

**MODALITĂȚILE DE CONSTITUIRE
A DREPTULUI DE SUPERFICIE**

Constanța OBADĂ

CZU: 347.256

constantaobada@gmail.com

Conform Codului civil al Republicii Moldova (art.654), dreptul de superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficialului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficialului. Acesta își găsește reglementarea în art.654-666 Cod civil al Republicii Moldova. Deși reglementat încă din iunie 2003 odată cu intrarea în vigoare a Codului civil, constituirea unui asemenea drept a fost oarecum evitată din cauza că nu normele juridice referitoare la acesta erau ambigue și insuficient de clare. Odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, a fost înlăturată echivocitatea unor norme, ceea ce stimulează participanții la circuitul civil să apeleze la instituția superficiei, care, în cele mai multe cazuri, se dovedește a fi economic avantajoasă pentru ambele părți ale raportului juridic de superficie.

Dacă până la intervenirea modificărilor, Codul civil al Republicii Moldova conținea reglementări inspirate din legislația Germaniei, conform cărora superficialul are doar un drept de superficie, care se caracterizează prin faptul că terenul este grevat cu posesie și folosință, construcția fiind o parte esențială a dreptului de superficie, superficialul nefiind proprietar al construcției, ci având un drept real limitat asupra ei [1, p.959]), acum, după modernizarea Codului civil, avem reglementări inspirate atât din legislația germană, cât și din cea franceză (ce reglementează caracterul dualist al superficiei), adoptându-se, așa cum menționează Octavian Cazac, dr. conf., un model hibrid de reglementare a superficiei, care combină cele două abordări [2], astfel că superficialul este arătat drept proprietar al construcției pe durata termenului de superficie.

Prin urmare, dreptul de superficie are un caracter dualist, ceea ce înseamnă că construcția sa juridică conține în sine două elemente:

1) dreptul de posesie și folosită asupra terenului – proprietate a unui terț și 2) dreptul de proprietate a superficiarului asupra unei construcții ce există pe acel teren sau care urmează a fi ridicată.

Potrivit art. 655 Cod civil, *dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale*. În ceea ce urmează, vom încerca să analizăm aceste modalități de constituire a dreptului de superficie, pentru o mai bună înțelegere a acestuia.

Referințe:

1. WILHELM, J. *Sachenrecht (De Gruyter Handbuch)*, 5. Auflage, Walter De Gruyter GmbH, Berlin/Boston, 2016.
2. CAZAC, O. *Adnotare la art. 654* [online]. Codul civil adnotat [citat 5 august 2020]. [Accesat 29.08.2020], Disponibil: animus.md/adnotari/654/.