu drept de proprietate de un alt privat.

Revenind la exemplul de mai sus, în cazul în care contractul de arendă nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile și plantația, la fel, nu este înregistrată în capitolul B al Registrului, suntem de părerea că, nu există și nu a luat naștere un drept de superficie legală. Chiar dacă, de facto, există o plantație ce aparține unei persoane, pe terenul unei alte persoane, dreptului de superficie, precum și înregistrarea plantației în RBI în favoare unei alte persoane decât proprietarul terenului, va putea lua naștere numai ca urmare a încheierii, între părți, a unui contract de superficie.

Per a contrario, un drept de superficie legală există, dacă plantația ar fi fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, în favoarea unui alte persoane decât proprietarul, chiar dacă proprietarul plantației nu ar avea nici un temei legal sau convențional de a folosi terenul. Este cazul prevăzut de art. 27, alin. (1), lit.b) a Legii nr.1125/2002. Ca exemplu, ar putea servi cazul în care, proprietarul de teren renunța la accesiune și per-

mitea (eliberând o declarație autentificată notarial) terțului să-și înregistreze construcția pe numele său.

Astfel că, în cazurile prevăzute de art. 27, alin. (1), lit.b) a Legii nr.1125/2002, neexistând vreun act juridic între proprietari, prin care să stabilească termenul exercitării dreptului de folosință, proprietarul terenului şi superficiarul sînt obligaţi să negocieze şi să convină prin contract asupra termenului de existență a dreptului de superficie, chiar dacă acesta s-a născut în temeiul legii. Prin urmare, Serviciul Cadastral va înregistra superficia, dacă aceasta va fi cerută de către părți, doar după prezentarea actului justificativ care prevede durata superficiei (art.40[8], alin. 8 al Legii 1543/1998). Mai mult ca atât, potrivit art. art.40[8], alin. (7), lit.b) al Legii 1543/1998, ”*pentru înregistrarea superficiei se va prezenta* ***planul geometric*** *(s.a.) al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de proprietarul terenului şi recepționat în modul stabilit, ori se va prezenta declarația autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, prin care proprietarul terenului consimte că superficia legală se instituie asupra întregului teren”.*

Putem afirma cu certitudine că, chiar dacă există o superficie legală, legiuitorul ”forțează” părțile să încheie un contract prin care să stabilească termenul dreptului de superficie, acesta neputând exista nelimitat în timp. În asemenea cazuri, conform art. 28, alin. (3): ”[...] *dispozițiile privind contractul de constituire a superficiei se aplică în mod corespunzător contractului prin care se determină termenul dreptului de superficie”.*

Prin urmare, părțile, la stabilirea termenului de existență a superficiei născute în temeiul legii, vor trebui să încheie un contract, în formă autentică și să-l înregistreze, ulterior, în Registrul bunurilor imobile. Necesitatea încheierii contractului în formă autentică, reiese din prevederile art. 654, alin. (4), Cod Civil al Republicii Moldova, potrivit căruia ”*Asupra dreptului de superficie se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel.*”; în coroborare cu art. 323, Cod Civil al Republicii Moldova, potrivit căruia: ” *Forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege;[...]”.*

Legea, de asemenea, are grijă ca, proprietarul de teren să nu abuzeze de dreptul său de accesiune, stabilid 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. În același timp, și proprietarul terenului are dreptul de a cere, ca termenul dreptului de superficie să fie nu mai lung decât durata de funcţionare prezumată a construcției înregistrate ca bun imobil separat. Părțile sunt nevoite să negocieze termenul superficiei, iar în cazul în care nu ajung la un numitor, termenul va fi stabilit de către instanța de judecată, reieșind din toate aspectele cauzei.

În concluzie, chiar dacă și înainte de intrarea în vigoare a modificărilor Legii nr.1125/2002 referitoare la constitirea superficiei legală, aveam art. 444, alin. (1) al Codului Civil al Republicii Moldova, în redacția din 06.06.2002, potrivit căruia dreptul de

superficie se năștea în temeiul unui act juridic sau **al unei dispoziţii legale** (s.a), aceasta de fapt exista în foarte puține cazuri, mai curând datorită unor situații existente de facto, decât ca urmare a unei prevederi legale exprese în acest sens. Prin urmare, putem afirma că dreptul de superficie legală, a apărut odată cu modificarea Legii nr.1125/2002, reglementându-se detaliat cazurile de fapt existente și venind cu un efect de tranziție la aplicarea principiului *superficie solo cedit*.

Referințe:

1. *Codul civil al Republicii Moldova*. Nr.1107 din 6 iunie 2002. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.82-86/661.
2. Legea Republicii Moldova, privind punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii Moldova, nr.1125 din 13.06.2002. Monitorul Oficial Nr. 82 art. 663.
3. Legea Republicii Moldova, pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, nr.155 din 20.07.2020. Monitorul Oficial Nr. 229-233 art. 492
4. Legea Republicii Moldova, cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998. Monitorul Oficial Nr. 44-46 art. 318
5. Instrucțiunea Nr. 112 din 22-06-2005, cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor. Monitorul Oficial Nr. 142 art. 487