

DREPTUL DE SUPERFICIE ÎN LEGISLAȚIA CIVILĂ A MOLDOVEI

Frunză Iurie - doctor în drept, cercetător științific coordonator, Institutul de Cercetări Juridice și Politice al AȘM

Sosna Boris - doctor în drept, profesor-universitar interim., USEM, cercetător științific coordonator, Institutul de Cercetări Juridice și Politice al AȘM

Articolul propune o analiză a dreptului de superficie la etapa contemporană, plecând de la istoria succintă a acestuia și a reglementărilor legale. În special, se cercetează natura juridică a drepturilor reale asupra bunurilor altuia, a caracterelor superficiei și construirea acestui drept.

Статья посвящена становлению и развитию института суперфиция в гражданском праве. В статье, в основном дается общая характеристика суперфиция по молдавскому законодательству, раскрываются особенности содержания исследуемых ограниченных вещных прав его правовая природа и основания возникновения этого права.

Ключевые слова: суперфиций, вещные права, право собственности, ограниченные вещные права, право застройки.

Article is devoted formation and development superfition in civil law. In article the general characteristic superfition is given, features of the maintenance of the investigated limited real rights reveal.

Key words: superfition, the real rights, the property right, the limited real rights, the building right.

Problematica dreptului de superficie este puțin cercetată în Republica Moldova de aceea considerăm că sunt necesare investigații în acest domeniu. Or, instituția superficiei așa și ar fi rămas din partea cercetătorilor fără o atenție deosebită, dacă nu ar exista probleme de ordin teoretic, dar mai cu seamă cele legate de implementarea acestei instituții în practică. Cea mai amplă cercetare despre identificarea dreptului de superficie în doctrina națională o găsim în lucrările cercetătorilor S.Baieș și N.Roșca. Profesorii V.Volcinski și E.Cojocari, deasemenea analizează complex această instituție de drept [1]. Aici, menționăm că S.Baieș și N.Roșca și-au consolidat cercetările lor, inclusiv și pe baza lucrărilor profesorilor citați.

Însă, fără a pretinde la adevărul din ultimă instanță, socotim că la acest compartiment studiile cercetătorilor enunțați nu acoperă întregul spectru de cunoștințe la instituția dată. Inițial, ținem

să amintim că **dreptul de superficie** este cunoscut în dreptul roman ca fiind acel drept acordat unei persoane de a se folosi de o construcție ridicată pe terenul altei persoane, pe veci sau pe un teren foarte lung, în schimbul unei sume de bani numită „salarium” și acest drept se naște, de regulă, pe cale convențională, ca anexă la un contract de închiriere de lungă sau foarte lungă durată, cu privire la un teren de construcție.

Potrivit doctrinei moldovenești actuale (a autorilor vizați supra), dreptul de superficie este situat între dezmembrămintele dreptului de proprietate și este un alt drept real principal.

Totodată, mai amintim că soarta drepturilor reale în legislația moldovenească din ultimul secol a fost diferită. Astfel, potrivit Codului civil al RSS Ucrainene din 1922, aplicat pe teritoriul RSS Moldovenești din 1940 până în 1964, la categoria drepturi reale erau atribuite 1) dreptul de proprietate,

2) dreptul la construcție (право застройки) și 3) gajul. Ulterior, în legătură cu recunoașterea după cetățean a dreptului de proprietate asupra casei de locuit, dreptul la construcție a fost abrogat iar gajul tradițional era fost atribuit la categoria mijloace de garantare a executării obligațiilor.

Codul civil al RSSM (red. 1964) conținea doar un singur drept real, și anume – dreptul de proprietate. Gajul, la nivel de lege a fost întărit ca mijloc de garantare a executării obligațiilor. Renașterea în Republica Moldova a drepturilor reale s-a început odată cu adoptarea Legii cu privire la proprietate din 22 ianuarie 1991, actualmente abrogată, iar în deplina sa măsură – odată cu adoptarea actualului Cod civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 6 iunie 2002 (în vigoare din 12.06.2003) [2, p.137-138].

Potrivit Cărții a doua ”Drepturile reale”, Codul civil actual reglementează nu doar dreptul de proprietate (ca cel mai important și complet drept real), dar și alte drepturi reale (limitate, asupra bunului străin – n.n.) precum: 1) uzufructul, 2) dreptul de uz și dreptul de abitație, 3) servitutea, 4) superficialia și 5) gajul.

E știut că *dreptul de proprietate* este principalul și cel mai complet drept real asupra unui lucru, deoarece conferă titularului său toate cele trei atribute: *posesiunea, folosința și dispoziția*. El are un caracter absolut, în sensul că se manifestă în raporturile proprietarului cu terții și are un caracter exclusiv, în sensul că numai proprietarul le poate exercita în deplinătatea lor. Rezultă, deci, că dreptul de proprietate, dintre drepturile reale principale, este dreptul cel mai important, deoarece conferă titularului toate cele trei atribute, celelalte drepturi reale principale neconferind titularului lor decât doar unele dintre ele. Această ultimă ipoteză se întâlnește în situația în care atributele dreptului de proprietate sunt exercitate de titulari diferiți, astfel că se ajunge la dezmembrarea dreptului de proprietate, în sensul că atributul dispoziției revine întotdeauna proprietarului, iar celelalte două atribute, respectiv posesia și folosința, sunt exercitate de alte persoane în condițiile stabilite de lege [3, p. 867].

Dezmembrămintele dreptului de proprietate definite în Codul civil RM (cartea a doua, Titlul IV) ca „alte drepturi reale” se prezintă ca niște derivate asupra bunurilor altora, opozabile tuturor, inclusiv

proprietarului, care se constituie sau se dobândesc prin desprinderea ori limitarea unor atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate. Or, după cum am menționat, posibilitățile acordate de aceste „alte drepturi reale” după conținutul lor sunt mereu limitate, deoarece sunt mai înguste decât cele derivate direct din dreptul de proprietate (titularul acestor „alte drepturi reale” nu poate să dispună (să aibă dreptul de dispoziție)) de bunul imobil fără acordul proprietarului [2,p.139]. Aici, ținem să precizăm că potrivit legislației civile a Republicii Moldova (de altfel, ca și a Ucrainei, Rusiei, Germaniei) obiect al „altor drepturi reale”, în afară de Gaj, este doar bunul imobil.

Ca urmare, dezmembrămintele dreptului de proprietate pot fi definite ca drepturi reale principale derivate asupra bunului altuia care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente din conținutul juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană sau prin exercitarea concretă a acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.

Astfel înțelese, dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt limitate ca număr prin lege [4]. Caracterul și conținutul lor juridic este determinat direct prin lege, dar nu și prin contract. Or, rareori apariția lor are loc și în afara voinței proprietarului. Această ipoteză se referă doar asupra apariției dreptului de servitute.

Revenind la **dreptul de superficialie**, repetăm că acesta e situat între dezmembrămintele dreptului de proprietate și este un alt drept real principal. De menționat, că în acest șir, spre deosebire de dreptul italian (unde instituția superficialiei a fost introdusă prin Codul civil din 1942 - art. 952 și urm.) sau Codul civil din Quebec (art. 1110 CCQ), de unde au fost preluate mai multe reguli privitoare la dreptul de superficialie, acest drept la fel este situat între dezmembrămintele dreptului de proprietate, fiind reglementat primul. De menționat că Codul civil din Quebec nu reglementează superficialia în cadrul dezmembrămintelor dreptului de proprietate, ci ca o modalitate a dreptului de proprietate - proprietatea superficială. Unde, proprietatea superficială rezultă din divizarea obiectului dreptului de proprietate asupra unui imobil, prin cesiunea dreptului de accesiune sau din renunțarea la beneficiul accesiunii. Spre deosebire, în Republica Moldova

dreptul de superficiei este reglementat penultimul, și anume de art.443-453 din Codul civil.

Potrivit doctrinei juridice canadiene, dreptul de superficiei este considerat o modalitate a dreptului de proprietate, și anume, proprietatea superficială: „*dreptul de superficiei nu este un simplu dezmembrământ al dreptului de proprietate, ci un veritabil drept de proprietate imobiliară. Cel care are dreptul de superficiei este un proprietar exclusiv*” [5, p.1370].

Codul civil al Republicii Moldova prin art. 443 alin. (1) definește că **“superficies este dreptul real imobiliar de a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploataării unei construcții, deasupra și sub acest teren, sau a exploataării unei construcții existente”**.

Spre deosebire, potrivit art. 693 alin. (1) din Codul civil al României, dreptul de superficiei este **„dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință”**. Iar Codul civil al Ucrainei, prin art. 413 alin.(1) stabilește că **”proprietarul terenului de pământ este în drept să-l transmită în folosință unui terț în vederea edificării unei construcții de ordin industrial, casnic, social-cultural, locativ ș.a. (superficies). Acest drept apare în baza unui contract sau al testamentului”**.

Analizând aceste trei norme de drept observăm că noțiunile date practic sunt identice. Diferența este doar în formularea lor redacțională. Mai mult sau mai puțin, aceste noțiuni legislative sunt formulate într-o manieră ce reflectă definițiile conturate anterior în doctrină: *“este acel drept ce constă în dreptul de proprietate pe care îl are o persoană, denumită superficial, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe o suprafață de teren ce aparține unei alte persoane, teren asupra căruia superficialul va avea un drept de folosință”*. [6,p.292] *„Dreptul de superficiei, în forma sa deplină, este dreptul real principal imobiliar care reunește, în conținutul său juridic, dreptul de proprietate asupra unei construcții sau plantații, precum și un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren aparținând altei persoane decât titularul dreptului de superficiei, dezmembrământ care reunește folosința și, în mod limitat, posesia și dispoziția asupra terenului sau a unei părți din acesta”* [7, p.238]. *Dreptul de superficiei este acel drept real*

principal dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren, care constă în dreptul de proprietate al unei persoane, numită superficial, privitor la construcțiile, plantațiile sau alte lucrări ce se află pe un teren proprietatea altei persoane, teren asupra căruia superficialul are un drept de folosință [8,p.586].

Ca și în dreptul roman, în dreptul Republicii Moldova este instituită prezumția că tot ce este făcut pe suprafața și subfața terenului este făcut de proprietarul terenului, din contul lui și că îi aparține până la proba contrarie. Această constatare își are temeiul în dispozițiile generale ale art. 317 Cod civil și în cele ce privesc accesiunea imobiliară artificială, reglementată la art. 329. Art. 317 prevede că tot ceea ce se unește la bun ori se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului ori a unei alte persoane revine proprietarului, dacă legea nu prevede altfel. Art. 329, referindu-se la bunurile imobile, dispune, la alin. (1), că lucrările subterane sau de la suprafața terenului și construcțiile sunt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului și aparțin acestuia.

Astfel, existența dreptului de superficiei ca instituție a dreptului civil răstoarnă prezumția de proprietate instituită de art. 317, 329 Cod civil RM, potrivit căreia orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuielile sale, și este a lui, până la proba contrară. Mai simplu, prezumția că orice construcție aparține proprietarului terenului poate fi răsturnată doar prin dovedirea dreptului de superficiei

Ținem să mai menționăm că necitind la coincidența în fond a noțiunilor dreptului de superficiei din sistemul de drept al Ucrainei, Republicii Moldova și al României, totuși în materie de obiect aceste instituții diferă de la un stat la altul. În această ordine, atragem atenția că deși art. 693 alin. (1) CC al României se referă doar la construcții, art. 702 (alte dispoziții aplicabile) extinde aplicabilitatea dreptului de superficiei și în cazul plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil, construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de superficialul dreptului unui drept de superficiei. Astfel, legislația, literatura juridică și jurisprudența României acceptă conceptul potrivit căruia plantațiile și alte lucrări fac obiectul unui drept de superficiei, ceea ce, însă, nu este în concordanță cu legislația Republicii Moldova. Or,

atenționăm că Codul civil al Republicii Moldova (art. 443, alin. (1), (2) și (5); art. 445, art. 448, alin. (1), art. 450-452) limitează dreptul de superficie numai la construcții.

Spre deosebire de legislația și doctrina moldovenească, dar și română, doctrina ucraineană și Codul civil al Ucrainei din 16.01.2003, №435-IV, face distincție clară dintre dreptul de folsință asupra terenului de pământ pentru edificarea unei construcții (capitolul 34; art. 413-417) și dreptul de folsință asupra terenului de pământ pentru plantații și alte necesități agricole (capitolul 33; art. 407-412) [9]. Unde, primul are denumirea de *superficie*, iar al doilea – de „*emphyteusis*” (емфітевзис). Iar în Federația Rusă aceste noțiuni sunt abea la nivel de doctrină [10].

Așa dar, putem conchide că dreptul de superficie a fost creat ca urmare a utilității lui practice. Actualmente, în condițiile economiei de piață, importanța superficiei crește substanțial, fapt datorat consolidării dreptului de proprietate privată.

Examinând legislația Republicii Moldova privind dreptul de superficie, putem constata cu certitudine că acesta servește drept garant al drepturilor și intereselor, atât ale proprietarului, cât și ale superficiarului. Superficia contribuie la folosirea mai rațională și eficientă a terenurilor și construcțiilor, de aceea este binevenit faptul că acest drept și-a găsit reglementarea legală în Codul Civil, pilon al sistemului civil autohton.

În ceea ce privește calificarea **naturii juridice a dreptului de superficie**, literatura de specialitate a prezentat opinii controversate, iar concepția majoritară a consacrat ideea conform căreia drepturile asupra lucrurilor altuia sunt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate. Astfel, potrivit autorilor S.Baieș, N.Roșca, V.Volcinski și E.Cojocari dar și conform definiției legale, dreptul de superficie este *real, imobiliar, alienabil și ereditar, temporar*, dar de lungă durată, *cu conținut variabil*, în funcție de forma sa: deplină sau incipientă [1].

Astfel, dreptul de superficie, ca un **drept real**, i-a naștere prin instaurarea dominației persoanei asupra unui lucru. Prin dominație se subînțelege puterea subiectului de a exercita, în limitele legii, orice acțiune asupra lucrului său, precum și să limiteze ori chiar să excludă orice influență străină. Superficia se caracterizează printr-un dualism de drepturi care nu pot fi desprinse unul de altul. Astfel,

în dreptul de superficie se încorporează: a) dreptul la suprafață sau subfață; b) dreptul asupra construcției. Dreptul real al superficiarului este unul absolut, opozabil tuturor subiectelor, inclusiv proprietarului de teren asupra căruia își exercită dreptul.

Dreptul de superficie este unul **imobiliar**, deoarece poate fi instituit numai asupra terenurilor care sunt imobile prin natura lor. Bun imobil, dar accesoriu, este și construcția parte componentă a dreptului de superficie, indiferent de faptul dacă se află pe suprafața pământului (casă, clădire industrială, comercială, socială, drum, pod, antenă, stâlp de înaltă tensiune, obiective acvatice etc.) sau sub pământ (garaj, beci, fântână, mină).

Dreptul de superficie este un drept **alienabil și ereditar**, putând fi transmis prin acte juridice între vii, cât și pentru cauză de moarte [art. 443, alin. (1), art. 447, alin. (1)]. Superficiarul poate înstrăina dreptul său prin orice contract translativ de proprietate, inclusiv prin contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație sau poate să-l transmită ca aport la capitalul social al unei societăți comerciale, ori să-l greveze cu ipotecă. Dacă dreptul de superficie se înstrăinează prin vânzare-cumpărare, dreptul de preempțiune aparține proprietarului de teren și se exercită în conformitate cu art. 793-797 Cod civil. Dreptul de preempțiune nu poate fi exercitat în cazul donației sau al transmiterii cu titlu de aport la capitalul social. Caracterul alienabil evidențiază și dreptul superficiarului de a ipoteca dreptul său. În special, dreptul de a ipoteca dreptul de superficie chiar până la finisarea și darea în exploatare a construcției este prevăzut la art. 19, alin. (4) din Legea nr. 449/2001 cu privire la gaj. De asemenea, dreptul de superficie ar putea fi grevat cu dreptul de uzufruct, uz sau abitație. Dacă proprietarul de teren a grevat, anterior constituirii superficiei, terenul său cu servitute (de a nu construi mai sus de o anumită înălțime), superficiarul, la edificarea construcției, va fi ținut să respecte această sarcină. Dreptul de superficie poate fi transmis prin succesiune atât în cazul persoanelor fizice, în urma decesului superficiarului, cât și în cazul persoanelor juridice, în urma reorganizării superficiarului persoană juridică. Decesul sau reorganizarea superficiarului nu duce la stingerea dreptului de superficie, acesta continuând să existe în întreaga perioadă pentru care s-a constituit.

Dreptul de superficiei este temporar, dar de lungă durată. Conform dispoziției art. 444, alin. (2), dreptul de superficie se constituie pentru o perioadă stabilită de părți fără a se numi un termen legal minim sau maxim. În cazul în care actul de constituire a superficiei nu stabilește un termen, dreptul de superficie se consideră constituit pentru 99 de ani. Prin urmare, părțile pot stabili un termen mai mic sau mai mare de 99 de ani. De regulă, superficia se constituie pentru un termen îndelungat. Acesta este unicul raționament care justifică interesul superficiarului de a ridica construcția și a beneficia de ea. Pe același raționament s-a bazat legiuitorul și în art. 444, alin. (3), prevăzând că dreptul de superficie nu poate fi limitat la o condiție suspensivă și nici nu este dependent de pieirea sau demolarea construcției, în locul ei putând fi construit un alt edificiu parte componentă a dreptului de superficiei în locul celei demolate.

Dreptul de superficie are un **conținut variabil** în funcție de forma sa deplină sau incipientă. Dacă se constituie asupra unui teren fără construcție, dreptul de superficie este în stare incipientă și constă de fapt numai în folosința suprafeței sau subfeței. Ulterior, după construcția edificiului, dreptul de superficie devine deplin, completându-se cu valoarea construcției. După cum am menționat supra, dreptul de superficie poate fi înstrăinat, grevat și transmis prin succesiune atât în starea sa incipientă, cât și în forma sa deplină. Esențial este că dreptul de superficie poate fi înstrăinat numai împreună cu construcția, fie că edificarea abia a început, fie că este deja terminată. Potrivit autorilor moldoveni S.Baieș și N.Roșca, dreptul de superficie este variabil și din alt punct de vedere, și anume că se răsfrânge numai asupra terenului ocupat de construcție sau asupra unei suprafețe mai mari decât cea ocupată de construcție [art. 443, alin. (3)] [1, p.867-869].

Vorbind despre **constituirea dreptului de superficie**, atunci potrivit legislației moldovenești, dreptul de superficie se constituie pe două căi: - prin **1) act juridic** sau prin **2) dispoziție a legii** [art. 444, alin. (1) CC RM].

Conform art. 693 alin. (2) din Codul civil al României, dreptul de superficie se dobândește în temeiul 1) unui act juridic, precum și 2) prin uzucapiune sau 3) prin alt mod prevăzut de lege. Iar, potrivit art. 413 (1) CC al Ucrainei, dreptul de

superficie apare doar în temeiul unui act juridic (contract sau testament). Pentru toate sistemele citate de drept, dreptul de superficie este opozabil terților din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile (carte funciară etc).

Accentuăm că pentru constituirea dreptului de superficie în Moldova se cere, *în primul rând*, dovedirea dreptului de proprietate asupra construcției, iar *în al doilea rând*, fie existența unei dispoziții legale, fie o convenție încheiată între superficiar și proprietarul terenului, deoarece dreptul de superficie ia naștere în puterea legii ori prin convenția părților, care nu pot fi decât cei doi proprietari ai construcției și terenului, și are ca obiect constituirea superficiei.

Așadar, în condițiile Republicii Moldova dreptul de superficie se poate constitui prin **act juridic bilateral (contract) și prin act juridic unilateral (testament)**. Unde, *contractul de constituire a superficiei* este unul sinalagmatic, constitutiv de drepturi, cu titlu gratuit sau oneros, comutativ și în formă scrisă cu înscriere ulterioară în registrul bunurilor imobile numai cu rangul întâi ca o grevare a dreptului de proprietate. Forma scrisă a contractului este obligatorie și din considerentul că acesta nu poate fi executat în momentul încheierii lui, ci doar ulterior.

Amintim că *dreptul de superficie este un raport real imobiliar, dar nu unul obligational*. Necătfind la aceasta, dreptul real imobiliar de a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții (dreptul de superficie) i-a naștere în temeiul unui contract distinct (ca în raporturile obligationale), care, chiar dacă nu e prevăzut direct de legislația civilă uzuală, este recunoscut ca valabil în temeiul art. 1 alin. (2) din Codul civil RM care prevede că "*Persoanele fizice și juridice sînt libere să stabilească pe bază de contract drepturile și obligațiile lor, orice alte condiții contractuale, dacă acestea nu contravin legii*". Ca urmare, distincția superficiei se manifestă prin aceea că primul temei de constituire a ei este actul juridic (contract sau testament), în timp ce conform legislației civile în vigoare, contractul sau actul juridic în general este doar un temei secundar de dobândire a unui drept real.

Pornind de la faptul că superficia este foarte aproape de relațiile de arendă funciară, la încheierea contractului de constituire a dreptului de su-

perficie părțile se pot conduce de condițiile existente a contractului de arendă funciară stipulate în Contractul-model de arendă a terenurilor expus în Anexa nr.1 la Hotărîrea Guvernului nr.72 din 30 ianuarie 2004 privind implementarea Legii cu privire la arenda în agricultură. Se recomandă ca părțile să stipuleze în contract informația despre teren, precum suprafața concretă, scopul transmiterii, construcția ce urmează a fi edificată pe teren, regimul juridic al obiectelor imobiliare ridicate pe teren, condițiile de plată pentru folosirea terenului (cuantumul taxei, forma de plată, termenul și periodicitatea plății etc).

Ceea ce tine de înregistrarea/înscrierea dreptului de suprafață, ținem să specificăm, că în corespundere cu prevederile art. 444, 446 și 496 Cod civil RM coroborate cu prevederile Legii RM Nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru RM cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor din 22.06.5005, înscrierii sau înregistrării de stat în Registrul bunurilor imobile este supus nu contractul de constituire a suprafaței sau, după caz, testamentul, ci dreptul de suprafață născut în baza contractului sau testamentului. Or, accentuăm că înregistrarea actului juridic ca document (contract sau testament) și a dreptului apărut în baza lui – nu este una și aceeași.

Respectiv, dreptul de suprafață se poate naște și *din testament*, dacă o clauză a acestuia stipulează o obligație sub formă de legat. Această concluzie rezultă din coroborarea art. 444, alin. (1) și art.1486 CC RM. Primul articol se referă la nașterea dreptului de suprafață din act juridic, testamentul fiind un astfel de act, iar cel de-al doilea prevede că obiect al legatului poate fi transmiterea către legatar a unui bun din averea succesorală cu drept de proprietate, folosință sau cu un alt drept real. Pentru nașterea dreptului de suprafață, legatarul trebuie să-l înscrie în registrul bunurilor imobile după regulile înregistrării contractului.

În opinia autorilor vizați supr, S.Baieș și N.Roșca, dreptul de suprafață în Moldova se mai poate constitui și în baza de **dispoziție a legii** (sau, cu alte cuvinte, prin alt mod prevăzut de lege). Analiza legislației evidențiază unele dispoziții în a căror bază se poate afirma cu certitudine că ia naștere un drept de suprafață, chiar dacă norma legii nu-l denumeste astfel [1, p.868].

Astfel, dreptul de suprafață se poate naște în rezultatul următoarelor dispoziții legale dar și relații juridice concrete:

1) Potrivit art. 329, alin. (5) din Codul civil, dacă proprietarul care a ridicat construcția a depășit limitele terenului său construind în așa fel, încât cel puțin 1/2 din suprafața construită se află pe terenul învecinat, proprietarul acestuia din urmă poate dobândi proprietatea asupra întregii construcții, precum și dreptul de suprafață asupra terenului aferent pe toată durata de existență a construcției. Această dispoziție apare ca o sancțiune pentru cei care, construind, depășesc esențial, intenționat sau din gravă neglijență, limitele propriului teren. De fapt, dreptul de suprafață constituit în baza art. 329, alin. (5) reprezintă o excepție și denaturează regulile stabilite la art. 443, alin. (5), art. 444, alin. (2) și art. 445. Astfel, dispoziția art. 329, alin. (5) vine în contradicție cu dispoziția art. 443, alin. (5), care prevede că suprafațiarul nu este proprietar al construcției, aceasta fiind o parte componentă esențială a dreptului de suprafață. De asemenea, *dreptul de suprafață, în sensul art. 329 Cod civil*, este limitat la durata existenței construcției și nu la 99 de ani. Demolarea sau pierderea construcției, în acest caz, va duce la stingerea dreptului.

2) Legea nr. 627/1991 cu privire la privatizare, art. 3, reglementează modul de privatizare a întreprinderilor și instituțiilor de stat drept complexe patrimoniale unice incluse în programul de privatizare. Privatizarea este recunoscută ca un mod de înstrăinare a proprietății statului către persoane particulare. O etapă indispensabilă a procesului de privatizare era evaluarea patrimoniului. În procesul de pregătire a întreprinderii sau a unui alt obiectiv către privatizare, în patrimoniu erau incluse și evaluate toate bunurile corporale și incorporeale, mobile și imobile ale acestora, cu excepția terenurilor pe care erau amplasate construcțiile. Terenurile puteau fi privatizate de succesorii întreprinderilor de stat (societăți pe acțiuni ori societăți cu răspundere limitată) sau de persoanele care cumpărau construcțiile, concomitent cu aceste construcții sau ulterior privatizării, la un preț aparte. În cazul privatizării și trecerii construcțiilor în proprietatea particularilor concomitent cu terenurile pe care erau amplasate, dreptul de proprietate asupra întregului imobil (construcție + teren) se transfera la cumpărător. Dacă se privatiza numai construcția, iar terenul rămânea în proprietatea statului, avea loc fenomenul juridic în care particularul dobândește drepturi exclusi-

ve numai asupra construcției, terenul rămânând în proprietatea statului. Această stare de fapt, deși nu se numea astfel, este un drept de superficie, iar așa-numitul proprietar al construcției *nu este altul decât superficialul*.

3) O stare similară s-a creat și în cazul loturilor atribuite în folosință membrilor întovărășirilor pomicole, care au ridicat pe ele construcții. Pentru înlăturarea confruntării a două drepturi de proprietate, la art. 13 din **Legea nr. 390/1995 cu privire la programul de stat de privatizare pentru anii 1995-1996** se stabilește că terenurile aferente obiectivelor privatizate, inclusiv construcțiilor nefinalizate, și cele din întovărășirile pomicole pot fi vândute proprietarilor de construcții contra mijloace bănești. Pentru proprietarii de construcții care nu doresc să cumpere terenuri proprietate a statului a fost elaborată dispoziția **art. 10/1 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului**, care prevede că proprietarii obiectivelor privatizate și ai întreprinderilor și obiectivelor private care nu au cumpărat și nu au arendat terenurile aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate vor plăti pentru folosirea terenurilor. Prin această dispoziție se arată că participanții la privatizare care au cumpărat construcții cu destinație industrială, dar nu și pământul aferent, trebuie să plătească o redevență în proporția stabilită de consiliul local.

De fapt, cei numiți în lege "proprietari ai obiectivelor privatizate și ai întreprinderilor și obiectelor private care nu au cumpărat și nu au arendat terenurile aferente" de la unitățile administrativ-teritoriale *sunt superficiali*.

4) Inspirați de doctrina română, considerăm că un raport juridic care dă naștere unui drept de superficie este și starea potrivit căreia soții ridică o construcție pe terenul proprietate a unuia dintre ei. Astfel, potrivit **art. 371 din Codul civil și art. 19 din Codul familiei**, bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sunt proprietatea lor comună în devălmășie, dacă legea sau contractul matrimonial nu stabilește altfel. Dispoziția legală operează cu noțiunea de "proprietate comună", referindu-se aparent la lucruri. În realitate însă, toate bunurile (lucrurile și drepturile patrimoniale) dobândite în timpul căsătoriei se prezumă a fi o comunitate de bunuri aparținând ambilor soți, dacă contrariul nu este stabilit. Prin urmare, sunt cuprinse aici: partea socială dintr-o societate comercială, acțiunile nemateriale, creanțele, dreptul de uzufruct, dreptul de arendă etc. Aparține soților și casa construită în comun pe terenul unuia din ei. Din cele expuse

rezultă că această casă (o altă construcție) aparține cu drept de proprietate soțului titular al terenului. Dacă participă la construcție cu permisiunea titularului, soțul neproprietar dobândește un drept patrimonial real imobiliar asupra terenului soțului său, inclusiv cota ideală de 1/2 din valoarea construcției *ca drept de superficie*. În cazul împărțirii averii, soțului neproprietar i se va atribui în natură dreptul de superficie asupra părții din teren ocupate de 1/2 din construcție, precum și dreptul de folosință asupra a 1/2 din construcție. În cazul în care temei al nașterii dreptului de superficie servește o dispoziție legală, dreptul trebuie de asemenea să fie înscris în registrul de imobile [1].

5) În baza **Hotărârilor Guvernului RM nr. 385 din 06.06.1994 și nr.292 din 07.06.1994 "Cu privire la atribuirea și folosirea terenurilor"** mai multor agenți economici din Moldova le-au fost atribuite loturi de teren arabil pentru construcția unor obiective de menire social-culturală. Potrivit acestor hotărâri, organele abilitate ale statului au fost obligate să asigure transmiterea terenurilor în folosință provizorie în conformitate cu Anexa 5 la HG nr. 449 din 29 iulie 1992 "Despre aprobarea modelelor unice ale documentelor ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară".

Aici accentuăm că deși actele normative citate nu fac uz de termenul "drept de superficie" (or acest termen nici nu era prevăzut în Codul civil red.1964), atâta timp cât construcția/le (în speță, obiective de menire social-culturală) și azi este/sunt deținută/e de o altă persoană decât proprietarul terenului suntem în prezența unui veritabil *drept de superficie* constituit în bază de dispoziție a legii (sau prin alt mod prevăzut de lege -n.n.). Or, hotărârile Guvernului menționate deși nu au statut de lege, în calitatea lor de acte normative subordonate legii, actualmente constituie legislația civilă a Republicii Moldova. Aceasta reiese din prevederile legale ale art. 2 lit.b) a Legii nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova (publicată la 22.06.2002 în Monitorul Oficial nr. 82, art nr: 663) în care se stabilește că la data intrării în vigoare a Codului civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 6 iunie 2002 legile și actele normative în vigoare (sublinierea ne aparține) se vor aplica în măsura în care nu contravin Codului civil al Republicii Moldova.

Astfel, prin prisma art. 3 din Codul civil al RM care prevede că "Legislația civilă constă în prezentul cod, în alte legi, în ordonanțe ale Guvernului

și în acte normative subordonate legii, ..." și alin. (1) art. 6 care prevede că "Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare", Hotărârile Guvernului RM nr. 385 din 06.06.1994 și nr.292 din 07.06.1994 ca acte normative subordonate legii, actualmente constituie legislația civilă a Republicii Moldova.

Prin urmare, pornind de la faptul că legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare fapt din care putem cu certitudine conchide că Statul Republica Moldova prin Hotărârile Guvernului Republicii Moldova nr. 385 din 06.06.1994 și nr. 292 din 07.06.19 „Cu privire la atribuirea și folosirea terenurilor, și-a manifestat intenția și voința de a transmite persoanei terțe dreptul real de a folosi terenul său în scop de edificare a construcției – drept care în prezent întrunește într-un tot componentele dreptului de superficie conform art. 443 al Codului Civil din Republica Moldova.

Studiul problematicei dreptului de superficie ne-a permis să formulăm **următoarele concluzii:**

- *Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt drepturi reale principale constituite asupra bunurilor altuia, din unele atribute ale dreptului de proprietate (posesia și folosința), opozabile tuturor, atât terților cât și proprietarului, în limitele actului juridic de constituire. Fiind derivate ale dreptului de proprietate ele se deosebesc de acest drept prin faptul, că prin structura lor ele nu sunt tot așa de complexe, dispun de caractere specifice și sunt limitate prin lege;*

- *Dreptul de superficie este un drept real care presupune existența a două categorii de atribute ce aparțin unor persoane diferite. Există, pe de o parte, dreptul de proprietate al superficiarului, în privința construcției (sau plantației în cazul României sau Ucrainei), precum și dreptul său de folosință cu privire la terenul pe care acesta se află, iar pe de altă parte, dreptul proprietarului cu privire la terenul pe care se găsește terenul sau plantația, precum și dreptul acestuia de a pretinde de la superficiar o indemnizație pentru folosința terenului, cu excepția când dreptul de superficie s-a constituit gratuit;*

- *Dreptul de superficie este un raport real imobiliar, dar nu unul obligational;*

- *În condițiile Republicii Moldova dreptul de superficie se poate constitui prin act juridic bilateral (contract), prin act juridic unilateral (testament) și prin dispoziție a legii;*

- *Superficia este foarte aproape de relațiile de arendă funciară, deaceia la încheierea contractului de constituire a dreptului de superficie părțile se pot conduce de condițiile existente a contractului de arendă funciară.*

Referințe bibliografice:

1. A se vedea: S.Baieș, N.Roșca Drepturile reale. În: Manualul judecătorului pentru cauze civile, ediția a II-a, 2013, pag. 833-887; Volcinski, Victor. Superficia. In: „Ghidul judecătorului în materie civilă și comercială al Republicii Moldova. Chișinău, 2004, p.72-73. // Cojocari, Eugenia; Cusnir, Marcel; Ciobanu, Carolina și Cojocaru, Vitalia. *Drept civil. Drepturi reale. Note de curs*. Chișinău, 2003. p.137-138.
2. Овчинникова О. В. Гражданское право (краткий курс лекций). Кишинэу, 2011, pag. 137-138.
3. S.Baieș, N.Roșca, Drepturile reale. În: Manualul judecătorului pentru cauze civile, ediția a II-a, Chișinău, 2013, pag. 867.
4. Codul Civil al Republicii Moldova. Nr. 1107 din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22.06.2002, nr. 82-86, art. nr : 661.
5. J.L. Baudouin, Y. Renaud, Code civil du Quebec annote, voi. 1,14' ed., Wilson & Lafleur Ltee, Mont real, 2011, p. 1370
6. C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 292
7. V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 238
8. O. Ungureanu, C. Munteanu, Tratat de Drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 586
9. A se vedea: <http://pravo-ukraine.org.ua/resyrsi/kz/gk/2819-statya-407>. Vizualizat: 27.09.2016.
10. Камышанский В. П., Зелюка П. А., Иванов С. А. Суперфиций и эмфитевзис в гражданском праве: история и современность. // în revista "Общество и право", 2011, nr.3.