

OBIECTUL RAPORTULUI JURIDIC DE IPOTECĂ

Artur TARLAPAN

Universitatea de Stat din Moldova

Acest articol are drept scop ralierea viziunii tradiționale asupra obiectului raportului juridic de ipotecă la un concept științific, bazat pe perceperea naturii sociale a sarcinilor la care este supus dreptul de proprietate în caz de constituire a altor drepturi reale, cum ar fi și dreptul subiectiv de ipotecă.

Cuvinte-cheie: raport juridic, ipotecă, bun imobil, proprietate, suprafață.

THE OBJECT OF THE MORTGAGE LEGAL RELATION

This article aims to rally the traditional view on the object of the mortgage legal relationship to a scientific concept, based on the perception of the social nature of duties to which the property right is subjected, when other real rights, such as the mortgage right, are established.

Keywords: legal relation, mortgage, real estate, property, superficies.

I. Doctrina contemporană este practic unanimă în ceea ce privește determinarea obiectului raportului juridic de ipotecă. În majoritatea lucrărilor dedicate total sau parțial dreptului de ipotecă se menționează că obiect al ipotecii este bunul imobil.

Considerentele conform cărora obiect al dreptului de ipotecă este un bun (lucru)¹ au la bază concepții juridice romane, conform cărora prin drepturile reale asupra lucrurilor altuia, la care se referea și dreptul subiectiv de ipotecă, se grevează bunul. De fapt, însuși termenul „drept real” provine de la latinescul *res*, a cărui semnificație este cea de „lucru”, „bun corporal”. Romanii utilizau în acest sens sintagma *ius in re*, tradusă ulterior cu sensul de drept real.

Concepția romană cu referire la obiectul drepturilor reale, în general, și a dreptului subiectiv de ipotecă, în special, a fost preluată și aprofundată în sec. XVIII-XIX de romaniști, în special de cei din Germania și Rusia. Aceștia, tratând obiectul ipotecii (dar și al gajului la general), se refereau întâi de toate la lucruri [26, p.507-508; 19, p.294; 29, p.109]. Unii autori expres menționează că ipotecă (gajul) grevează bunurile corporale [30, p.315], dând naștere unui raport juridic între persoană și bun [12, p.373].

Cu toate că în literatura de specialitate din sec. XIX se găsesc teorii cu privire la ipotecă (gaj) ca un drept asupra unui alt drept (asupra dreptului subiectiv de proprietate) [22, p.22, 20, p.215-217], ele nu au găsit susținători, iar concepția menționată cu privire la bun ca obiect al ipotecii s-a înrădăcinat adânc în conștiința juridică a epocii, fiind utilizată pe larg atât la nivel de limbaj juridic uzual, cât și la nivel legislativ. Codul civil al Saxoniei (art. 369, 374) [28, p.84, 85], Codul civil al Germaniei (§ 1113) [18, p.300] menționează expres grevarea cu ipotecă a bunului imobil. Formulări similare se regăsesc în actele legislative contemporane (art.2666 din Codul civil al Quebecului [13, p.392], art.2343 din Noul Cod civil al României, art.5 al Legii Federației Ruse cu privire la ipotecă, precum și în art.7 al Legii Republicii Moldova nr.142/2008).

În virtutea tradiției, în același mod obiectul raportului juridic de ipotecă este analizat în literatura civilistică contemporană. În calitate de obiect al raportului juridic dat se consideră a fi bunul imobil [16, p.128; 14, p.709; 11, p.515; 6, p.158; 8, p.417; 5, p.531]. În acest sens, se consideră că anume bunul imobil este grevat cu un drept subiectiv de ipotecă. Apare însă întrebarea: cum trebuie înțeleasă din punct de vedere juridic grevarea bunului imobil cu un drept subiectiv de ipotecă sau, în general, cu orice drept subiectiv real? Sau: cum poate bunul imobil, în calitate de obiect material neînsuflețit, să reacționeze la grevarea sa cu un astfel de drept?

În viziunea noastră, ideea unui raport juridic real conceput ca o relație dintre o persoană și un bun poate fi acceptată doar la nivelul empiric de percepție a fenomenelor lumii înconjurătoare [23, p.125-129], bazat pe reflectarea în conștiința umană a calităților fenomenelor în cauză și a senzațiilor pe care aceste fenomene le provoacă. Aparența unei relații (sau raport juridic) dintre o persoană și un bun, privită ca o relație de supunere a bunului față de persoană, ca o manifestare de putere din partea persoanei față de bun, este sugerată la

¹ Trebuie de menționat aici că noțiunea „obiect al raportului juridic de ipotecă” este identică cu noțiunea „obiect al dreptului subiectiv de ipotecă”; respectiv, în continuare ambele noțiuni vor fi utilizate cu același sens.

nivel de percepere prin legătura nemijlocită care se creează dintre persoană și lucrul material, este dată prin intermediul simțurilor. Așa percepe ființa umană această relație, spunând că „acest bun este al meu”.

Dacă trecem, însă, de la nivelul empiric de percepție la nivelul teoretic de cunoaștere, trebuie să recunoaștem că puterea persoanei față de bun se transformă în puterea acestei persoane față de alte persoane în legătură cu bunul dat. Aparența unei relații dintre o persoană și un bun capătă fizionomia unei relații sociale, a unei legături dintre indivizi. Această constatare impune revizuirea concepției, conform căreia obiect al raportului juridic de ipotecă, dar și al altor raporturi juridice civile, este bunul.

La etapa actuală, teoria și filosofia dreptului, având în vedere natura socială a raporturilor juridice și a drepturilor subiective, nu admit existența raporturilor juridice dintre persoane și bunuri sau dintre bunuri, așa cum o făceau jursconșulții romani. Un raport juridic poate lua naștere numai între persoane, nu și între persoane și bunuri. Din acest punct de vedere, ipoteca este raport juridic între persoane cu privire la un bun. Teoria dreptului civil, dar și legislația civilă, nu s-au „despărțit”, însă, de ideea că obiect al drepturilor subiective reale sunt bunurile, fapt ce se datorează unui șir de factori care au fost elucidați în literatura de specialitate autohtonă [9, p.16-21].

Ținând cont de toate acestea, nu putem să nu fim de acord cu prof. Victor Volcinschi, care promovează, pe bună dreptate, ideea că un drept real asupra lucrului altuia grevează dreptul subiectiv de proprietate asupra bunului, și nu bunul ca atare [9, p.14]. Aceeași concluzie se impune și față de dreptul subiectiv de ipotecă.

Cu toate că în viziunea noastră concluzia expusă este pe deplin justificată, trebuie făcute unele precizări.

Dreptul subiectiv civil este element al conținutului raportului juridic civil, avându-se în vedere că prin conținutul raportului juridic civil se înțelege drepturile și obligațiile civile conferite subiecților raportului juridic. Fiind element al conținutului raportului juridic, dreptul subiectiv civil trebuie să dispună de același obiect ca și raportul juridic în conținutul căruia intră [21, p.594]. Și cel mai interesant lucru se observă atunci când identificăm obiectul raportului juridic civil. Așa cum just se menționează în literatura de specialitate [2, p.75; 15, p.128], obiect al raportului juridic civil este comportamentul subiecților acestuia, adică acele acțiuni sau inacțiuni pe care subiecții urmează să le săvârșească sau să se abțină de la săvârșire în cadrul derulării raportului juridic.

Ne raliem opiniei în cauză, din considerentul că obiect al raportului juridic este acel fenomen asupra căruia raportul juridic își exercită influența. Iar influența sa raportul juridic civil o poate exercita numai asupra comportamentului subiecților. Numai comportamentul subiecților poate fi influențat prin derularea raportului juridic, poate reacționa la acțiunea acestuia. O astfel de reacție nu poate exista din partea bunurilor, rezultatele creației intelectuale sau altor obiecte materiale ale lumii înconjurătoare.

În ceea ce privește obiectul dreptului subiectiv civil, acesta corespunde, total sau parțial, obiectului raportului juridic civil, în dependență de faptul dacă în conținutul raportului juridic civil pot fi identificate unul sau mai multe drepturi subiective. În acest sens, comportamentul subiecților raportului juridic civil trebuie să se conformeze drepturilor subiective acordate acestora; respectiv, aceste drepturi subiective își exercită efectul, influența asupra comportamentului subiecților, îl au ca obiect.

Dacă revenim la ideea de grevare prin dreptul subiectiv de ipotecă a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, atunci urmează să reținem faptul că grevarea dreptului de proprietate cu ipotecă de-facto impune proprietarul să săvârșească sau să se abțină de la săvârșirea unor acțiuni în beneficiul titularului dreptului de ipotecă (asigurarea bunului ipotecat, solicitarea acordului la încheierea actelor de dispoziție asupra bunului ipotecat, abținerea de la deteriorarea bunului ipotecat etc.). Astfel, concepția de grevare cu drept subiectiv de ipotecă anume a dreptului de proprietate asupra bunului, și nu a bunului ca atare, se corelează perfect cu teoria comportamentului – obiect al raportului juridic civil, ceea ce demonstrează justetea concepției analizate².

II. În pofida faptului că obiect al raportului juridic de ipotecă, ca și obiect al oricărui raport juridic civil, este comportamentul subiecților, nu trebuie neglijată importanța bunurilor și a calităților acestora. Cu toate că este un element exterior raportului juridic, bunul și calitățile acestuia deseori determină modul de reglementare a comportamentului subiecților cu privire la bunul în cauză [21, p.602-604]. În ceea ce privește nemijlocit ipoteca în calitate de grevare a dreptului de proprietate asupra unui bun imobil, calitatea bunului ca fiind imobil exercită o influență directă asupra comportamentului subiecților raportului juridic de ipotecă prescris de

² Având în vedere modul uzual de descriere a obiectului dreptului subiectiv de ipotecă, în cele ce urmează pe alocuri îl vom utiliza doar pentru comoditatea expunerii, ceea ce nu împiedică înțelegerea corectă a acestui fenomen.

legiuitor. Însăși ipoteca, ca formă a gajului, conform prevederilor legislației în vigoare a Republicii Moldova, poate fi instituită doar asupra bunurilor imobile. Respectiv, părțile pot constitui o grevare sub forma dreptului de ipotecă doar cu referire la un bun imobil.

Tot așa, situația fixă, nemișcătoare a bunurilor imobile face posibilă înregistrarea într-un registru special (registru bunurilor imobile) atât a bunurilor imobile ca atare, cât și a drepturilor asupra lor [27, p.58]. Dreptul subiectiv de ipotecă, nefiind o excepție de la regulă, la fel este supus condiției înregistrării în registrul bunurilor imobile. Astfel, pentru constituirea validă a acestui drept subiectiv, este necesară îndeplinirea de către părțile raportului juridic de ipotecă a unui șir de formalități, inclusiv depunerea înscrisurilor corespunzătoare pentru înscrierea ipotecii în registrul nominalizat.

Regimul juridic al bunurilor imobile ipotocate, determinat de legiuitor prin intermediul comportamentului subiecților raportului juridic de ipotecă, ține seama și de posibilele calități individuale ale diferitelor bunuri imobile, de componența acestora, de eventualele modificări pe care acestea le pot suferi.

Astfel, dacă prin natura sa un bun imobil este indivizibil, el poate fi ipotecat doar în întregime. Nu poate fi obiect al ipotecii o parte a bunului indivizibil (art.7 alin.(8) al Legii nr.142/2008). În contextul caracterului indivizibil al unor imobile poate fi menționată o observație făcută în literatura de specialitate, și anume: că posibilitatea ipotecării unei părți indivize din bunul imobil depinde de rezultatul partajului ce urmează a fi efectuat: dacă imobilul partajat va cădea în lotul celui ce a constituit ipoteca, aceasta va fi valabilă; în caz contrar, ea nu-și poate produce efectele [10, p.235].

Tot aici urmează a fi reținută și norma conținută în art.7 alin.(4) din Legea nr.142/2008, conform căreia ipoteca se extinde asupra îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat.

Prin îmbunătățiri și ameliorări, în sensul articolului citat, trebuie înțelese acele îmbunătățiri care sunt aduse bunului imobil ca urmare a diferitelor lucrări de reparație, amenajare ce au drept efect sporirea valorii bunului imobil, modificarea calităților funcționale sau estetice ale acestuia. La categoria accesoriilor bunului imobil atribum bunurile accesorii, destinate întrebuințării economice a bunului imobil, legate prin destinație comună cu acesta (art. 292 alin.(1) CC RM). La accesoriile bunului imobil trebuie atribuite, de asemenea, dreptul de servitute instituit în favoarea proprietarului imobilului ipotecat [25, p.496], precum și bunurile unite, încorporate în bunul dat prin accesiune imobiliară naturală sau artificială.

Bunul accesoriu, încorporat în bunul imobil, urmează soarta juridică a acestuia. În sensul dat, art.46 alin.(1) al Legii nr.142/2008 prevede că, în cazul instituirii ipotecii asupra terenului, aceasta se extinde și asupra construcțiilor capitale existente și viitoare, precum și asupra construcțiilor nefinalizate amplasate pe acesta. Conform regulii generale, terenul este bun principal; respectiv, construcțiile edificate pe acesta reprezintă accesorii ale terenului, motiv pentru care ipotecarea terenului are drept efect extinderea ipotecii și asupra construcțiilor. Cu toate acestea, ținând cont de legătura inseparabilă dintre teren și construcție, Legea nr.142/2008 prevede la art.47 alin.(1) o legătură de accesoriitate inversă, în sensul că ipotecarea unei construcții duce la extinderea ipotecii și asupra terenului pe care este amplasată aceasta, dacă proprietar al terenului este debitorul ipotecat.

Practica noastră judiciară a încercat o interpretare restrictivă a prevederilor art.7 alin.(4) al Legii nr.142/2008, conform căreia la categoria îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat nu ar trebui atribuite acelea care ar spori în mod considerabil valoarea inițială a bunului imobil transmis în ipotecă, spre exemplu: construirea unui sau mai multor niveluri în plus la cele preconizate la momentul încheierii contractului de ipotecă.

De reținut însă că art.7 alin.(4) al Legii nr.142/2008 nu prevede nicio excepție de la regula, potrivit căreia ipoteca se extinde asupra tuturor îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat. Mai mult ca atât, o atare interpretare este combătută de prevederile citate *supra* ale art.46 alin.(1) al aceleiași legi. Așa cum s-a arătat, ipoteca terenului se extinde și asupra construcțiilor capitale existente și viitoare, precum și asupra construcțiilor nefinalizate amplasate pe acesta. Or, construcțiile capitale în cauză de asemenea pot spori în mod considerabil valoarea inițială a bunului imobil ipotecat, însă acest fapt nu împiedică extinderea ipotecii asupra acestor construcții. Respectiv, criteriul considerabilității îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat nu poate fi luat drept bază pentru astfel de interpretări restrictive.

Cu toate că reprezintă un accesoriu al imobilului ipotecat, fructele acestuia nu cad sub acțiunea dreptului subiectiv de ipotecă (art.7 alin.(5) al Legii nr.142/2008). Trebuie de menționat aici că, atât timp cât fructele bunului imobil ipotecat, în special cele naturale și industriale, nu sunt separate, ele, ca parte componentă a imobilului, împărtășesc soarta acestuia [25, p.496]. Odată cu separarea, fructele devin bunuri mobile distincte

și, în virtutea prevederilor citate ale Legii nr.142/2008, se sustrag de sub acțiunea dreptului subiectiv de ipotecă. Se explică acest fapt prin aceea că fructele bunului³ sunt destinate fie consumului, fie transformării în mijloace bănești; respectiv, lipsirea proprietarului de acestea nu este rațională din punct de vedere economic. Pe lângă aceasta, extinderea dreptului de ipotecă asupra fructelor bunului ar crea un beneficiu neașteptat creditorului ipotecar, odată ce la instituirea dreptului subiectiv de ipotecă, de regulă, se ține cont de valoarea bunului imobil și a accesoriilor funcționale ale acestuia, și nu de posibila recoltă sau chirie [17, p.956]. În același timp, legea permite părților să devieze de la regula menționată și să extindă, prin contract, întinderea dreptului subiectiv de ipotecă și asupra fructelor bunului imobil.

Îmbunătățirile, ameliorările și accesoriile bunului imobil ipotecat nu trebuie confundate cu bunurile viitoare ce vor fi dobândite sau construite de debitorul ipotecar în viitor, posibilitatea ipotecării cărora este prevăzută de art.7 alin.(1) și (6) al Legii nr.142/2008.

Bunul viitor poate fi obiect distinct al ipotecii doar dacă corespunde criteriilor: existență de sine stătătoare; destinație economică proprie; posibilitatea folosirii independente, cum ar fi în cazul ipotecării unui bun imobil ce urmează a fi construit sau achiziționat de debitorul ipotecar (bloc locativ, apartament, casă de locuit individuală). Dacă bunul reprezintă, de exemplu, o anexă la casa de locuit individuală, edificată după instituirea ipotecii, atunci această anexă urmează a fi atribuită la categoria accesoriilor, și nu la categoria bunurilor viitoare.

Articolul 48 al Legii nr.142/2008 detaliază prevederile de la alin.(6) art.7, stipulând că proprietarul unei construcții viitoare sau nefinisate, divizate sau nu în încăperi izolate, poate institui ipoteca asupra acesteia, cu condiția dacă această construcție viitoare sau nefinisată este înregistrată în Registrul bunurilor imobile. Proprietarul unei încăperi izolate din cadrul construcției viitoare sau nefinisate poate institui ipoteca asupra acesteia, dacă respectiva încăpere izolată este la fel înregistrată în Registrul bunurilor imobile.

Pe lângă calitățile naturale ale bunurilor imobile, care influențează modul de reglementare a relațiilor de ipotecă, pot fi indicate și unele calități ce pot fi numite convențional „juridice”. De exemplu, o calitate esențială de acest gen, care determină posibilitatea ipotecării bunului imobil, este aflarea acestuia în circuitul civil (art.7 alin.(3) al Legii nr.142/2008). Un bun imobil scos din circuitul civil nu poate fi ipotecat. Se menționează, just, că aceasta este o condiție de esență a dreptului de ipotecă, deoarece, în caz de neplată a datoriei, acest drept subiectiv se realizează prin scoaterea bunului imobil în vânzare. Dacă bunul, fiind scos din circuitul civil, nu este susceptibil de a fi vândut, ipoteca nu ar avea nicio rațiune [10, p.235].

Este de menționat aici că în circuitul civil se poate afla nu doar bunul imobil în întregitatea sa, dar și o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra bunului imobil. În consecință, o astfel de cotă-parte din dreptul de proprietate comună poate fi ipotecată. Conform art.10 alin.(3) al Legii nr.142/2008, unul dintre coproprietari poate ipoteca cota sa din bunul proprietate comună pe cote-părți fără acordul celorlalți coproprietari, dacă contractul între coproprietari nu prevede altfel. În acest caz, cu drept de ipotecă va fi grevată cota-parte din dreptul de proprietate asupra bunului imobil în proporția pe care această cotă o avea la momentul constituirii ipotecii. În literatură se menționează, pe bună dreptate, că majorarea cotei-părți a coproprietarului, care este debitor ipotecar, după constituirea dreptului de ipotecă, nu duce la extinderea ipotecii asupra părții majorate [25, p.489-490]. Astfel, dacă un coproprietar, care și-a ipotecat cota-parte din dreptul de proprietate comună, ulterior devine proprietar al întregului bun imobil, creditorul ipotecar va putea beneficia de satisfacerea creanței sale doar din acea parte a prețului bunului, care corespunde cotei-părți ipotecate.

Acordul coproprietarilor pentru ipotecarea cotei-părți de către unul dintre ei va fi opozabil creditorului ipotecar doar dacă va fi înscris în registrul bunurilor imobile (art.457 alin.(6) CC RM).

III. Trebuie menționat faptul că legislația noastră cunoaște încă un drept subiectiv imobiliar, foarte aproape după conținut de dreptul subiectiv de proprietate, și anume: dreptul de suprafață, reglementat de art.443-453 din Codul civil. Esența acestuia constă în prerogativa suprafațiarului de a folosi terenul altei persoane în vederea edificării și exploatării unei construcții sau exploatării unei construcții existente (art.443 alin.(1) CC RM).

Referitor la natura juridică a acestui drept subiectiv, în literatura juridică autohtonă s-au formulat opinii controversate. Într-o opinie, suprafațiarul beneficiază doar de un drept asupra bunului altuia, atât în privința terenului, cât și în privința construcției [1, p.269-270]. Această opinie are la bază principiul *superficies solo cedit*, în virtutea căruia tot ce se edifică pe terenul unei persoane este un accesoriu al terenului și aparține

³ În continuare avem în vedere fructele naturale și industriale ale imobilului ipotecat, dat fiind faptul că fructele civile întotdeauna au o formă pecuniară și nu sunt legate fizic de bunul frugifer.

proprietarului terenului, indiferent de faptul cine a efectuat lucrările de edificare. În cea de a doua, din interpretarea sistemică a normelor Codului civil (art.447, 451) reiese că superficiarul este proprietar al construcției edificate pe terenul altuia [9, p.117].

Cu toate că, în principiu, ne raliem la cea de a doua opinie, câteva precizări urmează a fi făcute.

În primul rând, principiul riguros *superficies solo cedit*, ce nu cunoștea niciun fel de excepții în dreptul roman (Gaius, 2.73), a devenit în sistemul modern roman-germanic mai flexibil. Legislația civilă a majorității statelor Europei continentale consacră principiul în cauză, însă permite devierea de la acesta prin lege sau acordul părților [24, p.24-39]. Codul nostru civil nu este o excepție. Articolul 317 din Cod stabilește că tot ceea ce produce bunul, precum și tot ceea ce unește bunul ori se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane ori a unui caz fortuit, revine proprietarului, însă admite ca legea specială să prevadă altfel. Instituția juridică a superficiei, în acest sens, poate fi calificată ca o excepție de la regula menționată a accesii imobiliare.

În al doilea rând, trebuie ținut cont de faptul că, reieșind din prevederile art.443 alin.(1) CC RM, superficia poate fi constituită atât asupra unui teren neconstruit, în vederea edificării de către superficiar a unei construcții pe acesta, cât și asupra unui teren cu o construcție deja existentă. În aceste două ipoteze regimul juridic al construcției este diferit, așa cum just a fost arătat în literatura rusă prer evoluționară [24, p.162-167].

Cu referire la prima ipoteză, când superficiarul urmează să edifice o construcție pe terenul altuia, grevat cu un drept subiectiv de superficie, interpretarea coroborată a prevederilor art.447, 451, dar și a art.329 alin.(5) CC RM, sugerează ideea că superficiarul este proprietar al construcției în cauză⁴. De asemenea, trebuie reținut că superficia este reglementată de Codul civil ca un drept real asupra terenului, și nu asupra terenului și construcției, ceea ce reiese din însăși definiția superficiei expusă la art.443 alin.(1): superficia este dreptul real imobiliar de a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții sau a exploatării unei construcții existente. Respectiv, prerogativele superficiarului asupra construcției edificate nu urmează a fi calificate în mod necesar ca elemente ale unui drept real asupra lucrului altuia, cum este superficia în sine. În acest sens, norma conținută în art.443 alin.(5) CC RM, conform căreia construcția este o parte componentă esențială a dreptului de superficie, trebuie înțeleasă nu drept o confirmare a principiului *superficies solo cedit*, cum susțin unei autori [1, p.270]. În viziunea noastră, sensul normei citate constă în faptul că această construcție este un accesoriu nu al terenului, dar al dreptului de superficie și urmează soarta juridică a acestuia (înstrăinarea dreptului subiectiv de superficie are drept efect înstrăinarea concomitentă a construcției).

În cea de a doua ipoteză, când superficia se instituie asupra unui teren deja construit, construcția edificată anterior instituirii superficiei deja este proprietate a proprietarului terenului în virtutea dreptului de accesie, iar grevarea terenului în cauză cu superficie nu aduce modificări regimului juridic al construcției [24, p.163-164]. În acest caz, superficiarul dobândește asupra terenului și construcției un drept asupra lucrului altuia, format din prerogativele de posesie și folosință ale acestora.

Remarcăm, însă, că, în pofida divergențelor existente, promotorii ambelor opinii sunt unanimi în ceea ce privește posibilitatea ipotecării dreptului de superficie [9, p.117; 1, p.283]. Nimeni nu pune la îndoială această prerogativă a superficiarului. Așa cum proprietarul poate greva cu ipotecă dreptul său de proprietate, așa și superficiarul poate greva cu ipotecă dreptul său de superficie. Trebuie de precizat, totuși, că efectele constituirii unei ipoteci asupra dreptului de superficie sunt diferite în dependență de prerogativele recunoscute superficiarului asupra terenului și construcției, așa cum a fost arătat în ipotezele expuse mai sus. În cazul în care superficiarul este proprietar al construcției, ipotecarea dreptului de superficie asupra terenului are ca efect și ipotecarea dreptului de proprietate asupra construcției, odată ce aceasta este parte componentă esențială a dreptului de superficie. În cazul în care superficiarul este titular al unui *iura in re aliena* asupra terenului și construcției, cu ipotecă se grevează acest drept. În urma exercitării de către creditorul ipotecar a dreptului de ipotecă asupra superficiei prin comercializarea acesteia la licitație, tender sau prin negocieri directe, dobânditorului i se transferă, în prima ipoteză, dreptul de superficie asupra terenului și dreptul de proprietate asupra construcției, iar în cea de a doua ipoteză – dreptul de posesie și folosință asupra terenului și construcției. În ambele ipoteze, dobânditorul devine succesor al superficiarului în drepturile și obligațiile acestuia față de proprietarul bunului imobil.

⁴ În special, art.329 alin.(5) CC RM, care, reglementând o situație particulară de constituire a unui drept de superficie în cazul edificării unei construcții pe două terenuri aparținând la doi proprietari diferiți, stabilește că, în cazul în care construcția este ridicată în parte pe terenul constructorului și în parte pe un teren învecinat, proprietarul vecin poate dobândi proprietatea asupra întregii construcții, precum și un drept de superficie asupra terenului aferent pe toată durata de existență a construcției.

Bibliografie:

1. BAIEȘ, S., ROȘCA, N. *Drept civil. Drepturile reale principale*. Chișinău, 2005. 302 p. ISBN 9976-78-398-8
2. BAIEȘ, S., ROȘCA, N. *Drept civil. Partea Generală. Persoana fizică. Persoana juridică*. – Ediția a IV-a. Chișinău, 2011. 392 p. ISBN 978-9975-78-968-4
3. Codul civil al Republicii Moldova. Adoptat prin Legea nr.1107-XV din 6 iunie 2002. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr.82-86. În vigoare de la 12 iunie 2003.
4. Codul civil al României. Adoptat prin Legea nr.287/2009. În: *Monitorul Oficial al României*, 2009, nr.511.
5. CIUTACU, F. *Garanțiile de executare a obligațiilor: garanțiile personale și garanțiile reale*. Slatina: Themis Cart, 2006. 604 p. ISBN (10) 973-87473-9-2, ISBN (13) 978-973-87473-9-5
6. GIONEA, V. *Curs de drept civil. Proprietatea și alte drepturi reale. Teoria generală a obligațiilor. Contracte speciale. Succesiuni*. București: Scaiul, 1996. 325 p. ISBN 973-97240-6-x
7. Legea cu privire la ipotecă, nr.142-XVI din 26 iunie 2008. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2008, nr.165-166.
8. POP, L. *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*: Tratat. Ediția a II-a. Iași: Editura Fundației „Chemarea”, 1998. 499 p. ISBN 973-9237-04-5
9. VOLCINSCHI, V., CIBOTARU, A. *Drepturile reale asupra lucrurilor altuia*. Chișinău, 2011. 318 p. ISBN 978-9975-4207-5-4
10. ZLĂTESCU, V.D. *Garanțiile creditorului*. București, 1970.
11. БРАГИНСКИЙ, М.И., ВИТРЯНСКИЙ, В.В. *Договорное право*. Книга первая. *Общие положения*. Москва: Статут, 2001. 842 с. ISBN 5-8354-0016-0
12. ВАСЬКОВСКИЙ, Е.В. *Учебник гражданского права*. Москва: Статут, 2003. (Серия «Классика российской цивилистики»). 382 с. ISBN 5-8354-0177-9
13. Гражданский кодекс Квебека. Москва: Статут, 1999. 472 с. ISBN 5-8354-0009-8
14. *Гражданское право: Учебник. Том I / Отв. ред. А.П. Сергеев*. Москва, 2003. 776 с. ISBN 5-902171-96-2
15. *Гражданское право. Том I. Общая часть / Отв. ред. Е.А. Суханов*. Москва: Волтерс Клувер, 2010. 736 с. ISBN 978-5-466-00043-6
16. *Гражданское право. Том III. Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов*. Москва: Волтерс Клувер, 2008. 800 с. ISBN 978-5-466-00100-6
17. Гражданское Уложение. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной Комиссии). Том I / Под редакцией И.М. Тютрюмова. Санкт-Петербург, 1910. 1215 с.
18. Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению / Пер. с нем; Науч. ред. А.Л. Маковский и др. Москва: Волтерс Клувер, 2004. 816 с. ISBN 5-466-00021-3
19. ДЕРНБУРГ, Г. *Пандекты*. Том II. *Вещное право*. С.-Петербург, 1905. 364 с.
20. ЗВОНИЦКИЙ, А.С. *О залоге по русскому праву*. Киев, 1912. 401 с.
21. ИОФФЕ, О.С. *Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права»*. 2-е издание, исправленное. Москва: Статут, 2002. (Серия «Классика российской цивилистики»). 782 с. ISBN 5-8354-0031-4
22. КАССО, Л. *Понятие о залоге в современном праве*. Москва: Статут, 1999. (Серия «Классика российской цивилистики»). 284 с. ISBN 5-8939-8025-5
23. *Методологические основы научного познания: Учебное пособие для студентов вузов / Под ред. проф. П.В. Попова*. Москва: Высшая школа, 1972. 272 с.
24. МИТИЛИНО, М.И. *Право застройки. Опыт цивилистического исследования института*. Киев, 1914. 268 с.
25. МОРАНДЬЕР, Ж. *Гражданское право Франции*. Том 3. Москва: Издательство «Иностранной литературы», 1961. 748 с.
26. ПУХТА, Г.Ф. *Курс римского гражданского права*. Том I. Москва, 1874. 550 с.
27. САВАТЬЕ, Р. *Теория обязательств: Юридический и экономический очерк*. Москва: Прогресс, 1972. 438 с.
28. *Саксонское гражданское уложение*. С.-Петербург, 1885. 592 с.
29. ХВОСТОВ, В.М. *Система римского права. Вещное право*. 1908. 128 с.
30. ШЕРШЕНЕВИЧ, Г.Ф. *Курс гражданского права*. Тула: Автограф, 2001. 720 с. ISBN 5-89201-033-3, 5-89201-016-3

Prezentat la 19.03.2015