

Noul Cod Civil

Dreptul de superficie în noul Cod Civil

Oana Albota, partener, casa de avocatură "Peli Filip"

Dreptul de superficie este un drept real, care constă în dreptul de proprietate pe care îl are o persoană, denumită superficiar, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe un teren ce aparține unei alte persoane, precum și în dreptul de folosință al superficiarului asupra terenului în vederea exploatarea construcțiilor, plantațiilor și/sau lucrărilor.

Deși existența dreptului de superficie era recunoscută în unanimitate de către doctrină și legiuitor anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil (prin Decretul-Lege 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor de Carte Funciară și Legea 7/1996), acesta nu se bucura de o consacrare legislativă expresă sub imperiul Codului Civil de la 1864.

Noul Cod Civil vine astfel să acopere această lacună legislativă, consacrand dreptului de superficie capitolul I al Titlului III cu privire la dezmembrămintele dreptului de proprietate privată. Noul Cod Civil aduce, de asemenea, câteva modificări esențiale regimului juridic al dreptului de superficie. În alte cazuri, legiuitorul a consacrat expres principiile formulate anterior de către doctrină, pentru o mai bună înțelegere și o uniformizare a aplicării în practică a dreptului de superficie.

Trebuie menționat însă, faptul că noile dispoziții ale Codului Civil intrat în vigoare de la data 1 octombrie 2011 sunt aplicabile doar drepturilor de superficie constituite ulterior acestui moment, astfel că dreptul de superficie dobândit sau constituit prin convenția părților anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil rămâne în continuare guvernat de dispozițiile Codului Civil de la 1864.

În forma secundară, dreptul de superficie se dobândește din momentul în care superficiarul obține dreptul de a construi pe teren, chiar dacă lucrările sau construcțiile sunt edificate ulterior.

► **Noul Cod Civil distinge între două forme ale dreptului de superficie, și anume: forma principală sau deplină a dreptului de superficie, care presupune existența construcției, plantației sau lucrării pe terenul asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință, în momentul constituirii dreptului de superficie și forma secundară sau incipientă, în care proprietarul terenului dezmembrează și transmite dreptul de folosință asupra terenului, urmând ca realizarea construcției sau a lucrărilor să se desfășoare ulterior.**



Oana Albota, partener, casa de avocatură "Peli Filip".

De menționat cu privire la înscrierea în cartea funciară a dreptului de superficie în forma sa incipientă, este faptul că până la edificarea construcției, fiind vorba de un drept asupra unui lucru viitor, se va putea realiza doar înscrierea provizorie a dreptului de proprietate a superficiarului asupra construcției viitoare.

Legiuitorul reglementează în Noul Cod Civil mijloacele de dobândire a dreptului de superficie formulate anterior de către doctrină, și anume: actul juridic (convenția părților), uzucapiune sau legea. Chiar și în lumina noilor prevederi ale Codului Civil, dreptul de superficie nu ar putea fi dobândit printr-o hotărâre

judecătorească, în ipoteza în care o persoană construiește cu bună-credință pe terenul altuia, fără acordul proprietarului.

Codul Civil prevede două situații particulare de constituire a dreptului de suprafață prin act juridic: (i) potrivit art. 693, alin (3) suprafața se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă părțile nu au prevăzut în mod expres în actul încheiat constituirea dreptului de suprafață; sau (ii) prin actul proprietarului terenului de renunțare la dreptul de a invoca accesiuinea în favoarea constructorului ori în favoarea unui terț, în baza cesiunii dreptului de a invoca accesiuinea.

Noul Cod Civil renunță la caracterul perpetuu al dreptului de suprafață, existent anterior în doctrină, legiuitorul optând în favoarea caracterului temporar al acestuia.

În acest sens, art. 694 din Noul Cod Civil prevede că dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. Cu toate acestea, la împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit, pentru o perioadă care să nu depășească 99 de ani. Astfel, nu ar putea fi exclusă posibilitatea reînnoirii dreptului de suprafață la nesfârșit, neexistând practic, în lumina noilor prevederi, o limitare a numărului de reînnoiri ale dreptului de suprafață.

În ceea ce privește întinderea și exercitarea dreptului de suprafață, părțile sunt libere să convină dacă dreptul de suprafață se va exercita numai asupra solului sau numai asupra subsolului sau atât asupra solului, cât și asupra subsolului, asupra întregii suprafețe de teren sau asupra unei părți din aceasta. În această ultimă ipoteză, dacă dreptul de suprafață se constituie doar asupra unei părți dintr-un teren, acesta se va dezmembra, formând un imobil distinct din porțiunea grevată de dreptul de suprafață, iar cealaltă parte se va constitui într-un imobil neafectat de această sarcină potrivit art. 94 din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară aprobat prin Ordinul nr. 633/2006.

▶ Noile prevederi ale Codului Civil limitează suprafața terenului asupra căruia suprafațiarul își poate exercita dreptul sau de suprafață la suprafața de teren aferentă și necesară exploatarea construcției (a lucrării sau plantației).

Această limitare nu trebuie interpretată în sensul reducerii suprafeței de exercitare a dreptului de suprafață la amprenta la sol a clădirii, ci în funcție de

destinația construcției și necesitățile suprafațiarului, această suprafață poate fi mai întinsă sau mai restrânsă.

Mai trebuie subliniat faptul că în ipoteza în care suprafața se înscrie în temeiul actului juridic prin care proprietarul a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, suprafațiarul nu poate modifica structura construcției. Este permisă demolarea acesteia, însă numai cu îndeplinirea obligației reconstruirii acesteia în forma sa inițială.

În situația în care suprafațiarul modifică structura construcției, o demolează și nu o mai reconstruiește sau o reconstruiește fără respectarea formei sale inițiale, proprietarul terenului are dreptul să opteze pentru următoarele două soluții: (1) să ceară încetarea dreptului de suprafață; sau (2) să pretindă repunerea în situația anterioară a construcției pe cheltuiala suprafațiarului. În ambele situații prevăzute anterior, dreptul proprietarului trebuie exercitat în termen de 3 ani din momentul în care proprietarul a cunoscut sau trebuia să cunoască realizarea modificării structurii construcției de către suprafațiar.

Cu privire la dreptul de dispoziție asupra dreptului de suprafață, Noul Cod Civil prevede posibilitatea titularului dreptului de suprafață de a dispune liber de dreptul său, nefiind necesar acordul proprietarului terenului. Totuși, dreptul de folosință asupra terenului se va putea înstrăina sau ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

Dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros. Părțile pot stabili natura prestației și modalitățile de achitare a acestei prestații. Conform Noului Cod Civil, în cazul în care părțile nu prevăd alte modalități de plată și dacă suprafața este constituită cu titlu oneros, titularul dreptului de suprafață va datora sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, destinația construcției în cazul în care aceasta există, zona în care se situează terenul precum și orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită de către instanța judecătorească.

În ceea ce privește mijloacele de apărare a dreptului de suprafață, Noul Cod Civil pune capăt controversei existente anterior în doctrină cu privire la termenul de prescripție extintivă a acțiunii confesorii prin care se urmărește apărarea dreptului de suprafață, consacrand în mod expres imprescriptibilitatea acestei acțiuni, inclusiv în ipoteza în care construcția nu este edificată pe teren.

▶ Noul Cod Civil prevede că stingerea dreptului de suprafață se va face prin radierea din Cartea Funciară.

Suprafața încetează la expirarea termenului pentru care a fost constituită, prin consolidare (când terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane), prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens (atât în caz de pieire fortuită sau culpabilă), precum și în alte cazuri prevăzute de lege.

Ca regulă generală, la încetarea dreptului de suprafață, proprietarul terenului devine și proprietarul construcției prin accesiuinea imobiliară, dacă părțile nu prevăd altfel, având obligația despăgubirii suprafațiarului cu valoarea de piață a construcției, calculată la momentul încetării dreptului de suprafață. În acest caz, ipotecile care grevează dreptul de suprafață se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului, iar ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței suprafaței nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de suprafață.

În cazul în care construcția nu există în momentul constituirii dreptului de suprafață, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea constructorului să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o, fără construcție. Ipotecile care grevează dreptul de suprafață se extind de drept asupra terenului, iar ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței suprafaței se strămută de drept asupra sumei de bani primite de către suprafațiar de la proprietarul terenului.

Dacă suprafațiarul refuză să cumpere terenul, acesta va avea obligația de a ridica, pe cheltuiala sa, construcția clădită și de a repune terenul în situația anterioară. În această ultimă ipoteză, ipotecile care grevează dreptul de suprafață se strămută de drept asupra materialelor rezultate din demolarea construcției, iar ipotecile constituite cu privire la teren se extind de drept cu privire la întregul teren.

În cazul stingerii dreptului de suprafață prin consolidare, ipotecile născute pe durata existenței suprafaței se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra cărora s-au constituit, iar în cazul stingerii suprafaței prin pieirea construcției, ipotecile cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate întregit.

În ceea ce privește situația dezmembrămintelor consimțite de suprafațiar, acestea se sting la momentul încetării dreptului de suprafață, în absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului. În cazul stingerii dreptului de suprafață prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de suprafațiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, însă nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al suprafaței. Dacă suprafața se stinge prin pieirea construcției, drepturile reale ce grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel.