

CONCEPTUL ȘI GENEZA DREPTULUI DE SUPERFICIE

VioricaURSU, conf.univ.,dr.,
Departamentul Drept,
Universitatea Tehnică din Moldova

Summary: Real rights represent a multifunctional institution that has developed over time, which is complex by its nature and requires thorough study. Ownership is the main and most complete real right

over one thing, as it confers to its holder all three attributes: possession, use and disposal. However, the law permits the dissociation of these attributes and their distribution among different owners, thus, creating other real rights. In the Civil Code of the Republic of Moldova are regulated as other main real rights: usufruct, use, habitation, servitude, superficies. Global processes related to the demolition of the totalitarian system and the creation of a state of law, the transition to market relations, as well as the amendment of the traditional concepts on the correlation of the interests of the state and the personality, the perception of the personality as a supreme value, requires the development, deepening, and in some cases the revision of a number of fundamental principles of the property law theory. Under these circumstances, an important legal social task is to secure and defend the right to property and other real rights. The issue of the right of superficies has been studied insufficiently in Moldova and we believe that this area requires investigation.

The superficial right has been created as a result of its practical utility. In the market economy, the importance of superficies has increased substantially, due to the strengthening of private property rights.

*Superficia este un drept real asupra lucrului altuia, care constă în prerogativa unei persoane, numite superficialiar, de a edifica și folosi o construcție pe terenul altuia¹. Pornind de la noțiunea dată, e de menționat că dreptul de superficie este un drept real, imobiliar, fiind numit de Matei Catacuzino și “*drept cu privire la suprafață și subfață*”², care provine din **dreptul roman** și care a apărut la sfârșitul secolului al II-lea î. Hr., în contextul crizei de locuințe ce s-a declanșat în Roma. Această criză a fost produsă de incendierea Romei în timpul lui Nero, în același timp numărul de locuitori ai Romei a crescut într-o asemenea măsură încât a avut loc o acută recesiune de locuințe. Astfel, statul roman a încurajat construcția de case, în care scop a afectat construcției de locuințe terenurile virane aflate între case, destinate inițial protecției contra incendiilor. În acel timp însă, exista o dublă dificultate: de pe o parte, se obișnuia să se construiască pe un teren închiriat și nu cumpărat, deoarece, la origine convenția intervenea între un particular și o persoană morală - statul sau cetatea, care nu puteau să înstrăineze parcelele din *ager publicus*. În același timp, era în vigoare un principiu – *superficies solo cedit*, adică suprafața aparține pământului – potrivit căruia proprietarul terenului era și proprietarul construcției care se afla pe acel teren. Dar, această împrejurare frâna construcția de locuințe pe terenul statului. În felul acesta, s-a ajuns la recunoașterea **instituției dreptului de superficie**, statul păstrând dreptul de proprietate asupra terenului, iar cel care construia case putea să folosească perpetuu terenul, în schimbul unei chirii numite *solarium sau pensio*. Cu timpul, practica dreptului de superficie s-a extins și între particulari³. Persoanele care dețineau în proprietate terenurile acordau în chirie sub formă de superficie. Terenul era acordat pe termen lung pentru ca chiriașul (superficialiarul) să aibă posibilitatea de a ridica o construcție pe teren, de a o exploata și de a avea un profit din aceasta. În schimbul dreptului de folosință asupra terenului, proprietarul primea o sumă de bani. Așadar, scopul principal al superficiei consta în reglementarea echitabilă a relațiilor dintre proprietarul terenului și cele ale superficialiarului, echilibrarea intereselor celor doi subiecți în procesul de posedare, folosire și dispunere a terenului și construcției aflate pe acel teren⁴. Când au apărut latifundiile, s-a întâmplat același lucru. Proprietarii au consimțit să lase arendașilor folosința clădirilor ridicate de ei cu obligația de a plăti o sumă de bani. Foarte repede, dreptul acesta născut dintr-un contract, s-a transformat într-un drept real. Cel care ridica construcția era interesat într-un uzaj cu mult mai lung decât cel care lua în arendă un pământ agricol. Superficia de la început era constituită pe termen lung și cu drept de prelungire. Văzută în acest fel, instituția era în interesul marilor proprietari care întâmpinau greutăți cu punerea în valoare a pământurilor. La început, superficia apărea ca o închiriere. Dar, transformarea ei într-un drept real s-a făcut relativ repede. Ea a fost favorizată de faptul că a apărut *ager vestigialis*, care forma obiectul unui drept de posesiune pe termen lung⁵.*

În dreptul privat roman, superficia se năștea pe calea convențională, prin contract. De regulă, aceasta lua forma unei clauze anexă la un contract de închiriere de lungă durată cu privire la un teren de construcție. Drepturile superficialiarului nu erau doar viagere. Dacă perioada superficiei depășea momentul morții superficialiarului, drepturile aferente erau transmisibile succesorilor săi. Mai mult decât atât,

¹VICTOR VOLCINSCHI, DANIELA ȚURCAN, SERGHEI CEBOTARI, RADU MANDRABURCA, ARTUR TARLAPAN, NATALIA VACALU, VICTORIA HÎNCU. *Drept privat roman. Note de curs.* Chișinău, 2014, pag. 233

²BAIEȘ SERGIU. ROȘCA NICOLAE. *Drept civil. Drepturile reale principale.* Chișinău, 2005. p. 268

³ION M. ANGHEL. *Dreptul roman. Ed. a II-a, revăzută și adăugită.* Ed. Lumina Lex, 2000. p. 167-168

⁴IURIE MIHALACHE. *Drept privat roman. Note de curs.* Chișinău, 2012. p. 172

⁵MIHAI VASILE JAKOTĂ. *Drept roman II. Ed. Fundației Chemarea, Iași 1997.* p. 373

drepturile superficiarului erau alienabile, nu doar *mortis causa, ci și inter vivos*. În ambele cazuri, însă, drepturile specifice suprafeței se stingeau fie ca urmare a neplății redevenței anuale (timp de trei ani consecutivi în absența vreunei convenții contrare, fie ca urmare a ajungerii la termen a perioadei contractate). Precum în cazul emfiteotului, superficiarul era protejat în exercițiul prerogativelor sale prin intermediul acțiunilor utile care-l puneau pe picior de egalitate cu proprietarul terenului închiriat. Astfel, dacă, de jure, nu el, ci proprietarul solului era și proprietar al construcției edificate, de facto, superficiarul era protejat pe durata contractată ca un veritabil proprietar al construcției. Condiția primordială, era, însă, aceea ca el să fi fost de bună-credință în momentul ridicării construcției. În realitate, atât emfiteoza cât și suprafețele erau drepturi reale dobândite de către particulari în raporturile lor private cu statul roman care, astfel, putea să pună în valoare numeroasele terenuri aflate în proprietate sau fie redându-le circuitului agricol, fie fondului de construcții și, în orice caz, obținând venituri bănești (*pensio, solarium, impositum, tributum, etc.*)¹.

Precum s-a menționat anterior, proprietarul terenului devenea și proprietar al construcției, în virtutea principiului *superficies solo cedit*, însă, pe perioada de acțiune a dreptului de suprafață, superficiarul avea drept de folosință asupra construcției. Suprafața era un drept alienabil și transmisibil prin moștenire. Ea se putea constitui prin *contract, însoțit de tradițiune, prin testament sau prin uzucapiune*. Pentru folosința construcției și a terenului de sub construcție superficiarul pe lângă plata pe care o datora proprietarului, acesta urmă să suporte sarcinile lucrului-obiect al suprafeței, inclusiv plata impozitelor. Demolarea construcției nu avea drept consecință stingerea dreptului de suprafață, superficiarul, fiind în drept, dar nu obligat, să ridice o nouă construcție. În caz de demolare, superficiarul se considera proprietar al materialelor de construcție. Încetarea suprafeței avea loc ca urmare a pieririi terenului grevat cu suprafață, ca urmare a expirării termenului pentru care a fost constituită, dacă a fost constituită pe un termen, prin confuziune sau renunțare a superficiarului la dreptul său².

În cele mai vechi timpuri era neclară posibilitatea edificării unei construcții pe terenul altuia, luându-se în considerație principiul *construcția urmează soarta terenului* precum și faptul că dreptul de proprietate avea tendința de a se extinde în limitele folosirii acestuia. Dar deja, în perioada republicană începuse a se practica darea în chirie a terenului public în vederea construcției unei clădiri. Supficiarul era apărat de *interdictum*. Acest sistem de apărare provenea însăși din clauzele contractuale, astfel superficiarul era protejat ca dobânditor și ca locuitor în construcție, era apărat de revendicarea de cumpărare și închiriere. La fel, pretorul impunea o protecție împotriva terților cu interdicția de a construi (*interdictum de superficebus*), constituită după exemplul interdicției *uti possidetis* în corespundere cu statutul superficiarului ca titular al acestui drept. La acest sistem de apărare a contribuit Iustinian, care considera de asemenea că superficiarul trebuie să fie garantat că construcția edificată nu se va prăbuși instituind interdicția de a se edifica noi lucrări³. Autorul Cezare Sanfilippo, consideră că acest sistem de apărare a dreptului de suprafață era instituit împotriva proprietarului și a terților persoane nu doar în ceea ce privește posibilitatea de a deranja/tulbura superficiarul de a-și exercita dreptul de suprafață, dar și garantarea acestuia că va rămâne în continuare superficiar inclusiv și în cazul în care se va schimba proprietarul terenului⁴. În dreptul privat roman, superficiarul era împuternicit cu anumite drepturi și responsabilități precum de a-și exercita dreptul său inclusiv de a îngreuna cu servitute sau uzufruct. În cazul în care dreptul de suprafață aparținea mai multor superficiari, ei aveau aceleași drepturi inclusiv dreptul comun de a-și împărți pe cote părți bunurile sale. În perioada lui Iustinian suprafața fuziona cu emfiteoza⁵.

Dreptul de suprafață era un drept real, sancționat printr-o acțiune reală, asemănătoare acțiunii în revendicare- *rei vindicatio utilis*- acțiune care putea fi intentată contra oricărei persoane care ar fi tulburat pe superficiar în exercitarea dreptului său, chiar și împotriva proprietarului pământului. La început, dreptul superficiarului a fost sancționat prin interdictul *uti possidetis* și printr-un interdict prohibitiv, numit *intedictul de suprafață*. Supficiarul avea drepturi foarte întinse asupra lucrului: putea să-l transmită *mortis causa*, să-l înstrăineze, cu titlu oneros sau gratuit, să-l ipotecheze, să-l greveze cu sarcini ori să dobândească servituți în favoarea lui, etc. Proprietarul lucrului căruia se exercita dreptul de

¹VALERIUS M.CIUCĂ. Lecții de drept roman, Vol. II. Porom, 1999. p. 367-381

²VICTOR VOLCINSCHI, DANIELA ȚURCAN, SERGHEI CEBOTARI, RADU MANDRABURCA, ARTUR TARLAPAN, NATALIA VACALU, VICTORIA HÎNCU. Drept privat roman. Note de curs. Chișinău, 2014. p. 233

³ДЖЕННАРОФРАЧОЗИ. Институционный курс римского права. Перевод с итальянского. Ответственный редактор – доктор юридических наук Л.Л. Кофанов. Статут, Москва, 2004. p. 337-339

⁴ЧЕЗАРЕ САНФИЛИППО. Курс римского частного права. Перевод с итальянского. Под общей редакцией доктор юридических наук Д.В. Дождева. Москва, Издательство Бек, 2002. p. 207

⁵Д.В. ДОЖДЕВ. Римское частное право. Учебник для вузов. Издательство Норма, Москва, 2002. p. 467

superficie avea împotriva superficialului acțiunea în revendicare, dar acesta din urmă o putea paraliza printr-o acțiune *in factum*. În ceea ce privește aceste drepturi reale (superficiea, emfiteoza, agri vectigalis) asupra lucrului altuia, juriconsulții romani susțineau că superficialul, conductor agri vectigalis și emfiteotul aveau un drept real asemănător dreptului de proprietate; s-a spus că dreptul era atât de complet, încât aceștia puteau vinde bunul respectiv. Era vorba prin urmare, despre o proprietate divizată și anume: proprietarul terenului era *proprietar suprem*, iar superficialul conductor agri vectigalis și emfiteotul erau *proprietari subordonați*. O situație similară se constată și în cazul proprietății provinciale, când statul era proprietar suprem, iar proprietarii provinciali erau doar proprietari subordonați¹. În ceea ce privește drepturile superficialului, acesta avea drepturi destul de largi, acesta putea chiar și să demoleze construcția. Același drept era și emfiteoza, doar că avea un alt obiect - terenul agricol, pe care nu se edifica o construcție, dar se folosea de fructele acestui teren². La fel, superficialul putea lăsa moștenire construcția, o putea dona, sau greva cu servituți³. Astfel, observăm că într-o oarecare măsură, superficialul avea un drept de proprietate asupra construcției odată ce dispune de dreptul de dispoziție, are dreptul de a demola construcția, de a o vinde, de a o dona și de a o lăsa în moștenire. Cu atât mai mult, autorul I. B. Novîțkii, menționează că superficialul urma să primească acordul proprietarului de teren la actele de înstrăinare ale construcției⁴.

În dreptul roman se făcea o deosebire între superficie, emfiteoză și uzufruct. Primele două se deosebeau de ultimul prin faptul că superficie și emfiteoza era un drept alienabil și transmisibil, pe când uzufructul nu, superficialul și emfiteotul erau posesori civil apărați prin interdicte, în timp ce uzufructuarul era un simplu detentor, emfiteotul și superficialul avea la îndemână și acțiunile acordate nudului proprietar⁵.

În vechiul drept românesc⁶ emfiteoza și superficie erau instituții juridice tradiționale, deși nenumite ca atare au fost unificate terminologic, din secolul al XVIII-lea, sub denumirea generalizată de *bezman* în Moldova și *embatic* în Țara Românească, ambele desemnând un drept real de folosință a unui imobil (teren, în acest context), rezultat dintr-o locațiune perpetuă sau de foarte lungă durată, în schimbul unei chirii numite *dajdă*, *plată*, *edaficon*, *solarium*, *plata pe an*, etc. Emfiteoza, fără denumire tehnică, își are începuturile reglementării în cadrul obștilor sătești, însumând ca instituție de drept în devenire regulile cutumiare referitoare la dreptul de sădire (livezi, vii, grădini etc.) pe terenul proprietate a altuia în loc străin, în temeiul, întotdeauna, unei convenții sau unui contract, în realizarea căruia se crea un drept real de folosință (proprietatea folosinței) a terenului, fără stingerea substanței acestuia, rămas în nuda-proprietate a stăpânului inițial, plata locațiunii făcându-se, mult timp, în natură. Superficiea, cu o reglementare asemănătoare dar mai târzie, a apărut în mediu urban și a reprezentat inițial singura formă juridică de stăpânire a pământului de către târgoveți, atunci când întemeierea așezării se făcea pe pământ domnesc, boieresc sau mănăstiresc și, precum emfiteoza, în baza unui contract, presupunea exercitarea dreptului de a clădi, pe fond străin și de folosire a construcției în schimbul chiriei care, de regulă, se plătea în numerar. Unificarea reglementărilor (în fapt, extinderea celor privitoare la emfiteoză și al superficie) s-a realizat încă în dreptul feudal. Astfel, norme juridice referitoare la cei ce vor zidi sau vor răsădi pe locul altuia, erau cuprinse deja în *Cartea românească de învățături și Îndreptarea legii*, care, sub influența dreptului bizantin, consacrau poziția superioară a proprietarului solului față de plantatorul emfiteot sau constructorul superficial. Legiuirile din secolul XVIII-lea vor reglementa expres în materie, contribuind mult și la răspândirea celor două instituții, o dată cu dezvoltarea sistemului proprietății, în sens larg, în Principatele Române. De fapt și primele mențiuni documentare ale celor două denumiri tehnice datează din același secol, respectiv în anul 1743 pentru *bezman* în Moldova și în anul 1792 pentru *embatic* în Țara Românească. Tot mai frecventă aplicare a emfiteozei și superficie a făcut ca *Vactiria*, *Exabibul lui Armenopol*, *Manualele de legi ale lui Fotino și Basilicalele* să fie utilizate pe scara destul de întinsă pentru reglementarea tot mai amănunțită a acestei instituții, iar mai târziu, în Valahia, *Praviniceasca Condică și Legiuirea Caragea* să le trateze în câteva paragrafe (XXV și, respectiv, III, 5), în timp ce, în Moldova, *Codul Calimach* să le dedice 32 de articole (1506-1538)⁷. În mod similar, toate

¹ION M. ANGHEL. *Dreptul roman*. Ed. a II-a, revăzută și adăugită. Ed. Lumina Lex, 2000. p. 168,170

²В.В. ПИЛЯЕВА. Римское частное право. Издание третье,дополненное, Москва, Инфра, 2001. p. 53

³CRISTINEL MURZEA. *Drept roman*. Ed. All Beck, 2003. p. 117

⁴И.Б. НОВИЦКИ, И.С. ПЕРЕТЕРСКИЙ. Римское частное право. Москва. Юристь, 2001. p. 215

⁵VASILE VAL POPA. *Drept privat roman*. Prefață de acad.prof. univ. Jean Gaudemet, Universitatea Sorbona, Paris. Editura All Beck, București, 2004. p. 224

⁶VALERIUS M.CIUCĂ. *Lecții de drept roman*, Vol. II. Porom, 1999. p. 367

⁷VALERIUS M.CIUCĂ. *Lecții de drept roman*, Vol. II. Porom, 1999. p. 372

aceste reglementări recunoșteau un caracter de drept realnic bezmanului sau emfiteozei înființate prin darea și luarea în năimeală de moștenire, ceea ce crea o proprietate a folosirii și una a ființei lucrului (nuda-proprietate), pentru recunoaștere căreia embaticarul trebuia să plătească chiria (în Legiurea Caragea) sau năimeala (în Codul Calimach). Legiurea din Țara Românească chiar definea sădire (emfiteoza) drept un chip de închiriere și o cuprindea în partea a II-a, pentru tocmele, adică la convenții sau contracte. Tot mai mult, din același secol, embaticul sau bezmanul încep să fie aplicate și la locuințe, prăvălii, ateliere, pivnițe, mori ș.a. , dând drept la stăpânire durabilă, chiar ereditară și alienabilă a construcției de pe loc străin în schimbul unei chirii în continuă creștere (dar, întotdeauna, mult mai redusă decât arenda). Regimul de superficie a permis domnului, boierilor, mănăstirilor să nu treacă târgoveților stăpânirea propriu-zisă asupra locului însuși, însă embaticarul putea pretinde un drept de *protimisis* dacă se vindea terenul pe care se găsea construcția sau plantația. La rându-le, mănăstirile stipulau uneori, în contract, că la moartea embaticarului construcția, livada sau via înființate le rămâneau lor în mod gratuit, distrugerea construcției, desființarea plantației din orice motiv dădea dreptul stăpânului locului să se considere eliberat de sarcina emfiteozei constituite. Contractele de bezman dintre orășeni și proprietarii târgurilor (ai terenului, de fapt) cuprindeau, de multe ori, clauze extinse, care duceau la dependență a localității față de proprietarul moșiei (situație mai frecvent întâlnită în Moldova), ceea ce a fost de natură să alimenteze lupta orășenimii pentru îngrădirea sau chiar lichidarea regimului de embatic (ceea ce s-a realizat abia la 1864-1865)¹. În condițiile în care, în secolul trecut, anterior *Codului civil al lui Cuza*, reglementarea emfiteozei era cea din *Legiurea Caragea și Codul lui Calimachi*, lichidarea regimului de bezman-embatic s-a făcut târziu, treptat, prin răscumpărări contractuale oneroase. Codul civil din 1864-1865 preciza, în art. 1415, că locațiunile ereditare astăzi în ființă cunoscute sub numele de emfiteoze ori embatic (bezman) se păstrează. Ele se vor regula după legile sub care s-au născut, interzicându-se înființarea altora în viitor. Fără să însemne o abrogare directă, aceste dispoziții nu au mai avut aplicare după 1921, deoarece, prin art. 7 al Legii pentru reforma agrară din 14 iulie în acel an (publicată în Monitorul Oficial nr. 82/1921), terenul care forma obiectul locațiunilor respective a fost expropriat, trecând în proprietatea embaticarilor².

Astfel, studiind istoricul superficiei (o primă parte a unei analize mai ample a dezvoltării dreptului de superficie în decursul istoriei), observăm că superficia, la fel ca și alte drepturi reale, își ia originea din Roma antică, unde a existat un timp îndelungat sub formă de raport obligațional. Însă, ulterior, la insistența pretorilor i s-a dat caracter de „iura in re aliena” deci ca drept real. Aceasta s-a făcut pentru o protejare mai amplă a drepturilor superficiarului cu metode noi de apărare a bunului deținut și o garantare mai stabilă a relațiilor existente între proprietarul terenului și proprietarul construcției³. Ulterior, în perioada clasică, superficia era privită ca o închiriere a terenului și, eventual, o vânzare a construcției ce implică o cesionare definitivă a drepturilor cu privire la această folosire și, dimpotrivă, nu însemna transferul proprietății, dobândite de proprietarul terenului. Superficiarul putea ceda terților dreptul de a folosi construcția. Superficiarul, pentru ocrotirea dreptului său, avea la dispoziție un interdict „superficiebus” și o acțiune „rei vindicatio utilis” care putea fi îndreptată împotriva oricărei persoane care l-ar fi putut tulbura în exercitarea dreptului său⁴.

¹ VALERIUS M. CIUCĂ. Lecții de drept roman, Vol. II. Porom, 1999. p. 381

² VALERIUS M. CIUCĂ. Lecții de drept roman, Vol. II. Porom, 1999. p. 381

³ MIRCEA GLADCHII, Aspecte teoretice privind superficiei pe cote-părți, Revista Națională de drept, Nr.5/2013, p.59

⁴ Volcinschi Victor, Cibotaru Adrian, Drepturile reale asupra lucrurilor altuia, UCCM, Chișinău, 2011, p.110