

EXPUNERE DE MOTIVE

Dreptul de superficie este cunoscut ca un dezmembrământ al dreptului de proprietate care nu a avut o reglementare clară până la intrarea în vigoare a noului Cod civil (Legea nr.287/2009). Totuși legislația de la momentul respectiv, cum ar fi Decretul - Lege nr.115/1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la Cărțile funciare, Decretul nr.167/1958 referitor la prescripția extinctivă și practica juridică l-au consacrat ca drept real imobiliar.

Dreptul de superficie a fost definit în literatura juridică ca un **drept real** care constă în dreptul de proprietate pe care îl are o persoană, **denumită superficial**, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe terenul aparținând altuia, teren cu privire la care **superficialul capătă un drept de folosință**. Fiind un drept real, acesta **nu se stinge prin neuz**, este **aparent și continuu**, conferind titularului său atributele de **posesie, folosință și dispoziție**.

Existența dreptului de superficie a consacrat superficialului un drept de dispoziție material asupra terenului care constă în posibilitatea de a dispune de substanța terenului numai în vederea folosirii construcției. Ca atare, dreptul de superficie se referea la folosința terenului pe care se afla construcția, având **aceeași durată ca și existența construcției**.

Dacă construcția era demolată, iar demolarea era dispusă legal, dreptul de superficie invocat nu mai subzista.

În cazul **dreptului de superficie** suntem în prezența unei suprapuneri a **două drepturi de proprietate** ce țin de doi proprietari diferiți respectiv **dreptul de proprietate asupra terenului** ce aparține unei persoane și **dreptul de proprietate asupra clădirilor** ce aparține altei persoane.

În sistemul dreptului românesc, dreptul de superficie s-a putut naște prin lege, prescripție achizitivă, legat sau acordul părților .

Dreptul de superficie se putea constitui pe orice teren proprietate privată, indiferent de titular, chiar dacă acesta era statul sau o unitate administrativ-teritorială.

Ceea ce era esențial pentru a putea vorbi de dreptul de superficie era faptul că, **edificarea construcției trebuia să se facă numai cu acordul proprietarului**.

Dreptul de superficie în contextul noului Cod civil

Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil prevede că, dispozițiile privind dreptul de superficie sunt aplicabile numai pentru constituirea acestui dezmembrământ ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil.

Astfel, superficiala a fost reglementată prin noul Cod civil (Legea nr.287/2009 pusă în aplicare prin Legea nr. 71/2011) în Cartea a III a Titlul III intitulat „Dezmembrăminte ale dreptului de proprietate”, art. 693-702.

În noua reglementare **„superficiala este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia**

superficiarul dobândește un drept de folosință (art. 693 alin. 1 C. civ)”. Cu alte cuvinte, dreptul de superficie este un drept real principal imobiliar, cu un conținut juridic complex ce reunește dreptul de proprietate asupra construcției sau dreptul de a edifica o construcție cât și dreptul de folosință asupra terenului pe care este edificată sau va fi edificată construcția și care se află în proprietatea altei persoane decât titularul dreptului de superficie.

Dispozițiile ce reglementează superficia se aplică și în cazul plantațiilor sau a lucrărilor autonome cu caracter durabil.

Dobândirea dreptului de superficie, potrivit reglementării din noul Cod civil, se poate face prin act juridic între vii sau „mortis cauza”, fapte juridice sau prin alt mod prevăzut de lege. În toate cazurile se aplică dispozițiile privind Cartea funciară. Astfel, în cazul construirii pe terenul altuia, superficia se poate înscrie în Cartea funciară pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea.

Menționăm că dreptul de superficie poate fi dobândit și prin testament (act juridic unilateral), nu numai prin convenție. Nașterea dreptului de superficie prin fapt juridic are în vedere dobândirea acestuia prin uzucapiune și prin moștenire legală. Uzucapiunea este posibilă în măsura în care posesorul terenului se comportă ca un superficial, nu ca un proprietar cum ar fi în cazul posesiei ca stare de fapt.

Desigur, în condițiile reglementate de noul Cod civil, uzucapiunea este extratabulară atunci când acest drept nu este înscris în cartea funciară, și se realizează în termen de 10 ani, sau tabulară în situația în care dreptul de superficie este înscris în cartea funciară, pentru care termenul este de 5 ani.

Noul Cod civil, prin reglementările sale, renunță la ideea perpetuității dreptului de superficie, îmbrățișând, explicit, caracterul temporar al acestui drept, durata maximă fiind de 99 de ani (art. 694 C. civ).

Prin stabilirea, în reglementarea actuală a unui termen maxim de 99 de ani pentru existența dreptului de superficie, se creează o limită temporară până la care operează suspendarea dreptului de a invoca accesiunea imobiliară de către proprietarul terenului. Această limită poate fi extinsă, prin reînnoirea dreptului de superficie cu o nouă perioadă ce nu poate depăși 99 de ani. Aceasta presupune că, în cazul constituirii superficiei prin act juridic, este necesar să se precizeze ce se întâmplă cu construcția, plantația ori lucrarea, la încetarea superficiei prin ajungerea la termen. În caz contrar, se vor aplica dispozițiile privind accesiunea cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului (art. 699 alin. 1 C. civ.).

Întinderea exercitării dreptului de superficie este determinată de actul constitutiv. De regulă, în lipsa unor stipulații contrare, exercitarea dreptului este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției edificate (art. 695alin.1 C.civ).

Prevederi speciale privesc interdicția modificării construcției de către titularul dreptului de superficie, acesta având obligația, în cazul reconstruirii, să respecte forma inițială. În cazul nerespectării acestor dispoziții, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea superficiei sau repunerea în situația anterioară. În cazul repunerii în situația anterioară termenul de prescripție va curge de la momentul expirării duratei superficiei (art. 695 alin. 2și 3 C.civ).

Evaluarea superficiei a fost reglementată de art. 697 din noul Cod civil. Prin acest articol legiuitorul a dorit să ofere o reglementare a modalității de calcul a prețului datorat de superficialiar în ipoteza în care dreptul acestuia de superficialie a fost constituit prin act juridic cu titlu oneros iar părțile nu au prevăzut modalitatea de plată. În această situație titularul dreptului de superficialie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piață, ținând seama de natura terenului, destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Dreptul de superficialie poate fi apărat pe calea acțiunii confesorii, acțiune ce poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului chiar și a proprietarului terenului.

Trebuie remarcat faptul că legiuitorul a acordat un caracter imprescriptibil acțiunii confesorii de superficialie, inclusiv și pentru ipoteza în care construcția nu este edificată pe teren.

Articolul 698 din noul cod Civil reglementează situațiile de încetare a dreptului de superficialie prin radierea acestui drept din cartea funciară în următoarele situații: expirarea termenului pentru care a fost constituit, prin consolidare în condițiile în care atât terenul cât și construcția devin proprietatea aceleiași persoane, prin pieirea construcției dacă există stipulație expresă în acest sens și în alte cazuri prevăzute de lege.

Ca efect al încetării superficiei prin expirarea termenului și în absența unor stipulații contrare, proprietarul terenului devine prin accesiune imobiliară și proprietarul construcției edificate de superficialiar, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

În absența unor înțelegeri contrare cu proprietarul terenului, dezmembrămintele constituite de superficialiar se sting în momentul încetării superficiei.

În situația încetării dreptului de superficialie ca urmare a consolidării și în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele constituite de superficialiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial de superficialie.

În cazul încetării superficiei ca urmare a pieirii construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficialie se sting dacă legea nu prevede altfel.

În toate cele trei cazuri, atunci când au fost constituite ipoteci, acestea vor fi menținute asupra obiectului pe care îl afectau la momentul constituirii lor.

Aplicabilitatea dreptului de superficialie ca modalitate de reglementare juridică a terenului aflat în folosința organizațiilor cooperatiste

Până la intrarea în vigoare a noului Cod civil, respectiv 01.10.2011, dreptul de superficialie nu avea o reglementare legislativă proprie.

Acest fapt a determinat ca în doctrină, **dreptul de folosință asupra terenurilor** atribuit organizațiilor cooperatiste înainte de anul 1990, să fie calificat ca un drept de superficialie, dezmembrământ al dreptului de proprietate privată a statului.

O asemenea calificare a fost determinată de faptul că nu se putea delimita dreptul de suprafață de cel de folosință, pentru că în ambele cazuri se regăseau aceleași elemente.

Nașterea prin convenția părților a unui drept de suprafață presupune existența neechivocă a unui act juridic care, în mod ferm, să îi ofere suprafațarului prerogativa folosinței terenului construit, conjugată cu păstrarea acestei prerogative timp de maxim 99 de ani conform noului cod civil. Dispozițiile art. 694 C. civ cu privire la durata maximă a constituirii dreptului de suprafață nu retroactivează.

Astfel, dreptul de suprafață s-a născut odată cu cel al convenției încheiate cu proprietarul terenului, dată la care constructorul a dobândit dreptul de a construi.

În cazul entităților cooperatiste dreptul de suprafață asupra terenului, s-a născut odată cu atribuirea în folosință fără plată și fără termen sau pe durata existenței construcției a terenurilor proprietate de stat, și s-a realizat astfel:

- în temeiul deciziilor comitetelor executive ale fostelor consilii populare județene(emise în conformitate cu prevederile Decretului nr. 244/1955 privind reglementarea transmiterii unor imobile proprietate de stat către entitățile cooperatiste),

- a hotărârilor fostelor consilii populare ale localităților (emise în conformitate cu prevederile Decretului nr. 244/1955 privind reglementarea transmiterii unor imobile proprietate de stat către entitățile cooperatiste),

- a hotărârilor fostului Consiliu de Miniștri(emise în conformitate cu prevederile Decretului nr. 409/1955 privind reglementarea transmiterii bunurilor proprietate de stat),

- a decretelor Consiliului de Stat și

- a decretelor prezidențiale date în perioada 1980-1989.

De altfel, prin actele de atribuire în folosință a terenurilor s-a specificat faptul că, **terenurile au fost atribuite în scopul construirii pe acestea a unor imobile care să deservească activitatea entităților cooperatiste.**

Or, în această situație, actele mai sus rubricate exprimă acordul proprietarului terenului, respectiv statului, prin organele sale administrative, acord ce reprezintă elementul esențial al nașterii dreptului de suprafață.

Situația nou creată prin declararea neconstituțională a art. 107 alin 1 din Legea nr. 1/2005, articol ce prevedea că „ *Terenurile transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată în vederea construirii de construcții pentru activitatea organizațiilor cooperatiste de consum și meșteșugărești, precum și a asociațiilor cooperatiste, existente până la data intrării în vigoare a prezentei legi, își mențin acest regim juridic pe toată durata existenței construcțiilor respective sau până la trecerea lor cu plată, în proprietatea societății cooperative*”, obligă toate entitățile cooperatiste să-și consolideze dreptul de suprafață asupra terenului pe care au ridicat construcții și pe care au un drept de proprietate.

Astfel, acestea au posibilitatea să formuleze acțiuni prin care să solicite recunoașterea unui drept de suprafață asupra terenurilor proprietate de stat pe care au edificat construcții ale căror proprietari sunt.

Dreptul de suprafață astfel recunoscut nu are nici un efect asupra naturii folosinței terenului.

Natura suprafecei în cazul terenurilor acordate de stat organizațiilor cooperatiste spre folosință gratuită fără termen, sau pe toată durata existenței construcțiilor, poate fi oarecum diferită dacă am lua în considerare practica judiciară a unor instanțe.

În acest sens exemplificăm Sentința civilă nr. 26564/06.12.2010 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosar nr. 12349/212/2008 ce a avut ca părți UCECOM și SC Carmen Silva 2000 SA, sentință conform căreia instanța a instituit în favoarea UCECOM o suprafață gratuită.

Chiar dacă această soluție a fost pronunțată înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, ea nu constituie o excepție de la prevederile acestuia, însă soluția în sine poate prezenta un mare interes pentru organizațiile cooperatiste care în condițiile unei motivări diferite să poată să solicite recunoașterea unui asemenea gen de suprafață numai pentru terenurile acordate spre folosință gratuită.

De altfel considerăm că și propunerea de formulare a unui nou alin.1 la art.107 din Legea nr. 1/2005 ar trebui să țină cont de prevederile noului Cod civil, în sensul de a veni cu o nouă formulare, în ideea că terenurile atribuite în folosință gratuită de statul român organizațiilor cooperatiste, să fie grevate automat cu un drept de suprafață gratuită, ca efect de compensare a eforturilor organizațiilor cooperatiste care au construit pe aceste terenuri.

**Inițiator,
Senator Gheorghe Pop**

