

Combinarea drepturilor reale și *numerus clausus*

Combining rights in rem and *numerus clausus*

Prof. univ. dr. **Irina SFERDIAN***
Universitatea de Vest din Timișoara
Facultatea de Drept

Abstract

This study examines the extent to which the overlapping of different rights in rem over the same property or of different modalities of ownership creates a surface right that lacks the features and content of a typical surface. Such a legal situation is a combination of rights which changes the legal regime of superficies. Can an atypical right be an exception to the numerus clausus?

Keywords: surface, use, concession, lease, freehold, co-ownership.

Rezumat

Prezentul studiu analizează în ce măsură suprapunerea unor drepturi reale diferite asupra aceluiași bun sau a unor modalități diferite ale dreptului de proprietate generează un drept de superficie care nu are trăsăturile și conținutul unei superficiei tipice. O asemenea situație juridică reprezintă un complex de drepturi care modifică regimul juridic al superficiei. Poate fi un drept atipic o excepție de la numerus clausus?

Cuvinte-cheie: superficie, folosință, concesiune, proprietate devălmașă, coproprietate.

1. Justificarea regulii numerus clausus

Regula numărului limitat al drepturilor reale (*numerus clausus*) afirmă că părțile nu pot crea drepturi reale pe care legea nu le prevede și nici nu pot schimba după bunul plac conținutul acestor drepturi. Cu alte cuvinte, vorbim despre prerogative certe, determinate, care alcătuiesc conținutul unui drept real. Cum proprietatea este cel mai complet drept real, oferind titularului său toată puterea pe care o persoană o poate exercita cu privire la propriul bun, orice alt drept real conține prerogative care provin din proprietate și care se pot combina în crearea unui nou drept real.

Regimul juridic al drepturilor reale are o semnificație mult prea importantă pentru organizarea socială a unei țări, încât constituirea lor să fie abandonată libertății convențiilor. Acesta este motivul pentru care trebuie considerată limitativă lista drepturilor reale¹.

Sunt două rațiuni care justifică aplicarea principiului *numerus clausus* în materia drepturilor reale. Pe de o parte, din rațiuni de publicitate a dreptului real. Respectarea formalităților de publicitate impuse de lege asigură opozabilitatea dreptului real. A limita numărul drepturilor reale înseamnă a le facilita opozabilitatea. Instrumentele de publicitate din ordinea noastră juridică, respectiv cărțile funciare în materie imobiliară ori registrele de publicitate și posesia în materie mobilă, nu permit asigurarea opozabilității unui număr mare de drepturi reale².

Pe de altă parte, *numerus clausus* protejează dreptul de proprietate prin aceea că face imposibilă constituirea de drepturi reale care să îi golească substanța de conținut. Grijă legiuitorului de a menține

* irina.sferdian@e-uvt.ro

¹ B. Foex, *Le numerus clausus des droits réels en matière mobilière*, Ed. Payot, Lausanne, 1987, p.p 29-31; I. Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale. Studiu aprofundat*, Ed. Hamangiu, 2021, pp. 104-117.

² Ph. Simler, Ph. Delebeque, *Droit civil. Les sûretés. La publicité foncière*, 8-e éd., Dalloz, Paris, 1995, p. 573.

substanța proprietății se explică prin faptul că regimul proprietății nu trebuie să protejeze doar interesele personale, ci și interesul general³.

Întrebarea este dacă se justifică admiterea unui număr limitat al drepturilor reale în condițiile în care cea mai eficientă modalitate prin care se poate exploata un bun o reprezintă multiplicarea drepturilor reale care îl pot avea ca obiect.

Crearea de noi drepturi reale prin manifestarea de voință a părților se lovește de două obstacole.

În primul rând, noul drept creat se impune *erga omnes*, la fel ca dreptul titularului care l-a constituit. Or, în aceste condiții, dreptul real nu va putea fi mai mult decât un dezmembrământ al vechiului drept.

În al doilea rând, pentru a fi opozabil terților, actul de constituire a noului drept trebuie să îndeplinească toate condițiile pentru a face posibilă îndeplinirea formalităților de publicitate.

Dar dacă părțile creează situații atipice de combinare a drepturilor reale care au un regim juridic diferit de cel aplicabil fiecărui drept conținut? Suntem în acest caz în prezența unei excepții de la *numerus clausus*?

Principiul libertății de voință, care permite proprietarului să constituie oricâte dezmembrăminte dorește, trebuie coroborat cu principiul relativității convențiilor, potrivit căruia efectele actului juridic civil se produc exclusiv în patrimoniul părților contractante, cu mențiunea că transferul sau constituirea drepturilor reale se impun terților doar după îndeplinirea formelor de publicitate imobiliară⁴.

Numerus clausus nu presupune doar limitarea libertății titularului de a constitui noi drepturi reale pe cale convențională, ci și puterea sa de a interveni în conținutul drepturilor reale, în sensul augmentării sau diminuării prerogativelor conferite prin lege⁵. Aceste intervenții sunt permise dacă nu derogă de la ordinea publică și fac posibilă crearea unor obligații reale pe cale convențională plecând de la drepturile reale existente. Opozabilitatea acestor modificări de conținut față de subdobânditorii cu titlu particular necesită respectarea formelor de publicitate.

Nu în toate cazurile stabilirea pe cale convențională a conținutului unui drept real reprezintă o încălcare a lui *numerus clausus*. Atunci când dreptul nou constituit prezintă trăsăturile esențiale ale unui drept deja numit de lege, nu suntem în prezența unui alt drept real. De pildă, posibilitatea părților de a stabili pe cale convențională servituți cu conținut diferit nu aduce atingere caracterului limitat al numărului drepturilor reale. Situațiile create convențional pot fi calificate ca servituți dacă între cele două imobile se stabilește o sarcină ce revine unuia dintre ele în scopul de a spori utilitatea celuilalt. Este firesc ca sarcinile impuse unui fond să fie diferite, deoarece și utilitatea necesară fondului poate varia, însă, atât timp cât identificăm în acest raport legătura de sarcină și scopul ei, adică utilitatea unui alt fond, suntem în prezența unei servituți, iar nu a unui nou drept real. În mod asemănător, un drept de uzufruct poate avea un conținut diferit în funcție de natura bunului ce îi servește drept obiect, fără ca aceasta să însemne că se constituie un drept real nou ce variază odată cu conținutul uzufructului.

În situația în care părțile, prin act juridic, asociază două drepturi reale diferite sau două modalități ale proprietății ori o modalitate a proprietății cu varianta pură și simplă a dreptului, chiar dacă situația de combinare a drepturilor reale nu este împiedicată de lege, are loc o modificare a prerogativele drepturilor componente sau cel puțin ale unuia dintre ele, care este una nereglementată. Regimul juridic aplicabil situației rezultate din combinarea drepturilor reale este cel creat de părți ori stabilit de lege pentru unul dintre drepturile componente, celălalt drept fiind aproape ignorat, după cum vom vedea în cele ce urmează.

2. Constituie situația de combinare a drepturilor reale o excepție de la *numerus clausus*?

Ipotezele pe care le avem în vedere au ca piesă centrală dreptul de a invoca accesiunea imobiliară, ca drept potestativ ce constituie o veritabilă prerogativă a proprietarului în cazul în care un altul construiește pe terenul său fără acord prealabil. Atunci când edificarea lucrării se face cu consimțământul

³ *Idem*, p. 31-34.

⁴ Ph. Malaurie, L.Aynès, *Cours de droit civil, t. VI, Les obligations, vol. II, Contrats, quasi-contrats*, 11-e éd., Cujas, Paris, 2001, pp. 233 și urm.

⁵ A se vedea, în acest sens, Ch. Larroumet, Bl. Mallet-Bricout, *Les biens, droits réels principaux*, 6^e éd., Economica, 2019, p. 35.

proprietarului terenului suntem în prezența unui drept de suprafață în varianta sa tipică de „drept de a construi pe terenul altuia” sau de „suprafață incipientă” ori „secundară”. Atribuirea de către proprietarul terenului în favoarea suprafațiarului a prerogativei folosinței terenului, care devine un element component în structura complexă a dreptului de suprafață, face ca suprafața să existe în varianta sa tipică. Suprafața este considerată un drept complex întrucât alături de proprietățile asupra construcției folosința asupra terenului. Nu poate exista proprietatea asupra construcției în absența folosinței terenului. Chiar dacă suprafața se constituie cu titlu oneros, folosința asupra terenului nu este rezultatul unei închirieri, nu este prerogativa unui drept personal, ci o prerogativă a proprietății, întregul drept complex având caracter de drept real. De altfel, atribuirea terenului prin drept personal, în urma unui contract de închiriere, nu permite decât construcțiile provizorii, așa cum rezultă din Anexa 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții⁶, cu excepția celor necesare pentru servituților de utilitate publică menționate de art. 7¹ alin. (2) din lege⁷.

Pentru suprafața tipică este esențial faptul că prerogativa folosinței să fie dezmembrată din dreptul de proprietate asupra terenului.

Suprafața constituită ca drept de a construi pe terenul altuia nu presupune doar atribuirea folosinței terenului în favoarea suprafațiarului, ci și renunțarea anticipată a proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea asupra lucrării pe care altul o execută pe terenul său, recunoscând în acest fel dreptul de proprietate al suprafațiarului asupra construcției.

Dacă accesiunea imobiliară nu se produce direct în favoarea proprietarului terenului, anume atunci când lucrarea nu este executată de proprietarul terenului pe cheltuielile sale, invocarea accesiunii asupra lucrării este o prerogativă a dreptului de proprietate asupra terenului. Mai mult, este o prerogativă de care acesta poate dispune în favoarea altuia.

Proprietarul terenului poate renunța în favoarea suprafațiarului la dreptul său de a invoca accesiunea sau îl poate cesiona unui terț. În ambele situații iau naștere suprafațe tipice, în care suprafațiarul beneficiază de folosința asupra terenului ca prerogativă a dreptului de proprietate. Ca urmare, faptul că proprietarul dispune de dreptul de a invoca accesiunea, renunțând la drept ulterior realizării lucrării sau transmitându-l unui terț nu este, prin sine, generator de suprafațe atipice. Aceste suprafațe vor fi tot tipice.

Suprafațele atipice iau naștere, în majoritatea cazurilor, prin actul de dispoziție asupra prerogativei accesiunii, care se realizează prin intermediul dreptului de accesiune ca drept potestativ. Manifestarea unilaterală de voință prin care se exercită dreptul potestativ de accesiune poate fi cuprinsă și într-un act bilateral, fără a se schimba natura juridică de drept potestativ a dreptului de accesiune.

În unele cazuri, situația de combinare a drepturilor reale își are sursa în lege. Indiferent de izvorul lor, suprafațele atipice sunt combinații de drepturi reale. În suprafațele atipice, există o suprapunere de drepturi reale, care au cel puțin un titular diferit și, în același timp, cel puțin un titular comun în ceea ce privește construcția și terenul aferent. De pildă, o proprietate devălmașă asupra construcției suprapusă unei proprietăți exclusive asupra terenului ori o proprietate exclusivă asupra construcției suprapusă unei coproprietăți asupra terenului).

⁶ Republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004. În Anexa 2 la lege se precizează: „Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locatiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept”.

⁷ Art. 7¹ alin. (2) lit. a) prevede: „Pentru executarea lucrărilor de construcții necesare derulării operațiunilor de exploatare/prospectare geologică și exploatare a petrolului și gazelor naturale, precum și pentru executarea lucrărilor de construcții care privesc realizarea, dezvoltarea, modernizarea, rețehnologizarea, reabilitarea și revizia sistemelor naționale/rețelelor de transport al energiei electrice, al gazelor naturale și al țigărilor, gazolinei, etanolului, condensatului realizate de către titularii de licențe, autorizații și acorduri petroliere, pentru care oricare dintre următoarele documente: contractul de închiriere, licența, acordul de concesiune sau acordul petrolier ține loc de titlu asupra imobilului pentru obținerea autorizației de construire, este necesară depunerea de către beneficiar a următoarelor dovezi privind îndeplinirea obligațiilor de notificare și acordare de indemnizații/despăgubiri, după cum urmează: a) contractul de închiriere/convenție între părți, termenul de plată al indemnizațiilor/despăgubirilor fiind de 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere/convenției, în cazul în care proprietarii sunt identificați (...)”.

În nașterea majorității superficiilor atipice, un rol important îl are renunțarea anticipată a proprietarului la dreptul de a invoca accesiunea asupra lucrării pe care o va edifica o altă persoană pe terenul său.

3. Dreptul de a invoca accesiunea – prerogativă a dreptului de proprietate asupra terenului

Accesiunea imobiliară artificială este un mod de dobândire a dreptului de proprietate, rezultat al faptului material al încorporării unei lucrări într-un imobil, prin care proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării încorporate. Potrivit art. 577 alin. (1) C. civ., „construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului aceluși imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel”; (2) „Când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia, dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel”. În plus, art. 579 C. civ. prevede că „(1) Orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuiala sa și că este a lui, până la proba contrară. (2) Proba contrară se poate face când s-a constituit un drept de suprafață, când proprietarul imobilului nu și-a intabulat dreptul de proprietate asupra lucrării noi sau în alte cazuri prevăzute de lege”. Prin urmare, dobândirea dreptului de proprietate asupra lucrării se produce prin faptul încorporării, pe măsura realizării ei, prin aplicarea principiului *superficies solo cedit* și, doar cu titlu de excepție, în situațiile prevăzute de lege, sau atunci când părțile convin altfel, are loc o dobândire mediată, prin exercitarea dreptului potestativ de opțiune⁸.

Din cuprinsul art. 577 alin. (2) C. civ. rezultă că, atunci când prezumțiile nu sunt răsturnate și dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel, proprietarul imobilului va dobândi dreptul de proprietate asupra lucrării pe care a executat-o el însuși, din momentul începerii lucrării și pe măsura realizării sale. *Per a contrario*, proprietarul imobilului nu devine în mod direct proprietar al construcției în trei situații: i. dacă prezumțiile instituite prin art. 579 alin. (1) C. civ. sunt răsturnate; ii) dacă prin act juridic se convine constituirea suprafeței și iii) dacă legea prevede altfel.

i) Răsturnarea prezumțiilor

Instituirea prezumției de proprietate asupra lucrării în favoarea proprietarului imobilului este în acord doar cu reglementarea de principiu privind dobândirea directă a dreptului de proprietate prin faptul încorporării, iar nu cu prevederea de excepție, a caracterului potestativ al dreptului de accesiune. Noțiunii de accesiune nu i se asociază numai semnificația de mod de dobândire a dreptului de proprietate ori de fapt juridic complex generator de prezumție de proprietate, ci și de prerogativă a dreptului de proprietate care, prin exercitare, produce efecte achizitive asupra unei lucrări alipite sau încorporate în imobilul inițial. Este vorba despre drept de accesiune, care presupune prerogativa de a invoca accesiunea asupra lucrărilor adăugate sau încorporate, de natură potestativă.

Prezumția că proprietarul imobilului a executat construcția este o prezumție relativă, deoarece permite dovada contrară. Aceasta înseamnă că o terță persoană poate dovedi că lucrarea a fost executată de el însuși, pe cheltuiala sa, pe temeiul unui act juridic încheiat cu proprietarul imobilului, care i-a conferit dreptul de a dobândi proprietatea asupra lucrării realizate, sau dimpotrivă, fără consimțământul proprietarului terenului, dând naștere la o situație de accesiune imobiliară artificială.

Dacă prezumțiile pe care le instituie art. 579 alin. (1) C. civ. sunt răsturnate, iar proprietarul imobilului este o altă persoană decât autorul lucrării, legiuitorul prevede nașterea unui drept de opțiune în beneficiul proprietarului imobilului cu privire la dobândirea proprietății asupra lucrării. Astfel, dreptul de proprietate nu se dobândește direct, prin încorporarea lucrării în imobil, ci indirect, prin exercitarea dreptului potestativ de accesiune. Nu este cazul să dezvoltăm aici posibilitățile pe care le are proprietarul imobilului în această situație și care permit fie dobândirea proprietății asupra construcției, fie obligarea

⁸ V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. 2, Ed. Humanitas, 2006, p. 239; I. Sferdian, *Invocarea dreptului de accesiune imobiliară în cazul construcțiilor edificate fără autorizație de construire. Substance over form?*, în *Revista Română de Drept Privat* nr. 1/2012, *Calificarea actelor juridice în dreptul privat* (coord. volum L. Bercea), pp. 536-538.

autorului lucrării la cumpărarea terenului ori, în cazul unui autor de rea-credință, chiar la demolarea lucrării⁹.

Dacă proprietarul imobilului nu și-a înscris în cartea funciară dreptul de proprietate asupra lucrării, această situație creează doar premisele răsturnării prezumției instituite prin art. 579 alin. (1) C. civ., fără a reprezenta prin ea însăși dovada contrară.

Specific accesiunii directe este faptul că proprietarul terenului nu trebuie să invoce un drept special pentru a deveni proprietarul construcției pe care o edifică pe propriul său teren. Acesta nu trebuie să opteze în sens pozitiv, ca variantă de exercitare a unui drept potestativ de accesiune imobiliară, așa cum se întâmplă în cazul accesiunii indirecte (mediate), care intervine când un terț construiește fără drept pe terenul altuia. Așa se explică de ce prevederile art. 577 alin. (2) C. civ. fac referire expresă la proprietarul care construiește pe propriul său teren, indiferent că folosește materialele sale sau ale altuia, precizându-se că, în acest caz, „dreptul de proprietate asupra lucrării se naște (...) din momentul începerii lucrării și pe măsura realizării”. Faptul edificării este de natură materială și are caracter continuu, din momentul începerii lucrării și până la finalizarea sa. Efectele juridice pe care le produce faptul material al edificării se produc și ele continuu, dar nu în sensul dobândirii unui nou drept de proprietate prin transfer din patrimoniul altuia, ci în sensul augmentării obiectului unui drept existent în patrimoniul celui care construiește, adică dreptul de proprietate asupra terenului. Prin edificare, obiectul inițial al proprietății se schimbă, imobilul nu mai este reprezentat de teren, ci de teren și construcție, dar care nu sunt privite izolat, ci ca un ansamblu de bunuri¹⁰. Aceasta nu înseamnă însă că cele două elemente ale ansamblului nu trebuie identificate cadastral, căci altfel este dificil să înțelegem imobilul ca pe un ansamblu de bunuri. Nu trebuie omisă definiția imobilului potrivit dispozițiilor de carte funciară. Proprietarul terenului este proprietarul imobilului, indiferent dacă acesta are sau construcții.

Dacă lucrarea nu este realizată de proprietarul imobilului, ci de o terță persoană, cu materialele sale, accesiunea nu se mai produce în favoarea acestuia în mod direct. Așa încât, în această situație specială, legiuitorul prevede modalitatea prin care, pe calea dreptului potestativ de accesiune, sunt rezolvate raporturile patrimoniale dintre proprietarul imobilului și autorul lucrării. Tratamentul juridic aplicabil diferă în funcție de buna-credință a autorului lucrării, după cum rezultă din prevederile art. 581 și 582 C. civ.

Dreptul potestativ de accesiune se naște în momentul începerii lucrării și poate fi exercitat numai dacă și atât timp cât lucrarea există. Dacă autorul lucrării ridică lucrarea de pe teren înainte ca proprietarul terenului să își exercite dreptul potestativ, dreptul încetează, întrucât dispăre situația juridică asupra căreia dreptul potestativ poate interveni.

Nu vom insista asupra opțiunilor pe care le are la dispoziție proprietarul imobilului în exercitarea dreptului potestativ de accesiune, interesul nostru în prezenta lucrare fiind acela de a observa modul în care proprietarul imobilului poate dispune de dreptul potestativ, nu atât prin renunțarea la dreptul de a invoca accesiunea în favoarea autorului lucrării sau prin cesiunea acestui drept către un terț, ulterior realizării lucrării, întrucât în acest caz se constituie superficii tipice, cât mai ales prin renunțarea la dreptul de a invoca accesiunea în favoarea unei persoane care are calitatea de proprietar devălmaș sau de coproprietar asupra terenului sau asupra construcției. Dreptul care se formează ca rezultat al acestei renunțări are o structură complexă, dar atipică.

ii. Actul juridic. Regulile accesiunii imobiliare artificiale nu se aplică atunci când, în momentul edificării, a existat un acord între autorul lucrării și proprietarul imobilului cu privire la dobândirea dreptului de proprietate asupra lucrării de către autorul acesteia. Dacă a existat un consens atât cu privire la realizarea lucrării, cât și la dobândirea dreptului de proprietate de către autorul acesteia, atunci în favoarea sa a luat naștere un drept de superficie, drept cu structură complexă care are în conținutul său

⁹ A se vedea, pentru detalii, I. Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale. Studiu aprofundat*, Ed. Hamangiu, 2021, pp. 558-563; *Invocarea dreptului de accesiune imobiliară în cazul construcțiilor edificate fără autorizație de construire, op. cit.*, pp. 536-538; *Exercitarea dreptului de accesiune de către titularul unui drept real asupra bunului altuia, în Revista Română de Drept Privat nr. 4/2020, Ce știm și ce vrem: interferențe și delimitări conceptuale în Codul civil* (coord. volum V. Stoica), pp. 267-270.

¹⁰ V. Stoica, *op. cit.*, p. 239; I. Sferdian, *Invocarea dreptului de accesiune imobiliară în cazul construcțiilor edificate fără autorizație de construire, op. cit.*, p. 536.

dreptul de proprietate asupra lucrării și dreptul de folosință asupra imobilului, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra acestuia. Pentru a fi valabil dobândit, convenția prin care ia naștere un astfel de drept trebuie încheiată în formă autentică, iar dreptul de superficie trebuie înscris în cartea funciară¹¹.

Tot despre o superficie tipică născută prin act juridic, rezultat al dispoziției proprietarului imobilului asupra dreptului de a invoca accesiunea, se poate vorbi în cazul renunțării *in favorem* a proprietarului de a invoca accesiunea, în beneficiul autorului lucrării, care va deveni astfel superficial, ori prin transferul dreptului de a invoca accesiunea în favoarea unui terț¹². În cazul renunțării *in favorem*, dispoziția asupra accesiunii se face prin act unilateral, în timp ce în cazul cesiunii dreptului de a invoca accesiunea în favoarea unui terț, suntem în prezența unei convenții.

În ambele situații ia naștere o superficie tipică, deși consimțământul proprietarului imobilului se manifestă după edificarea construcției de către un terț, iar nu înainte. Ca urmare, renunțarea la accesiune nu este anticipată, ci ulterioară edificării lucrării.

Renunțarea *in favorem* la dreptul de a invoca accesiunea este una dintre alternativele pe care legea le pune la dispoziția proprietarului terenului atunci când nu dorește să dobândească proprietatea asupra construcției în acel moment, însă înțelege să revină asupra acestei opțiuni în viitor, la încetarea dreptului de superficie. Renunțarea la dreptul de a invoca accesiunea imobiliară este o manifestare unilaterală de voință care certifică neîndeplinirea condiției rezolutorii atipice care afectează dreptul de proprietate al constructorului, astfel că proprietatea se va consolida în patrimoniul constructorului. Nu suntem în prezența unei suspendări a opțiunii, deoarece situația juridică din momentul renunțării la invocarea accesiunii este diferită de cea care se va naște la data încetării superficiei.

Această modalitate specială de constituire a superficiei se poate înscrie în cartea funciară, conform art. 82 lit. d) din Regulament¹³, fie prin *înscrisul autentic notarial*, fie prin *hotărârea judecătorească prin care se constată renunțarea proprietarului terenului la acest drept*. Dispozițiile din Regulament nu fac nicio mențiune cu privire la înscrierea superficiei pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea în favoarea unui terț, însă apreciem că, în această situație, se vor aplica prin analogie, prevederile art. 82 lit. d) arătate mai sus.

Constructorului nu i se transmite dreptul de proprietate asupra construcției, astfel că nu suntem în prezența unui act juridic translativ, întrucât, pentru a avea loc transferul dreptului, proprietarul terenului ar fi trebuit mai întâi să-l dobândească, adică să își exercite pozitiv dreptul de accesiune. Actul de renunțare la accesiune în favoarea constructorului este însă o manifestare unilaterală de voință prin care proprietatea rezolubilă a constructorului se consolidează, întrucât neîndeplinirea condiției rezolutorii, care ar fi desființat dreptul de proprietate al constructorului, devine certă¹⁴.

Singurul care poate profita de pe urma renunțării la dreptul de a invoca accesiunea este constructorul. Fiind un act de recunoaștere a calității de proprietar a constructorului, dreptul de proprietate asupra construcției se va putea înscrie în cartea funciară în baza declarației de renunțare a proprietarului terenului, încheiată în formă autentică, în aplicarea dispozițiilor art. 1244 C. civil. și a art. 82 lit. d) din Regulamentul ANCP. De asemenea, înscrierea poate fi făcută și în baza unei hotărâri judecătorești, dacă actul de renunțare s-a făcut în fața instanței de judecată, în litigiul privitor la accesiunea imobiliară.

¹¹ Potrivit art. 1244 C. civ., „în afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară”.

¹² Despre renunțarea *in favorem* la dreptului de a invoca accesiunea în favoarea autorului lucrării și despre cesiunea acestui drept în favoarea unui terț a se vedea I. Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale, op. cit.*, pp. 766-772.

¹³ Potrivit art. 82 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară al A.N.C.P.I. din 8 februarie 2023, a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 125 bis din 14 februarie 2023, Dreptul de superficie se intabulează în baza următoarelor acte juridice: (...) d) înscrisul autentic notarial sau hotărârea judecătorească prin care se constată renunțarea proprietarului unui teren la dreptul de a invoca accesiunea cu privire la construcția realizată de o altă persoană pe acel teren.

¹⁴ Această analiză cu privire la renunțarea proprietarului la dreptul de a invoca accesiunea în favoarea autorului lucrării și cea referitoare la cesiunea dreptului de accesiune în favoarea unui terț se regăsesc în I. Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale, op. cit.*, pp. 766-772.

Situația juridică la încetarea superficiei născute prin renunțarea *in favorem* este tranșată prin dispozițiile art. 699 C. civ. Atunci când renunță la invocarea accesiunii în favoarea constructorului, proprietarul terenului nu își asumă o obligație afectată de termen extinctiv, deoarece la încetarea superficiei nu mai suntem în prezența aceleiași situații juridice. Astfel, dacă părțile nu s-au înțeles altfel, iar valoarea de circulație a construcției este inferioară valorii de circulație a terenului, proprietarul terenului devine în mod direct proprietar asupra construcției prin accesiune, fiind obligat să plătească fostului superficial valoarea de circulație a construcției la data expirării termenului. Dreptul său de opțiune cu privire la dobândirea proprietății asupra construcției se naște numai dacă valoarea acesteia este egală sau mai mare decât cea a terenului, potrivit evaluării de la data încetării superficiei. Proprietarul terenului are dreptul să îl oblige pe constructor să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Constructorul poate refuza să cumpere terenul numai dacă desființează construcția pe cheltuiala sa și repune terenul în situația anterioară.

Un acord între proprietarul terenului și constructor este totuși necesar cu privire la gratuitatea ori onerozitatea superficiei. Acesta poate fi concomitent declarației de renunțare sau ulterior, chiar încheiat formal sub forma unui singur act juridic (ca *instrumentum*).

Consensul dintre proprietarul terenului și constructor nu poartă asupra renunțării la accesiune, care este o manifestare unilaterală de voință, ci doar asupra caracterului gratuit sau oneros al superficiei, iar în acest din urmă caz, asupra cuantumului și modalității de plată a contravalorii folosinței terenului. Este adevărat că art. 697 alin. (1) C. civ.¹⁵ prevede un criteriu menit să tempereze o onerozitate excesivă, care se aplică în cazul în care părțile au convenit o suprafață cu caracter oneros, și numai dacă nu au convenit o altă modalitate de plată. Rațiunea pentru care ar fi necesar consimțământul superficialului în cazul unei superficiei cu caracter oneros este aceeași și în cazul unei superficiei cu titlu gratuit, deoarece nimeni nu poate fi obligat să primească o liberalitate împotriva voinței sale. Însă gratuitatea sau onerozitatea superficiei ar trebui convenită de părți.

Dacă renunțarea *in favorem* nu poate avea loc decât în favoarea constructorului, cesiunea dreptului de a invoca accesiunea nu poate avea loc decât în favoarea unei terțe persoane.

Cesiunea dreptului de a invoca accesiunea este o convenție încheiată între proprietarul terenului, în calitate de cedent și un terț, în calitate de cesionar. Interesul proprietarului pentru cesiune ar putea fi justificat de faptul că nu dorește să constituie o suprafață prin renunțarea la invocarea accesiunii în favoarea constructorului și nici să transfere acestuia proprietatea asupra terenului.

În ceea ce privește conținutul dreptului cesionat, putem afirma că este restrâns la dreptul terțului de a dobândi proprietatea asupra construcției. Cesionarul va fi obligat la plata despăgubirii către constructor, în funcție de buna sau rea credință a acestuia. Actul de cesiune a dreptului de a invoca accesiunea se poate încheia cu titlu oneros sau cu titlu gratuit.

Actele de dispoziție asupra prerogativei accesiunii prin renunțarea la dreptul de a invoca accesiunea pot da naștere nu numai la superficiei tipice, ci și la superficiei atipice dacă rezultă situații de combinare a unor drepturi reale asupra aceluiași imobil.

Ne vom referi la câteva situații de suprafață atipice.

a) Situația lucrărilor efectuate de uzufructuar asupra terenului primit în uzufruct

Uzufructul face parte din categoria drepturilor reale principale, dezmembrământ al dreptului de proprietate, care nu conferă uzufructuarului dreptul de a efectua lucrări asupra fondului primit în uzufruct, în scopul de a dobândi proprietatea asupra lor. Dispozițiile art. 703 C. civ. îi dau uzufructuarului doar dreptul de a folosi bunul altei persoane și de a culege fructele acestuia, întocmai ca proprietarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța.

¹⁵În cuprinsul art. 697 alin. (1) C. civ., legiuitorul precizează expres că „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”.

Mai mult, prevederile art. 707 C. civ., referitoare la accesoriile bunurilor ce formează obiectul dreptului de uzufruct, sunt în sensul că „uzufructul poartă asupra tuturor accesoriilor bunului dat în uzufruct, precum și asupra a tot ce se unește sau se încorporează în acesta”. Observăm că legiuitorul nu distinge expres între regimul juridic al lucrărilor unite sau încorporate în bunul primit în uzufruct în funcție de autorul lucrării. Dacă autorul lucrării este proprietarul imobilului, iar nu uzufructuarul, acestea nu vor putea reveni în proprietate decât nudului proprietar, dar uzufructul se va extinde de drept asupra lor, având loc o augmentare a obiectului său.

În situația în care lucrările sunt efectuate de către uzufructuar, aplicarea coroborată a dispozițiilor art. 703 și 707 C. civ. ar conduce în același sens: accesiunea lucrărilor ar opera în favoarea proprietarului terenului, iar uzufructuarul își va extinde dreptul asupra lor. Cu toate acestea, accesiunea în favoarea proprietarului imobilului nu se produce de drept în toate cazurile, ci diferențiat, în funcție de caracterul autonom sau adăugat al lucrării.

În ceea ce privește lucrările adăugate, art. 716 C. civ. prevede că uzufructuarul va fi despăgubit în mod echitabil pentru lucrările necesare efectuate, de unde rezultă că acestea aparțin proprietarului de plin drept, din momentul efectuării lor, indiferent dacă și-a dat sau nu acordul pentru efectuarea lor.

Efectuarea de către uzufructuar a lucrărilor utile adăugate va da dreptul uzufructuarului la indemnizație numai dacă au fost făcute cu acordul proprietarului. Indemnizația va fi una echitabilă, nu neapărat egală cu sporul de valoare al fondului. Pentru lucrările adăugate utile executate fără acordul proprietarului, uzufructuarul nu va fi despăgubit, ci va fi obligat să le ridice pe cheltuiala sa. Ca urmare, accesiunea asupra lucrărilor adăugate utile nu se produce de drept în favoarea proprietarului imobilului atunci când nu a consimțit la efectuarea lor.

În privința lucrărilor autonome efectuate de uzufructuar asupra imobilului primit în uzufruct, în lipsă de stipulație contrară, potrivit art. 716 alin. (4) C. civ., se vor aplica dispozițiile din materia accesiunii imobiliare artificiale. Prin derogare de la prevederile art. 707 C. civ., accesiunea nu se produce de drept în favoarea proprietarului imobilului, cu extinderea uzufructului asupra lucrării autonome, ci acesta este în măsură să invoce dreptul potestativ de accesiune în favoarea sa sau să îl oblige pe uzufructuar la cumpărarea terenului sau la desființarea lucrării. Premisa de la care se pleacă este că aceste lucrări au fost efectuate fără acordul proprietarului imobilului. Se pune astfel întrebarea la ce se referă legiuitorul atunci când dispune, prin art. 716 alin. (4) C. civ., că regulile accesiunii imobiliare se aplică doar în lipsă de stipulație sau dispoziție legală contrară. Stipulația contrară s-ar putea referi la posibilitatea renunțării la accesiune în favoarea uzufructuarului sau este vorba despre modul în care se stabilește indemnizarea uzufructuarului? Cum textul nu distinge, este posibil ca, după efectuarea lucrării autonome, proprietarul imobilului să renunțe la dreptul de a invoca accesiunea și să constituie astfel o suprafață asupra lucrării în favoarea uzufructuarului. Constituirea acestei suprafețe ar trebui să determine încetarea uzufructului, deoarece cele două drepturi reale nu sunt compatibile atunci când poartă asupra aceluiași bun. Radierea dreptului de uzufruct se va face doar la cererea uzufructuarului sau în temeiul unei acțiuni în rectificare promovată de proprietarul terenului.

Cu toate acestea, dacă uzufructul va continua să existe, suprafața va fi una atipică, întrucât presupune juxtapunerea asupra aceluiași imobil a două drepturi reale, cu regim juridic diferit: dreptul de proprietate asupra lucrării, ce îi revine uzufructuarului, și dreptul de uzufruct asupra terenului. Folosința terenului se va exercita ca prerogativă a dreptului de uzufruct, iar nu a dreptului de proprietate. Care va fi termenul pentru care se poate încheia această suprafață atipică? În opinia noastră, durata acestui complex de drepturi nu va putea depăși durata uzufructului, astfel că, la încetarea uzufructului, părțile se vor desocoti după regulile prevăzute de art. 699 C. civ., aplicabile încetării suprafeței prin expirarea termenului în situația în care construcția a fost efectuată de către uzufructuar, sau cu moștenitorii acestuia, dacă uzufructul a fost viager. Astfel, uzufructuarul va fi despăgubit cu valoarea de circulație a construcției, iar nu cu jumătate din valoarea cheltuielilor și a manoperei. Mai mult decât atât, proprietarul nu are dreptul de a refuza accesiunea decât dacă valoarea de circulație a construcției este mai mare decât cea a terenului. Ca urmare a refuzului său, uzufructuarul nu va fi obligat să desființeze construcția, ci poate fi obligat să cumpere terenul, norma funcționând cu efect de expropriere privată în acele situații în care uzufructuarul execută lucrări care depășesc valoarea de circulație a terenului. Numai dacă valoarea de circulație a construcției este mai mică decât cea a terenului, accesiunea operează de

plin drept în favoarea proprietarului imobilului, care îl va despăgubi pe uzufructuar cu valoarea de circulație a acesteia.

Observăm că, în oricare dintre variante, atunci când proprietarul terenului a stipulat renunțarea la dreptul său de a invoca accesiunea în favoarea uzufructuarului, situația sa din punct de vedere patrimonial este mai păgubitoare decât dacă s-ar fi aplicat regulile prevăzute în materia accesiunii imobiliare artificiale prevăzute de art. 582 C. civ. Situația juridică, ce poate fi calificată ca o superficie atipică, dar care, în esență, este o juxtapunere de drepturi reale, nu este profitabilă proprietarului terenului. Mai rezultă că lucrările efectuate asupra imobilului revin proprietarului terenului direct prin accesiune doar atunci când au fost executate de el însuși, iar dacă au fost executate de către uzufructuar, situația trebuie nuanțată în funcție de caracterul lucrării și de acordul proprietarului terenului.

b) Superficia atipică a soților care construiesc pe terenul proprietate exclusivă a unuia dintre ei

În cazul soților căsătoriți sub regimul comunității legale, care edifică împreună o construcție pe terenul proprietate exclusivă a unuia dintre ei, suntem în prezența unei superficii atipice în favoarea soțului neproprietar al terenului, care nu se înscrie ca atare în cartea funciară, dar care se reflectă printr-o suprapunere de două drepturi reale: o proprietate comună devălmașă asupra construcției și o proprietate exclusivă a unuia dintre soți asupra terenului. Această superficie este rezultatul legii, care prevede calitatea de bun comun devălmaș a construcției edificate în timpul căsătoriei, dacă soții nu au optat pentru un regim matrimonial de separație ori pentru regimul comunității convenționale. În acest fel, proprietatea comună asupra construcției se suprapune peste proprietatea exclusivă asupra terenului, dreptul de superficie fiind dobândit indirect. Din simpla suprapunere de drepturi, soțul care nu este proprietar al terenului va exercita o folosință în comun asupra terenului împreună cu soțul care este proprietar exclusiv. Folosința terenului îi este recunoscută soțului neproprietar în temeiul legii, pentru simplul fapt că are o proprietate comună asupra construcției edificate pe acest teren împreună cu soțul proprietar al terenului.

Doctrina recentă de dreptul familiei a avansat o altă teorie, care afirmă că nu trebuie să admitem că proprietatea asupra construcției ar deveni bun comun în devălmășie, iar superficia ar lua naștere în favoarea sa în temeiul legii, deoarece soțul proprietar exclusiv asupra terenului ar deveni, grație accesiunii directe prevăzute de art. 577 alin. (1) și (2) C. civ., proprietar exclusiv al construcției. Soțul care contribuie la edificarea construcției în timpul căsătoriei nu ar putea fi decât titularul unui drept de creanță cu privire la suma ce reprezintă valoarea materialelor și manopera, nicidecum titularul unui drept de superficie. Pentru aceasta ar fi necesară convenția părților încheiată în formă autentică, înaintea edificării construcției, ori renunțarea soțului proprietar al terenului la dreptul de a invoca accesiunea în favoarea celuilalt soț, ulterior edificării construcției. În argumentarea opiniei care consideră necesar consimțământul constitutiv de superficie al soțului proprietar al terenului în favoarea soțului neproprietar, se invocă faptul că soțul neproprietar al terenului nu are un mod valabil de dobândire a dreptului de proprietate privată, întrucât art. 339 C. civ. nu este un mod de dobândire a bunurilor comune, ci doar o modalitate de distribuție a bunurilor în masa bunurilor comune, atunci când nu fac parte din categoria bunurilor proprii, prevăzute în art. 340 C. civ.¹⁶. Pentru a fi incident regimul matrimonial al comunității legale, trebuie ca un anumit bun să fie dobândit, ceea ce înseamnă că unul dintre soți a devenit titularul unui drept, real sau de creanță, prin oricare dintre mijloacele prevăzute de lege, și acest lucru s-a întâmplat în timpul cât s-a aplicat regimul comunității. Bunul intră în proprietatea devălmașă a soților, indiferent de modalitatea de dobândire, cu excepția cazurilor limitativ și expres prevăzute de lege. În cuprinsul art. 693 C. civ., legiuitorul nu a

¹⁶ I. Ilieș Neamț, *Regimul juridic al lucrărilor autonome cu caracter durabil edificate de un soț pe terenul proprietate exclusivă a celuilalt soț*, în *Revista de Dreptul Familiei* nr. 2/2020, pp. 232-255. Opinia rămâne una izolată, dar, deși autorul încearcă o argumentare convingătoare, nu ține seama de faptul că scopul legiuitorului a fost de a proteja interesele căsătoriei prin aplicarea imperativă a regimului comunității legale atunci când soții nu au optat pentru alt regim (bunul este dobândit în timpul regimului și nu poate fi inclus în masa bunurilor proprii) și, implicit, pe soțul constructor, care nu poate fi tratat ca un terț oarecare care construiește fără acord pe terenul altuia.

menționat legea ca izvor al superficiei, ci s-a referit la „alte moduri prevăzute de lege”. Se consideră că nu există nicio dispoziție normativă care să prevadă faptul că atunci când un soț construiește pe terenul celuilalt soț devine titularul unui drept de superficie. Legea nu este prin ea însăși mod de dobândire a dreptului de proprietate, ci faptul juridic de care legea leagă producerea de efecte juridice. Iar legea leagă de faptul accesiei un efect achizitiv de proprietate în favoarea soțului proprietar al terenului, proprietatea fiind exclusivă. În acest caz nu există o reglementare specială, iar art. 339 C. civ. nu face referire la accesione sau la superficie și nu reglementează moduri de dobândire a proprietății bunurilor comune, ci arată când anume bunurile sunt comune. În aceste condiții, art. 339 C. civ. nu poate fi temei al dreptului de superficie pentru soțul neproprietar al terenului, pentru acest drept fiind necesar consimțământul în formă autentică a soțului proprietar al terenului.

În ce ne privește, apreciem că această cerință nu numai că este excesivă, dar nici nu este susținută de textele legale.

Din reglementarea art. 577 alin. (1) și (2) C. civ. rezultă că proprietarul terenului care edifică o lucrare pe terenul său va deveni proprietar al lucrării din momentul și pe măsura încorporării materialelor în teren. Dacă proprietatea asupra terenului este exclusivă, atunci și proprietatea asupra construcției este exclusivă. Însă, în cazul în care un soț, proprietar exclusiv al terenului, construiește pe terenul său împreună cu celălalt soț, în perioada în care este aplicabil regimul comunității legale, accesionea nu poate opera direct numai în favoarea soțului proprietar al terenului. În temeiul dispozițiilor art. 339 C. civ., va avea loc o deviere a efectului achizitiv de proprietate instituit prin art. 557 C. civ., în sensul că bunul edificat prin contribuția comună a soților fiind orientat spre masa bunurilor comune, iar nu a bunurilor proprii a soțului proprietar al terenului.

În acest caz, suntem în situația celei de-a treia excepții de la efectul direct al accesiei în favoarea proprietarului imobilului. Dobândirea construcției ca bun comun, prin edificare, în timpul căsătoriei este prevăzută de lege, atunci când soții sunt căsătoriți sub regimul comunității legale. Dar mijlocul de dobândire nu este legea, ci faptul edificării, adică accesionea imobiliară, numai că efectele sale nu se produc în temeiul regulii prevăzute de art. 557 C. civ., ci în temeiul art. 339 C. civ., care devine o normă de excepție. Grație art. 339 C. civ., construcția rezultată prin edificare nu va fi proprietatea exclusivă a soțului proprietar al terenului, ci va deveni bun comun. Pentru aceasta nu numai că nu este necesar consimțământul soțului proprietar al terenului, în formă autentică, ci, mai mult, acest consimțământ este indiferent. Scopul normei prevăzute în art. 339 C. civ. este de a proteja comunitatea soților, interesele căsătoriei și situația soțului neproprietar al terenului, care trebuie să devină proprietar asupra bunului edificat, nu doar titularul unui drept de creanță. Situația sa juridică trebuie să fie mult mai protectivă decât cea recunoscută unui concubin sau unui simplu terț care, pentru a construi pe terenul altuia și a dobândi o superficie, are nevoie de consimțământul expres al proprietarului terenului.

Regula potrivit căreia accesionea nu poate opera decât în favoarea soțului proprietar al terenului, care ar trebui să devină proprietar exclusiv asupra construcției, se aplică doar dacă prin act juridic sau prin lege nu se prevede altfel. În cazul soților căsătoriți sub regimul comunității de bunuri, legea prevede altfel, deoarece scopul urmărit de legiuitor a fost să ofere o protecție sporită celui care are calitatea de soț și care contribuie cu venituri comune la edificarea unei construcții pe terenul celuilalt soț. Soțului constructor trebuie să i se recunoască mai mult decât un simplu drept de creanță asupra construcției realizate, cu atât mai mult cu cât contribuția sa efectivă nu poate fi cunoscută decât la lichidarea regimului matrimonial.

Această interpretare este susținută nu numai de dispozițiile art. 339 C. civ., ci și de cele prevăzute de art. 89 alin. (3) și art. 176 din Regulamentul ANCPI. Astfel, art. 89 alin. (3) prevede că „dreptul de proprietate al soților asupra construcției edificate de aceștia, ca bun comun, pe terenul aflat în proprietatea exclusivă a unuia dintre ei se va înscrie în favoarea acestora, nefiind condiționat de înscrierea vreunui drept real asupra terenului în favoarea soțului neproprietar”. De aici rezultă că superficia va fi recunoscută în favoarea soțului neproprietar al terenului, fără a fi necesară constituirea expresă a unui drept de superficie, nici prin convenție înaintea edificării, nici după edificare, prin renunțarea proprietarului la dreptul de a invoca accesionea. În plus, art. 176 din același Regulament prevede că notarea calității de bun comun conform art. 902 alin. (2) pct. 3 C. civ. se va face în baza copieii legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conținutul acestuia corelat cu situația juridică descrisă în

actul în baza căruia s-a făcut înscrierea în cartea funciară, rezultă că imobilul s-a dobândit în timpul căsătoriei și că nu face parte din categoria bunurilor proprii ale soțului al cărui drept este intabulat în cartea funciară. Această din urmă reglementare are meritul că subliniază faptul că nu este necesar consimțământul proprietarului terenului pentru a se înscrie dreptul de proprietate comună devălmașă asupra construcției. Simpla dovadă a faptului că soții erau căsătoriți la data obținerii autorizației de construire, precum și pe parcursul edificării, inclusiv la data procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, va fi suficientă pentru a se nota în cartea funciară apartenența construcției la comunitate.

Ca urmare, pentru a stabili regimul juridic aplicabil construcției, nu vor avea relevanță faptul că autorizația de construire se va elibera în favoarea soțului titular al unui drept real asupra terenului și nici faptul că doar numele său va apărea menționat pe certificatul de atestare a edificării construcției, în vederea înscrierii acesteia în cartea funciară. Calitatea de bun comun a construcției se va dobândi independent de voința proprietarului exclusiv al terenului, acesta putând dovedi contribuția sa exclusivă la dobândirea construcției în momentul lichidării regimului matrimonial. Legiuitorul a urmărit să protejeze interesele căsătoriei și să dea prevalență regimului comunității legale, conferindu-i soțului un drept real veritabil, iar nu o simplă creanță de care s-ar putea prevala, de pildă, un concubin.

Faptul că superficia este, în cazul soțului neproprietar al terenului, rezultatul unei combinări de drepturi reale recunoscute de lege, în care cel puțin un titular este comun și cel puțin un titular diferit, iar nu consecința unei manifestări de voință a soțului proprietar al terenului, rezultă din cercetarea regimului juridic aplicabil acestei superficii. Nici dacă s-ar constitui prin act juridic între soți ori prin actul unilateral al renunțării la accesiune a soțului proprietar al terenului, superficia nu ar fi guvernată de dispozițiile Codului civil referitoare la superficie (art. 693-702 C. civ.), ci de regulile aplicabile regimului comunității. Astfel, superficia nu va putea avea o durată de maximum 99 de ani, ci va avea o durată care depinde de durata comunității legale. Folosința terenului aferent construcției nu va fi o folosință exclusivă a soțului superficial, ci o folosință comună, iar construcția, iarăși, va fi comună, în temeiul aplicării regimului comunității. Superficiarul nu poate să demoleze construcția și să o reconstruiască după bunul său plac, iar încetarea superficii nu va fi coordonată de prevederile art. 699 C. civ., ci se vor aplica regulile de încetare a regimului comunității legale. Nu există astfel nicio justificare pentru care regimului comunității legale să nu i se recunoască forța de a devia traseul bunului dinspre masa bunurilor proprii spre masa bunurilor comune, în condițiile în care actul juridic generator de superficie, cum ar fi renunțarea la invocarea accesiunii a soțului proprietar al terenului, nu influențează câtuși de puțin conținutul acestui drept. Soțul proprietar al terenului nu poate, prin voința sa, să modifice prerogativele superficii constituite. Mai mult, acestei superficii nu i se aplică nici măcar reglementarea generală în materie de superficie.

Dacă soțul care nu este proprietar al terenului edifică singur o construcție din fondurile proprii, construcția va fi, de asemenea, bun comun, iar la încetarea căsătoriei, cu ocazia lichidării regimului matrimonial al comunității legale, se va ține seama de contribuția sa exclusivă la dobândirea proprietății asupra construcției. Fiind lichidat regimul comunității legale și recunoscându-se calitatea de bun propriu al construcției, va lua naștere situația de accesiune imobiliară, care va fi tranșată între părți după regulile accesiunii, în funcție de buna-credință a autorului lucrării. Buna-credință se va aprecia nu numai după cum soțul a cunoscut situația juridică a terenului, ci mai ales după atitudinea sa în fața opoziției la construire a soțului proprietar al terenului. Acesta ar putea, chiar pe parcursul căsătoriei, dacă soții nu se înțeleg, să solicite instanței să constate calitatea de bun propriu asupra construcției. Soțul proprietar al terenului poate renunța *in favorem* la invocarea accesiunii în favoarea soțului care a contribuit exclusiv la edificare ori poate invoca accesiunea asupra construcției, soțul constructor având în această situație, poziția unui simplu terț.

Cât timp se mențin regimul comunității legale și calitatea de bun comun asupra construcției, soțul proprietar exclusiv al terenului nu va putea invoca accesiunea privind cota parte de proprietate asupra construcției la care a contribuit celălalt soț.

c) Situația coproprietarului care construiește prin contribuție exclusivă pe terenul aflat în coproprietate

Este o formă de superficiei atipică des întâlnită în practică. În aplicarea art. 577 alin. (1) și (2) C. civ., construcția edificată pe terenul aflat în coproprietate va aparține coproprietarilor în aceleași cote-părți în care dețin și proprietatea asupra terenului. Edificarea de către unul dintre coproprietari a întregii construcții, în scopul de a dobândi o proprietate exclusivă, nu este posibilă fără acordul celuilalt coproprietar. În cazul în care coproprietarul care nu contribuie la edificarea construcției renunță anticipat la invocarea accesiei pentru cota-parte din construcție aferentă cotei sale părți de drept asupra terenului, coproprietarului constructor i se constituie un drept de superficiei atipică. Superficia este atipică deoarece cei doi coproprietari păstrează o folosință comună asupra întregului teren în virtutea calității lor de coproprietari. După cum știm, coproprietarii nu dețin o cotă-parte din bun, ci din drept, astfel că fiecare dintre aceștia va avea dreptul să folosească în continuare întreaga suprafață de teren.

În practică, de regulă, coproprietarii convin un partaj de folosință asupra terenului. Astfel, deși rămân coproprietari asupra terenului, cel care deține construcția în proprietate exclusivă va putea beneficia și de folosința exclusivă a suprafeței de teren aferentă construcției sale. Această convenție cu privire la folosința terenului nu face superficia constituită mai puțin atipică.

Acordul coproprietarilor poartă asupra dreptului coproprietarului care construiește singur de a dobândi proprietatea exclusivă asupra construcției. În favoarea acestuia nu se va înscrie în cartea funciară un drept de superficiei. Caracterul atipic rezultă din această suprapunere de drepturi cu titulari diferiți în care terenul este deținut în coproprietate, iar construcția, în proprietate exclusivă de către unul dintre coproprietari.

Va fi guvernată această superficiei de regulile unei superficiei tipice? Evident, nu. Coproprietarul care deține construcția în proprietate exclusivă nu va avea drepturile și obligațiile unui superficial în raport cu celălalt coproprietar al terenului. Folosința terenului s-ar exercita oricum în temeiul calității sale de coproprietar, însă coproprietarului care nu are proprietatea construcției i se îngreșește folosința terenului pentru întreaga sa suprafață, astfel că soluția unui partaj de folosință asupra terenului va fi soluția optimă. Deși durata de folosință a terenului este perpetuă (întrucât este o prerogativă a proprietății), are loc o restrângere a folosinței terenului de către celălalt coproprietar al terenului. De aceea, superficia ar trebui limitată, iar la încetarea sa, coproprietarii ar putea proceda la partajul terenului. Modul în care coproprietarii se vor desocoti la expirarea superficiei în ce privește construcția, ar trebui convenit de părți cu ocazia constituirii superficiei prin renunțarea la accesie.

În situația în care coproprietarii nu încheie un acord de renunțare anticipată la accesie, iar construcția se dobândește în coproprietate, actul prin care construcția revine integral celui care a construit, iar terenul rămâne în coproprietate, deși poate fi mascat într-un act de partaj fără sultă, va fi în realitate o dare în plată. Coproprietarul care nu a contribuit la edificarea construcției, dar care devine coproprietar asupra construcției în temeiul accesiei, transmite cota sa parte de drept pentru a stinge creanța pe care o are coproprietarul care a edificat construcția față de el. Coproprietarul constructor este titularul unui drept de creanță față de coproprietarul care nu a participat la edificare, creanță ce constă în valoarea materialelor și manoperei. Aceasta, deoarece, construcția, chiar dacă s-a edificat prin contribuția sa exclusivă, va reveni, ca urmare a aplicării regulilor accesiei, în coproprietate coproprietarilor terenului, în aceleași cote-părți de drept.

Coproprietarul care a edificat o construcție împotriva voinței celuilalt, va putea fi obligat la desființarea construcției ori la cumpărarea întregului teren. Este posibil și un partaj judiciar prin care construcția va reveni în proprietate exclusivă coproprietarului care a construit, însă prin hotărâre judecătorească nu se poate constitui o superficiei împotriva voinței proprietarului terenului care nu a contribuit la edificare.

d) Combinarea dreptului de folosință, concesiune sau închiriere a unui imobil proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale, atribuite în vederea construirii, cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate

Atunci când statul sau unitățile administrativ-teritoriale atribuie unui terț, terenuri proprietate privată¹⁷ în vederea construirii, proprietatea asupra terenului și proprietatea asupra construcției vor avea titulari diferiți. Situația este asemănătoare cu o suprafață, doar că atipică, deoarece suprafațiarul nu dobândește folosința ca prerogativă a proprietății, ci în temeiul unui drept real de sine stătător.

De pildă, prin Legea nr. 15/2003 unitățile administrativ-teritoriale atribuie terenuri proprietate privată în folosință gratuită, în vederea construirii, tinerilor care nu au avut și nu au în proprietate o locuință ori un teren pentru construire. Atribuirea în folosință gratuită a terenului se face pe durata existenței construcției. Se constituie o suprafață atipică deoarece, pe de o parte, se produce o suprapunere de două drepturi reale, iar pe de altă parte, această suprafață este perpetuă, spre deosebire de suprafața tipică ce se poate constitui pentru maximum 99 de ani.

Similar, art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 prevede că „terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției”. Cum închirierea acestor terenuri este destinată lucrărilor provizorii, iar prin vânzare se transferă însuși dreptul de proprietate asupra terenului, doar concesionarea reprezintă un drept menit să stea la baza dobândirii unei suprafațe atipice. Dreptul de concesionare se dobândește prin licitație publică și, spre deosebire de închiriere, care este un drept personal, este un drept real. Constituirea unui astfel de drept asupra terenurilor care aparțin unităților administrativ-teritoriale se face doar în scopul edificării unei construcții de către titularul dreptului. Folosința terenului aferent construcției este o prerogativă a dreptului de concesionare, de aceea dreptul de proprietate asupra construcției asociat cu dreptul de concesionare asupra terenului reprezintă o combinație de drepturi ce poate fi calificată ca suprafață atipică.

O asemenea suprafață trebuie însă să prezinte o utilitate pentru unitatea administrativ-teritorială, să urmărească obținerea unui interes al comunității, altfel nu se justifică dobândirea unui drept de suprafață.

Concesionarea este oneroasă și trebuie să aibă o durată determinată. Potrivit art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, „limita minimă a prețului concesionării se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”. De aici rezultă că nu se poate stabili o durată a concesionării sub 25 de ani, tocmai pentru ca prețul terenului să poată fi obținut din plata redevenței.

Concesionării terenurilor proprietate privată i se aplică regulile de la concesionarea bunurilor proprietate publică. Ca urmare, la încetarea concesionării, bunurile rezultate din investiție sunt considerate bunuri de retur, care vor reveni concedentului, adică unității administrativ-teritoriale. Această dispoziție este inechitabilă în condițiile în care concesionarul a plătit o perioadă de cel puțin 25 de ani o redevență care ar egala prețul de vânzare al terenului. Nu numai că, deși plătește această redevență, la încetarea concesionării nu dobândește proprietatea asupra terenului, ci, mai mult, pierde și dreptul de proprietate asupra construcției. În situația în care unitatea administrativ-teritorială ar decide vânzarea terenului ar trebui să urmeze procedura licitației publice, situația concesionării în vederea construirii nefiind un caz în care s-ar putea aplica vânzarea directă.

Dreptul de administrare constituit poate fi temei pentru edificarea unor construcții și constituirea de suprafață atipice în favoarea titularului dreptului, dacă obiectul său îl reprezintă un teren proprietate-privată a unităților administrativ-teritoriale.

Dreptul de folosință constituit cu titlu gratuit ori dreptul de concesionare constituite asupra terenurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale sunt drepturi reale de sine stătătoare, care se

¹⁷ Potrivit art. 362 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, „(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate. (2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice. (3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător”.

constituie prin detașarea de prerogative ale proprietății private ce aparține unităților administrativ-teritoriale. Aceste dezmembrăminte speciale nu se confundă cu dezmembrămintele dreptului de proprietate privată, care aparține altor persoane fizice și juridice de drept privat.

Scurtă concluzie

Am arătat în cuprinsul acestui articol că superficia poate exista nu numai în formă tipică, ci și în formă atipică. În cazul superficiei tipice, prerogativa folosinței terenului aferent construcției este detașată din dreptul de proprietate privată asupra terenului, iar nu a unei modalități a dreptului de proprietate ori a unui alt drept real. Ca urmare, superficia în formă tipică este un drept complex, iar nu un complex de drepturi. În varianta atipică, superficia rezultă dintr-o situație de combinare de drepturi reale în care folosința terenului poate fi o prerogativă a unei coproprietăți, construcția aparținând în proprietate exclusivă unuia dintre coproprietari, sau o prerogativă a unei proprietăți exclusive, al cărei titular deține o proprietate devălmașă asupra construcției. O altă variantă de superficie atipică este cea potrivit căreia folosința terenului aferent construcției este o prerogativă a unui alt drept real decât dreptul de proprietate. Combinarea drepturilor reale diferite asupra construcției și terenului aferent modifică regimul de drept comun al superficiei.