

Gabriel Boro

Carla Alexandra Anghelescu

Bogdan Nazat



Curs de drept civil

Drepturile reale principale

Ediția a 3-a, revizuită și adăugită



Editura

Hamangiu

Articolul 622 C.civ., cu denumirea marginală *Dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări*, stabilește obligația proprietarului de a permite folosirea fondului său pentru efectuarea unor lucrări necesare fondului învecinat, precum și accesul vecinului pe terenul său pentru tăierea crengilor și culegerea fructelor, în schimbul unei despăgubiri, dacă este cazul. Și această obligație subzistă numai pentru situația în care trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare.

Referitor la *dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie*, art. 623 C.civ. prevede că proprietarul unui fond nu poate împiedica accesul altuia pentru a redobândi posesia unui bun al său, ajuns întâmplător pe fondul respectiv, dacă a fost înștiințat în prealabil. În toate cazurile, proprietarul fondului are dreptul la o justă despăgubire pentru prejudiciile ocazionate de *reintrarea în posesie*, precum și pentru cele pe care bunul le-a cauzat fondului.

Potrivit art. 624 C.civ., cu denumirea marginală *Starea de necesitate*, în cazul în care o persoană a folosit sau a distrus un bun al altuia pentru a se apăra pe sine ori pe altul de un pericol iminent, proprietarul bunului are dreptul să ceară o despăgubire echitabilă numai de la cel care a fost salvat; prin excepție, nu poate pretinde nicio despăgubire proprietarul care a provocat sau a favorizat apariția pericolului.

8.3. Limite convenționale (voluntare)

8.3.1. Noțiune. Reglementare

Articolul 626 C.civ. permite instituirea de limite în exercitarea dreptului de proprietate prin acte juridice, cu condiția de a nu se încălca ordinea publică și bunele moravuri.

Limitele în exercitarea dreptului de proprietate care sunt create prin voința părților, exprimată în acte juridice, se numesc *limite convenționale* sau *limite voluntare*, această din urmă denumire fiind mai exactă decât denumirea folosită

„Potrivit prevederilor art. 6 alin. (6) C.civ., dispozițiile legii noi sunt aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acesteia, dacă ele derivă, între altele, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor, dacă aceste situații subzistă după intrarea în vigoare a legii noi. Astfel, în cazul în care în acțiunea în despăgubiri formulată de proprietarul fondului aservit împotriva titularului dreptului de servitute legală de trecere subterană a conductei de transport gaze naturale se pun în discuție efectele unor *facta futura*, adică efectele viitoare ale situațiilor juridice durabile în timp și aflate la hotarul despărțitor dintre domeniul temporal al legii vechi și cel al legii noi, legea nouă de drept material, prin care s-a recunoscut dreptul de indemnizare a proprietarilor fondurilor aservite de către titularii dreptului de servitute legală de trecere subterană a conductei, este de imediată aplicare, fiind vorba de o modificare adusă efectelor unei stări de drept preexistente. Prin urmare, instanța de apel, constatând că legea nouă de drept material nu se aplică raportului juridic dedus judecății, a făcut nu numai o greșită aplicare a prevederilor art. 113 alin. (3) și (4) din Legea nr. 123/2012, în sensul lor propriu, literal, ci și a normelor privind aplicarea legii civile în timp” – I.C.C.J., s. a II-a civ., dec. nr. 1878/2023, www.scj.ro.

de Codul civil, deoarece asemenea limite pot fi create nu numai prin convenție, ci și prin act juridic unilateral, spre exemplu, prin testament.

Corespunzător reglementării anterioare, limitele convenționale ale exercitării atributelor dreptului de proprietate au ridicat o serie de probleme referitoare la valabilitatea clauzelor care le stabilesc, atunci când ar fi vorba despre inalienabilitatea lucrului (spre exemplu, în actul juridic translativ de proprietate s-ar insera o clauză prin care s-ar interzice dobânditorului înstrăinarea bunului cumpărat, donat, primit cu titlu de legat etc.).

Tocmai de aceea, art. 627-629 C.civ. reglementează în mod expres *clauza de inalienabilitate*.

8.3.2. Clauza de inalienabilitate. Noțiune. Forme. Domeniu de aplicare

Clauza de inalienabilitate reprezintă clauza prevăzută într-un act juridic prin care se restricționează sever dreptul de dispoziție juridică asupra unui bun.

Referitor la sfera de aplicare a clauzei de inalienabilitate, din art. 627 alin. (1) teza I C.civ. rezultă că o asemenea clauză poate fi prevăzută:

- fie într-o convenție^[1];
- fie într-un testament^[2].

Cât privește convenția, dintr-o serie de dispoziții legale, precum art. 627 alin. (1) teza a II-a și alin. (2) C.civ., art. 629 alin. (1) și (2) C.civ. (care vorbesc de dobândirea bunului, dobânditor, înstrăinător), se desprinde concluzia că, în principiu, trebuie să fie vorba de un *contract translativ de proprietate*, indiferent dacă este cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. Concluzia s-ar justifica și pe împrejurarea că, dacă s-ar permite proprietarului să indisponibilizeze bunul în propriul patrimoniu și în lipsa unei transmiteri, acesta ar putea să fraudeze interesele creditorilor săi.

Clauza poate să aibă ca obiect fie dreptul de proprietate cu toate atributele sale, fie nuda proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate nu pot fi indisponibilizate^[3].

^[1] Valabilitatea și efectele juridice ale clauzei de inalienabilitate instituite prin convenție sunt guvernate de legea în vigoare la momentul încheierii convenției [art. 60 alin. (1) din Legea nr. 71/2011].

^[2] Valabilitatea clauzei de inalienabilitate instituite prin testament este guvernată de legea în vigoare la data încheierii acestuia, iar efectele clauzei sunt guvernate de legea în vigoare la data deschiderii succesiunii [art. 60 alin. (2) din Legea nr. 71/2011].

^[3] Se admite că, în cazul dreptului de suprafață, clauza de inalienabilitate poate să privească exclusiv dreptul de folosință asupra terenului numai în forma incipientă a dreptului de suprafață, cât timp pe teren nu există o construcție, o plantație sau o altă lucrare autonomă cu caracter durabil. Dacă însă este vorba de un drept de suprafață în forma sa deplină, clauza de inalienabilitate se poate referi la dreptul de suprafață în ansamblul său ori doar la dreptul de proprietate asupra lucrării autonome cu caracter durabil (inclusiv o construcție sau o plantație), însă, în acest din urmă caz, efectul clauzei se extinde și asupra dreptului de folosință a terenului, datorită caracterului accesoriu al acestuia în raport cu dreptul de proprietate asupra lucrării – V. STOICA, *op. cit.*, p. 112.

În principiu, clauza de inalienabilitate trebuie să fie prevăzută în mod expres (*clauza de inalienabilitate expresă*).

Articolul 627 alin. (4) C.civ. prevede și un *caz de inalienabilitate convențională implicită*. Potrivit acestui text de lege, clauza de inalienabilitate este subînțeleasă (implicită) în convențiile din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă. De exemplu, clauza de inalienabilitate este subînțeleasă în contractul translativ de proprietate în care transmiterea dreptului de proprietate este amânată la un moment ulterior încheierii contractului sau în promisiunea de vânzare/cumpărare (unilaterală și bilaterală). De altfel, art. 60¹ din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările ulterioare, dispune în mod expres că în categoria convențiilor care cad sub incidența art. 627 alin. (4) C.civ. intră și antecontractele având ca obiect transmiterea în viitor, prin încheierea de contracte, a dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, după caz, dacă prin lege nu se prevede altfel^[1].

Se admite, întemeiat, că și un *contract de partaj* poate să conțină o clauză de inalienabilitate, având în vedere că, în actuala reglementare, partajul nu mai produce efecte declarative, ci doar pentru viitor (art. 680 C.civ.)^[2].

Nu va produce însă efecte față de dobânditor o eventuală clauză de inalienabilitate prevăzută într-un *contract de ipotecă*, indiferent dacă aceasta este mobilară sau imobiliară [art. 2376, art. 2384 alin. (1) și art. 2393 alin. (1) C.civ.].

Obligația de a nu înstrăina bunul revine dobânditorului, ca efect al contractului încheiat cu proprietarul bunului, sau este impusă beneficiarului testamentului prin voința unilaterală exprimată de testator (*de cuius*).

În ceea ce privește bunurile cu privire la care se poate institui clauza de inalienabilitate, se admite că bunurile de gen nu pot fi transmise înainte de individualizare, deci nu pot forma obiectul unei clauze de inalienabilitate, iar o masă patrimonială fiduciară, care este o universalitate juridică, formează obiectul clauzei de inalienabilitate prezumate prin dispozițiile art. 627 alin. (4) C.civ. Dar drepturile reale principate care compun masa fiduciară ar putea fi înstrăinate cu respectarea regimului juridic al administrării bunurilor altuia (art. 800, art. 801 și

^[1] În cazul pactului de opțiune privind contractul de vânzare asupra unui bun individual determinat există o inalienabilitate legală, art. 1668 alin. (1) C.civ. prevăzând că „între data încheierii pactului și data exercitării opțiunii sau, după caz, aceea a expirării termenului de opțiune nu se poate dispune de bunul care constituie obiectul pactului”, astfel încât nu mai este necesară includerea într-un asemenea pact a unei clauze de inalienabilitate.

Obligația dobânditorului unui bun de a transmite în viitor dreptul de proprietate către o persoană determinată sau determinabilă se poate naște și dintr-o substituție fideicomisară, evident, dacă aceasta este permisă printr-o normă specială (art. 993-1000 C.civ.) – a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, p. 111.

^[2] V. STOICA, *op. cit.*, p. 110, unde se mai precizează că, inclusiv în cazul în care partajul nu se realizează pe cale voluntară, ci pe cale judiciară, copărtașii se pot înțelege ca un anumit bun să fie indisponibilizat o perioadă de timp după partaj.

art. 809 C.civ.). Tot astfel, dacă sunt susceptibile de înstrăinare, alte universalități juridice sau de fapt ar putea forma obiectul unei clauze de inalienabilitate^[1].

8.3.3. Condiții de valabilitate și nulitatea clauzei de inalienabilitate

Clauza de inalienabilitate poate fi privită, pe de o parte, ca un aspect al principiului libertății de voință, iar, pe de altă parte, ca o excepție de la principiul liberei circulații a bunurilor. Ea dă naștere nu unei simple obligații negative, de a nu înstrăina, corespunzătoare unui drept de creanță, ci unei adevărate *indisponibilizări cu caracter real, opozabile*, în condițiile pe care le vom vedea mai jos, și *terțelor persoane*.

Tocmai de aceea, invocarea clauzei de inalienabilitate este condiționată de îndeplinirea atât a condițiilor de valabilitate, cât și a condițiilor de opozabilitate.

Articolul 627 alin. (1) C.civ. instituie *două condiții speciale* pentru valabilitatea clauzei de inalienabilitate. Astfel, o asemenea clauză este valabilă numai atunci când:

- a) s-ar justifica pe un interes serios și legitim;
- b) ar fi instituită pentru o perioadă de cel mult 49 de ani, termenul începând să curgă de la data dobândirii bunului.

Interesul serios și legitim care justifică inalienabilitatea temporară poate să aparțină:

- fie uneia din părțile actului juridic care conține o asemenea clauză (nu numai înstrăinătorului, ci chiar și dobânditorului), indiferent că ar fi vorba de creditorul obligației de a nu înstrăina sau de debitorul acestei obligații;
- fie unui terț; în acest din urmă caz, deci atunci când beneficiarul clauzei de inalienabilitate este un terț, trebuie ca acesta să fie determinat sau cel puțin determinabil.

Interesul care justifică inalienabilitatea temporară poate consta în garantarea executării unei obligații, păstrarea calității de nud proprietar de către o anumită persoană, folosirea bunului un anumit timp de către dobânditor etc.^[2]

Pornind de la modul de redactare a art. 627 alin. (1) C.civ., se admite că nu este necesar ca interesul să fie precizat expres în cuprinsul clauzei de inalienabilitate,

^[1] V. STOICA, *op. cit.*, p. 113.

^[2] Termenii în care a fost redactată clauza de inalienabilitate exclud posibilitatea de a încheia contractul de vânzare fără acordul expres al creditorului ipotecar, obligație asumată de garant prin contractul de garanție reală imobiliară. Limitarea convențională voluntară a prerogativelor dreptului de proprietate asupra terenului litigios, în toate contractele de garanție imobiliară, cât și în antecontractul de vânzare-cumpărare, a fost instituită pentru protejarea unui interes legitim și serios al creditoarei, care a și demarat procedura de executare silită a imobilului adus în garanție pentru neexecutarea obligațiilor asumate de către reclamanta debitoare. În acest context, nu se poate reține a fi abuziv refuzul creditorului pentru înstrăinarea imobilului, de vreme ce aducerea bunului în patrimoniul debitorului (promitentul-cumpărător), aflat în procedura insolvenței, ar permite înscrierea la masa credală și a altor creditori, diminuându-i astfel șansele de recuperare a creanței – I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 606/2018, www.scj.ro.

condiția impusă de legiuitor fiind aceea a existenței sale^[1], iar sarcina probării acestui interes aparține părâtului/pârâților din acțiunea în nulitate^[2].

În cazul în care nu sunt îndeplinite toate condițiile de valabilitate speciale, clauza de inalienabilitate este lovită de *nulitate absolută*.

Astfel, dacă *termenul pentru care este instituită inalienabilitatea* este mai mare de 49 de ani, clauza este lovită de *nulitate absolută* (fiind vorba de o condiție de validitate specială instituită printr-o normă de ordine publică) și *parțială* (numai pentru ceea ce depășește durata maximă prevăzută de lege), deci inalienabilitatea va dura 49 de ani^[3].

Potrivit art. 627 alin. (3) C.civ., nulitatea clauzei de inalienabilitate va atrage nulitatea întregului act juridic în care a fost inserată (*nulitate totală*) numai în cazul în care clauza a fost determinantă la încheierea actului juridic respectiv. În contractele cu titlu oneros, caracterul determinant al clauzei de inalienabilitate se prezumă, până la proba contrară (*prezumție legală relativă*).

Dacă însă clauza de inalienabilitate nu a fost determinantă la încheierea actului juridic, acesta este lovit de *nulitate parțială*, deci numai în privința clauzei respective.

Nulitatea clauzei de inalienabilitate, fie că este vorba de nulitate absolută sau relativă, poate să intervină și în cazul nerespectării unei condiții de validitate specifice actului juridic în care este prevăzută, având în vedere că această clauză nu are o existență de sine stătătoare. Altfel spus, nulitatea actului în care este prevăzută clauza de inalienabilitate va atrage, întotdeauna, și nulitatea acesteia din urmă.

[1] Împrejurarea că în cuprinsul convenției de partaj nu a fost detaliat interesul avut în vedere de părți la momentul inserării clauzei de inalienabilitate nu este de natură a atrage nulitatea absolută a respectivei clauze, nici de natură a-l autoriza pe apelant la vinderea imobilului. Textul legal menționează necesitatea „existenței” interesului, iar nu a menționării exprese a acestuia în cuprinsul actului, ca o condiție *ad validitatem*. Astfel fiind, câtă vreme acest interes a existat și există conform recunoașterii părților semnatare ale convenției, lipsa detalierei lui în cuprinsul actului nu este de natură a atrage nulitatea actului de partaj – Trib. Covasna, s. I civ., dec. nr. 450/2017, în V. TERZEA, *op. cit.*, 2021, p. 1234.

A se vedea și V. STOICA, *Clauza voluntară de inalienabilitate*, în volumul *Avocatura în România – 150 de ani în linia întâi a luptei pentru Drept*, Ed. Hamangiu, București, 2015, p. 385.

[2] V. STOICA, *op. cit.*, p. 115.

[3] G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, I. NICOLAE, *op. cit.*, vol. 1, p. 726.

Două excepții sunt admise de la termenul prevăzut în art. 627 alin. (1) C.civ., în primul rând, în cazul fiduciei, întrucât durata ei nu poate depăși 33 de ani, conform art. 779 lit. b) C.civ., nici clauza de inalienabilitate prezumată conform art. 627 alin. (4) C.civ. nu ar putea avea o durată mai mare. În al doilea rând, în cazul substituției fideicomisare, durata clauzei de inalienabilitate prezumate conform aceluiași text este subordonată decedului instituitului [art. 994 alin. (1) C.civ.], adică poate fi mai mare, în principiu, decât termenul de 49 de ani – V. STOICA, *op. cit.*, p. 114.

inițial de proprietate în mai multe drepturi reale, ci și nașterea unor raporturi juridice obligaționale între nudul proprietar și titularul dezmembrământului^[1].

De asemenea, trebuie evidențiat că ar fi posibil să existe asupra aceluiași bun mai multe dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privată, spre exemplu, după constituirea unui drept de servitute, se constituie cu privire la bunul care este fond aservit și un drept de uzufruct în favoarea unei alte persoane, evident, fără a se aduce atingere conținutului primului dezmembrământ.

2. Enumerarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată

Dezmembrămintele dreptului de proprietate existente în dreptul nostru civil sunt:

- dreptul de superficie;
- dreptul de uzufruct;
- dreptul de uz;
- dreptul de abitație;
- dreptul de servitute.

Subliniem că prin voința părților nu pot fi create și alte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, deoarece drepturile reale (inclusiv cele principale) sunt numai cele prevăzute de lege. Altfel spus, părțile nu ar putea atribui, prin voința lor exprimată într-un act juridic, caracter de drept real unui alt drept patrimonial (de creanță).

Secțiunea a 2-a. Dreptul de superficie

1. Noțiune și caractere juridice

1.1. Noțiune

Dreptul de superficie este definit de art. 693 alin. (1) C.civ. ca fiind „*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*”^[2].

Sfera de aplicabilitate a superficiei este extinsă, prin prevederile art. 702 C.civ., și în cazul „*plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil*”.

^[1] V. STOICA, *op. cit.*, p. 224.

^[2] În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin H.G. nr. 20/1996, republicate, *proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare; „nefiind vorba despre instituirea unui drept de superficie (faptul că în*

În această materie, legiuitorul nu a stabilit sensul noțiunii de lucrări autonome cu caracter durabil, astfel încât urmează să recurgem la art. 578 C.civ., care, în materia accesii imobiliare artificiale, stipulează că „lucrările autonome sunt construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil”.

Așadar, dreptul de superficie presupune suprapunerea a *două drepturi de proprietate* aparținând unor persoane diferite:

- dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări autonome cu caracter durabil, ce aparține *superficiarului*; precum și
- dreptul de proprietate asupra terenului pe care se află acestea, care aparține *unei alte persoane decât superficialul*.

Pe lângă aceste două drepturi de proprietate mai există și *un drept de folosință al superficialului asupra terenului*^[1].

Dreptul de superficie reprezintă o derogare de la art. 559 C.civ., potrivit căruia proprietatea terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului aerian de deasupra terenului, „iar proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință, în afară de excepțiile stabilite de lege, și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce”.

Pornindu-se de la redactarea art. 693 alin. (1) C.civ. (care se referă atât la dreptul „de a avea”, cât și la dreptul „de a edifica”), în doctrină s-a arătat că există două forme ale dreptului de superficie:

- *forma principală* (completă, deplină) a dreptului de superficie, care presupune că superficialul dobândește dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări aflate pe terenul proprietatea unei alte persoane;
- *forma secundară* (incompletă, incipientă), care constă în dreptul superficialului de a construi, planta sau edifica o lucrare pe terenul proprietatea altuia^[2].

practica autorităților administrative s-a procedat la încheierea contractelor de închiriere pentru terenurile aferente construcțiilor nu dă o astfel de natură juridică dreptului, care presupune convenția în acest sens a părților) și nici despre o dobândire cu titlu gratuit, în temeiul legilor fondului funciar sau *ope legis*, odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției (pe considerentul că în preț s-ar include și valoarea terenului aferent), dobândirea nu poate fi făcută decât prin vânzare, la fel ca în situația construcției” – I.C.C.J., Complet HP, Decizia nr. 3/2017 (M. Of. nr. 142 din 24 februarie 2017).

^[1] A se vedea și C.A. Galați, s. civ., dec. nr. 68/2009, în V. TERZEA, *Noul Cod civil. Adnotat cu doctrină și jurisprudență. Vol. I. Art. 1-1.163*, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 694; C.A. Iași, s. civ., dec. nr. 496/2004, portal.just.ro.

^[2] C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 295-296; V. STOICA, *op. cit.*, p. 257-258.

1.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie

Dreptul de superficie prezintă următoarele caractere juridice:

- este *un drept real imobiliar*, purtând asupra unei suprafețe de teren^[1];
- este *un drept temporar*, el putând fi constituit, așa cum prevede art. 694 C.civ., pe o durată de cel mult 99 de ani, iar la împlinirea termenului, el poate fi reînnoit^[2]. Desigur că părțile pot să prevadă un termen mai scurt de 99 de ani, iar în cazul în care termenul inițial stabilit de părți în actul de constituire este mai mare de 99 de ani, dreptul de superficie se va reduce la 99 de ani (este vorba de o nulitate absolută și parțială, care operează de drept). Dacă nu a fost stabilit expres un termen și nici nu se poate dovedi existența unui asemenea termen, se prezumă că durata acestui drept real este de 99 de ani^[3].

Din redactarea art. 694 C.civ., care nu face nicio distincție, rezultă că și dreptul de superficie constituit pe o durată de 99 ani poate fi reînnoit, deci, adăugând și durata reînnoirii, s-ar putea depăși 99 de ani^[4]:

- este *un drept imprescriptibil extinctiv*, acțiunea confesorie întemeiată pe dreptul de superficie putând fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și împotriva proprietarului terenului (art. 696 C.civ.);
- *nu poate înceta pe calea partajului*, întrucât dreptul de proprietate al superficiarului și dreptul proprietarului terenului nu sunt în stare de coproprietate, ci sunt două drepturi distincte^[5]. Prin excepție, în cazul în care construcția aparține în coproprietate/devălmășie superficiarului și proprietarului terenului, iar la partaj, construcția este atribuită proprietarului terenului, atunci dreptul de superficie se va stinge prin consolidare.

^[1] În acest sens, instanța supremă a reținut că, fiind un drept real, dreptul de superficie nu se stinge prin neuz, este aparent și continuu, conferind titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție – I.C.C.J., s. civ. și de prop. int., dec. nr. 888/2008, www.scj.ro.

^[2] Potrivit art. 68 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a Codului civil din 2009, dispozițiile referitoare la dreptul de superficie nu se aplică drepturilor constituite înainte de 1 octombrie 2011, data intrării în vigoare a Codului civil din 2009.

Corespunzător reglementării anterioare, se admitea că dreptul de superficie este un drept perpetuu, care durează cât timp există construcția sau lucrarea ce se află pe terenul proprietatea altei persoane (a se vedea, spre exemplu, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 290; V. STOICA, *op. cit.*, p. 260, ultimul autor subliniind, în mod întemeiat, că acest caracter perpetuu ținea nu de esență, ci doar de natura superficiei). Prin urmare, după intrarea în vigoare a Codului civil din 2009, se va putea întâlni în practică atât dreptul de superficie constituit și guvernat de actuala reglementare, cât și dreptul de superficie cu caracter perpetuu.

^[3] V. STOICA, *op. cit.*, p. 260.

^[4] G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, I. NICOLAE, *op. cit.*, vol. 1, p. 878.

^[5] Trib. jud. Timiș, s. civ., dec. nr. 308/1971, în V. TERZEA, *op. cit.*, 2011, p. 695.

2. Constituirea dreptului de superficie

Articolul 693 alin. (2) C.civ. stabilește că dreptul de superficie se poate constitui prin acte juridice, prin uzucapiune și prin alte moduri prevăzute de lege^[1]. În toate cazurile de constituire a dreptului de superficie, se vor aplica dispozițiile speciale în materie de carte funciară.

În ceea ce privește *constituirea dreptului de superficie prin act juridic*, poate fi vorba atât de convenție, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, cât și de legat.

În toate *cazurile de constituire a dreptului de superficie prin convenție*, este necesară *forma autentică*, sub sancțiunea nulității absolute, deoarece, fiind vorba de un drept real imobiliar, el este supus înscrierii în cartea funciară, ceea ce înseamnă că sunt aplicabile prevederile art. 1244 C.civ.^[2]

Mai mult, după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale, *înscrierea în cartea funciară* va fi o condiție pentru însăși dobândirea dreptului de superficie prin convenție. Însă dreptul de superficie se va dobândi

^[1] Curtea Europeană a Drepturilor Omului, prin Hotărârea din 15 februarie 2007, pronunțată în cauza *Bock și Palade c. României*, a reținut că dreptul de superficie poate fi dobândit numai prin lege, prin prescripție achizitivă sau prin convenția părților și că simplul fapt de a edifica o construcție pe terenul altuia, cu toată buna-credință, nu ar putea să conducă la recunoașterea unui drept de superficie în beneficiul constructorului, aparența în drept neintrând în categoria actelor și faptelor juridice prin care se poate dobândi dreptul de superficie.

^[2] Suprapunerea dreptului de proprietate asupra terenului aparținând unei persoane cu dreptul de proprietate asupra construcției, aparținând unei alte persoane, nu dă naștere, prin ea însăși, unui drept de superficie, în absența unui act juridic sau fapt juridic care să-l constituie ori a unei dispoziții legale pe care să se întemeieze; astfel, constatarea existenței dreptului de superficie în beneficiul locatarului terenului este ilegală în absența actului juridic, respectiv a unei convenții încheiate în formă autentică, având ca obiect nașterea acestui drept și stabilirea întinderii sale ca dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra terenului aparținând locatorului – I.C.C.J., s. a II-a civ., dec. nr. 4127/2013, www.scj.ro.

Instanța de apel a interpretat și a aplicat în mod greșit dispozițiile art. 693 alin. (2) coroborate cu cele ale art. 1244 C.civ., atunci când a apreciat că, pentru constituirea dreptului de superficie, nu este necesară încheierea unui contract, apreciind că acest drept real imobiliar poate fi dobândit și în temeiul unei hotărâri adoptate de către Consiliul local, în considerarea faptului că aceasta reprezintă un act juridic. Este incontestabil că hotărârea adoptată de către o autoritate deliberativă a administrației publice locale (cum este Consiliul local) reprezintă un act juridic, în sensul de manifestare de voință făcută cu intenția de a produce efecte juridice, însă o atare hotărâre nu conduce *per se* la constituirea, în mod valabil, a dreptului de superficie. În realitate, având în vedere mecanismul legal de dobândire a dreptului de superficie, o astfel de hotărâre reprezintă doar un act preparator, prin care se atestă voința autorității publice locale privind constituirea unui dezmembrământ al dreptului de proprietate privată aparținând unității administrativ-teritoriale, voință ce este necesar a fi materializată într-un înscris, în vederea încheierii ulterioare a contractului în formă autentică, condiție de formă cerută *ad validitatem*. Întrucât între părțile litigante nu s-a încheiat o convenție validă de constituire a dreptului de superficie, proprietarul terenului nu poate solicita obligarea părâtului la plata prețului superficiei, hotărârea adoptată de către Consiliul local, neputând naște, în mod valabil, o atare obligație în sarcina acestuia din urmă – I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 238 din 1 februarie 2024, www.scj.ro.

fără înscriere în cartea funciară când dobândirea are loc prin una dintre modalitățile prevăzute de art. 887 C.civ., compatibilă cu dreptul de superficie, anume prin moștenire (legală sau testamentară) și vânzare silită.

Cu respectarea eventualelor dispoziții legale speciale sau convenționale, dreptul de superficie se poate constitui printr-o convenție autentică, chiar dacă terenul grevat de dreptul de superficie face obiectul unei interdicții legale de înstrăinare^[1].

De cele mai multe ori, dreptul de superficie se naște prin *convenția încheiată de proprietarul terenului cu cel care urmează a construi, planta sau edifica o altă lucrare* pe terenul respectiv. Într-o asemenea din urmă situație, dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări se dobândește treptat, pe măsura încorporării materialelor în teren, însă dreptul de folosință asupra terenului se dobândește din chiar momentul încheierii convenției cu proprietarul acestuia, considerându-se că acesta din urmă este și momentul dobândirii dreptului de superficie^[2].

^[1] G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, I. NICOLAE, *op. cit.*, vol. 1, p. 879.

A se vedea I.C.C.J., Complet HP, Decizia nr. 102/2024 (M. Of. nr. 1273 din 17 decembrie 2024), prin care instanța supremă a stabilit *compatibilitatea constituirii dreptului de superficie cu interdicția de înstrăinare prevăzută de art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000*: „(...) cu titlu de repere orientative, ținând seama că dreptul de superficie se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv, conform art. 695 alin. (1) teza întâi C.civ., constituirea acestui dezmembrământ trebuie să nu fi fost interzisă prin statutul forme asociative, să respecte destinația terenului și regimul silvic/agricol legal aplicabil și să cuprindă clauze de compatibilizare a regimului actual al superficiei cu regimul aplicabil coproprietății forțate a formelor asociative. Astfel, în considerarea art. 27 din Legea nr. 1/2000, administrarea și exploatarea terenurilor trebuie să se realizeze în conformitate cu statutele admise de legislația statului român în perioada 1921-1946, evident, numai în măsura în care nu contravin legislației în vigoare. Similar, în actul constitutiv de superficie trebuie specificată destinația lucrărilor superficiare, cu respectarea destinației terenului forme asociative și supunerea exploatării acestuia la regimul silvic/agricol legal. În egală măsură, în ipoteza încetării superficiei prin expirarea termenului, prevăzută de art. 699 alin. (2) teza întâi C.civ., în condițiile în care construcțiile au fost ridicate de superficialiar, iar valoarea lor este egală sau mai mare decât aceea a terenului, opțiunile pe care le are prin lege titularul dreptului de proprietate se limitează, context în care trebuie observat că superficialiarul nu poate fi obligat să cumpere terenul, întrucât este interzisă înstrăinarea prin art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000. De asemenea, în situația în care forma asociativă își încetează existența, iar bunul comun trece în domeniul public al comunității locale, conform art. 28 alin. (8) din Legea nr. 1/2000, se impune încetarea dreptului de superficie, întrucât acesta nu face parte din modalitățile specifice de exercitare a dreptului de proprietate publică” (parag. 159-163).

^[2] Cât privește momentul dobândirii dreptului, se distinge între dreptul de proprietate asupra construcției, care se dobândește de beneficiar treptat, pe măsura încorporării materialelor în teren, și dreptul de superficie, care, constituind premisa dreptului de a construi, se dobândește în momentul încheierii convenției. În acest moment constructorul dobândește dreptul de a construi, ceea ce înseamnă dreptul de a construi asupra terenului – C.A. Iași, s. civ., dec. nr. 235/1994, în V. TERZEA, *op. cit.*, 2011, p. 700.

Pe lângă modul de constituire a dreptului de suprafață menționat, Codul civil stabilește, prin art. 693 alin. (3) și (4), alte patru *cazuri speciale de constituire a acestui drept real principal*, anume:

- proprietarul unui imobil compus din teren și construcție transmite dreptul de proprietate doar asupra construcției;

- proprietarul unui imobil compus din teren și construcție transmite construcția și terenul, în mod separat, către două persoane, iar cel care a dobândit proprietatea asupra construcției dobândește și dreptul de suprafață asupra terenului, chiar și în lipsă de stipulație expresă cu privire la constituirea suprafeței;

- în situația în care s-a construit pe terenul altuia, renunțarea proprietarului terenului de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului, urmată de înscrierea dreptului de suprafață;

- cesiunea dreptului de a invoca accesiunea de către proprietarul terenului către o terță persoană (cesiune care poate să fie cu titlu oneros ori cu titlu gratuit), urmată de înscrierea dreptului de suprafață, după ce cesionarul preia lucrarea autonomă pe temeiul accesiunii.

În aceste din urmă două cazuri, la expirarea termenului pentru care se poate constitui dreptul de suprafață, proprietarul terenului (ori succesorul proprietarului inițial) va putea dobândi și dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări, așa cum reiese din interpretarea coroborată a prevederilor art. 694, art. 698 și art. 699 C.civ.^[1]

În doctrina corespunzătoare reglementării anterioare, se admitea că dreptul de suprafață se poate naște și indirect, adică dintr-o convenție ce nu a avut ca obiect constituirea dreptului de suprafață, ci transmiterea atât a dreptului de proprietate asupra construcției, cât și a dreptului de proprietate asupra terenului, însă, din anumite motive, nu s-a transferat și acest din urmă drept de proprietate. Constituirea indirectă a dreptului de suprafață prezenta o oarecare importanță la o dată la care forma autentică era cerută *ad validitatem* numai pentru convențiile de înstrăinare a terenurilor, nu și a construcțiilor. În actuala reglementare, ne-am putea imagina situația mai mult teoretică în care părțile să încheie o convenție translativă de proprietate având ca obiect un imobil compus dintr-un teren și o casă, iar transferul dreptului de proprietate asupra terenului să nu opereze din cauza unei incapacități speciale a dobânditorului, așa încât, pe temeiul conversiunii, să se considere că s-a dobândit doar dreptul de suprafață. Este însă puțin probabil să se autentifice un asemenea act. Mai mult, după ce înscrierea în cartea funciară va avea efect constitutiv de drepturi reale, iar nu doar de opozabilitate, o asemenea modalitate de constituire a dreptului de suprafață nu ar mai trebui admisă, ci ar urma să se aplice dispozițiile specifice cărții funciare.

Dreptul de suprafață se poate constitui și prin act juridic mortis causa, în măsura în care testatorul ar dispune, printr-un legat, instituirea unui astfel de drept

^[1] F. MOROZAN, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență. Vol. I. Art. 1-952*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 999.