

UZUCAPIUNEA CA MODALITATE DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Constanța OBADĂ

Dreptul real de superfiție, deși a existat și, oarecum, reglementat, din cele mai vechi timpuri, încă în vechiul drept roman, și-a găsit reglementarea în legislația Republicii Moldova, abia odată cu adoptarea noului Cod civil al Republicii Moldova la 06.06.2002, intrat

în vigoare la 12.06.2003. Reglementarea acestuia de noul Cod civil a fost o novație, dar nu și existența propriu-zisă a acestui drept. Dreptul de suprafață a fost încadrat în titlul IV. Alte drepturi reale, prin acesta consacându-i importanța, ori caracteristicile unui drept real oferă niște prerogative titularului său, caracteristici pe care nu le putem atribui drepturilor de creație.

Dreptul real de suprafață este reglementat în art.443-453, capitolul IV, titlul IV al Codului civil al Republicii Moldova. Astfel, Codul civil și, mai exact, art. 444 alin. (1), *dreptul de suprafață se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înscrierii în Registrul bunurilor imobile.* Respectiv, din această prevedere legală reiese doar două modalități de constituire a dreptului de suprafață: prin întocmirea unui act juridic sau în temeiul unei dispoziții legale, uzucapiunea nefiind indicată.

Legislația civilă a statului vecin, Ucraina [2], de asemenea, nu prevede uzucapiunea ca modalitate de naștere a unui drept de suprafață, prevăzând ca modalități de constituire a dreptului de suprafață: contractul și testamentul.

Faptul că uzucapiunea ca modalitate de constituire a dreptului de suprafață nu este prevăzută de Codul civil al RM a și determinat autoarea acestei lucrări să reflecteze la acest capitol, mai ales că atât noul Cod Civil al României [3], cât și în literatura de specialitate românească, este prevăzută o asemenea modalitate de dobândire a dreptului de suprafață [4]. De asemenea, potrivit Codului civil al Portugaliei și al doctrinei braziliene [5], uzucapiunea constituie temei de naștere a dreptului de suprafață.

Este posibil oare să fie dobândit dreptul de suprafață prin uzucapiune? Care ar fi condițiile pe care trebuie să le întrunească posesorul unui teren pentru a se considera că ar dobândi un drept de suprafață? Cum deosebim uzucapiunea ca modalitate de dobândire a proprietății și o eventuală modalitate de dobândire a unui drept de suprafață? Acestea ar fi unele dintre întrebările care ar apărea la punerea în discuție a acestui subiect.

Potrivit autorului rus, Kopâlov A.V., în dreptul privat roman, există o asemenea modalitate de dobândire a dreptului de suprafață [6], deși, potrivit acestuia, unii autori romaniști contestă existența unei asemenea

nea posibilități, considerând că prescripția achizitivă poate fi aplicată *lex singularis* dreptului de proprietate și dreptului de servitute.

Studiind literatura de specialitate a României, și mai ales Comentarul noului Cod civil al României [7], dreptul de superficiei ar putea fi dobândit prin uzucapiune, doar în cazul în care posesorul terenului ar avea, din momentul intrării în posesia terenului, intenția de a se comporta ca un superficial, și nu ca un proprietar al terenului. În practica judiciară a statului vecin dobândirea dreptului de superficiei prin uzucapiune a fost admisă, în condițiile prevăzute de prescripția achizitivă pentru dobândirea dreptului de proprietate [8]. Totodată, în aceeași sursă citată, dobândirea dreptului de superficiei prin uzucapiune ar fi posibilă, deosebind condițiile specifice uzucapiunii tabulare și extratabulare, cea din urmă fiind greu de imaginat în practică, datorită faptului că cu greu ne-am putea imagina o persoană care să posedă un teren pe care a ridicat o construcție doar pentru a dobândi dreptul de superficiei asupra lui și nu un drept de proprietate. În ceea ce privește practica judiciară a Republicii Moldova, deocamdată nu există vreo hotărâre judecătorească prin care să fie recunoscută o asemenea modalitate de dobândire a dreptului de superficiei.

Dobândirea dreptului de superficiei prin uzucapiune ar fi posibilă, în cazul în care înregistrarea unui drept de superficiei s-ar face în temeiul unui act viciat. Un exemplu în acest sens ar servi cazul în care o persoană de bună-credință dobândește un drept de superficiei de la un neproprietar și îl înscrie în Registrul Bunurilor Imobile, în modul stabilit de lege. Astfel, dacă toate celelalte condiții ale uzucapiunii (posesiunea exercitată timp de 15 ani și utilitatea acesteia) sunt întrunite, persoana ar putea dobândi dreptul de superficiei prin această modalitate. Totodată, este greu de imaginat cum s-ar întâmpla acest lucru în practică, ori Registrul Bunurilor Imobile deține și cuprinde informația despre, cel puțin, prezumtivul proprietar al imobilului.

Concluzionând cele expuse *supra*, cel puțin teoretic, dreptul de superficiei ar putea să facă obiectul unei uzucapiuni, rămânând a fi analizate aspectele practice reale, de întrunire a tuturor condițiilor care ar putea duce la o uzucapiune a dreptului de superficiei.

Referințe:

1. Codul nr.1107-XV din 06.06.2002, publicat În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, nr. 82-86 din 22.06.2002.

2. Земельный кодекс Украины, Закон №2678-III от 25 октября 2001, с.102-1.
3. LEGEA privind Codul civil, nr. 287 din 17 iulie 2009, publicată în: *Monitorul Oficial al României*, Partea I, nr. 511 din 24 iulie 2009, art. 693, alin. (2).
4. ADAM, I. *Drept civil. Drepturile reale principale*. București: All Beck, 2005, p.470.; URS, Iosif R., ILIE-TODICĂ, Carmen. *Drepturile reale. Doctrină. Aplicații. Practică*. București: OSCAR PRINT, 2003, p. 285; BÎRSAN, Corneliu. *Drept civil. Drepturi reale principale*. București: All Beck, 2001, p.299; STOICA, V. *Drept civil. Drepturi reale principale*. București: Humanitas, 2006, p.363.
5. СВИСТУНОВА, М.В. Основания возникновения суперфиция. В: *Вестник Нижегородской Академии*, 2014, №4 (28), с.275-279.
6. КОПЫЛОВ, А.В., *Вещные права на землю, в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве*. Москва: Статут, 2000, с. 133.
7. CERCEL, S. în BAIAS, Fl. A., CHELARU, E., CONSTANTINOVICI, R., MACOVEI, I. (coord.). *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*. Ed. a 2-a. București: C.H. Beck, 2014, p.808.
8. *Ibidem*.