

Superficia incipientă

Ana-Maria VLAD

avocat colaborator coordonator Popovici Nițu Stoica & Asociații

Ana SEINEA

avocat colaborator Popovici Nițu Stoica & Asociații

Odată cu adoptarea noului Cod Civil, dreptul de superficie se bucură de o reglementare expresă, legiuitorul instituind reguli clare cu privire la constituirea, exercitarea și stingerea acestuia. În prezentul material, ne propunem să analizăm situația particulară a superficiei în forma sa incipientă.

1. Introducere

Potrivit dispozițiilor art. 693 alin. (1) Cod civil, superficies este definită „*dreptul real imobiliar, dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren, care îi permite unei persoane, numite superficial, să aibă sau să edifice o construcție sau o plantație pe terenul altei persoane, teren asupra căruia superficialul va dobândi un drept de folosință*”.

Pornind de la cele de mai sus, în doctrină se vorbește despre două forme de superficie, conturate în jurul celor două prerogative alternative prevăzute de legiuitor pentru superficial: a avea sau a edifica o construcție pe terenul altei persoane, forme pe care doctrinarii le-au numit *forma principală* sau *deplină*, respectiv *forma secundară* sau *incipientă*.

Forma principală a dreptului de superficie presupune ca superficialul să dobândească un drept de proprietate asupra unei construcții sau plantații deja existente pe teren, alături de un drept de folosință asupra acestuia, pe când forma incipientă presupune că proprietarul terenului transmite superficialului un drept de folosință asupra terenului, urmând ca edificarea plantațiilor sau construcțiilor să fie realizată de către superficial la un moment ulterior, caz în care, dreptul de proprietate al superficialului asupra construcției sau plantației, se dobândește treptat, pe măsura realizării lucrărilor.

Pe baza distincției de mai sus, doctrina, chiar și anterior noului Cod civil, a statuat că forma incipientă a dreptului de superficie ilustrează cel mai bine o particularitate a acestuia, respectiv aceea că, pe lângă dreptul conferit superficialului, de a construi pe terenul acordat în folosință, acesta presupune și dobândirea unui drept real asupra „*spațiului vid, neconstruit încă*”^[1]. În acest sens, în lucrările de specialitate se întâlnesc noțiunile de „*drept asupra cubului de aer*” sau „*drept asupra volumelor*”^[2].

^[1] A se vedea Irina Sferdian, *Discuții referitoare la dreptul de superficie*, în revista *Dreptul* nr. 6/2006.

^[2] A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de Drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, 2008, p. 579.

2. Ce reprezintă cubul de aer sau spațiul de deasupra solului. Un drept distinct sau o prerogativă a dreptului de proprietate asupra terenului

Art. 556 Cod civil prevede, cu titlu general, că exercitarea dreptului de proprietate se poate face numai cu respectarea limitelor materiale ale obiectului asupra căruia poartă dreptul de proprietate, acestea fiind determinate de întinderea fizică, efectivă a bunului și cu respectarea serviciilor constituite prin lege și/sau convenție (inclusiv serviciile aeriene sau serviciile subterate constituite de operatorii rețelelor de utilități).

Privitor la situația particulară a terenurilor, art. 559 alin. (1) Cod civil, prevede că, în acest caz, dreptul de proprietate se întinde și asupra subsolului și spațiului de deasupra terenului respectiv, proprietarul fiind îndreptățit să realizeze deasupra și/sau în subsolul solului orice construcție, plantație sau lucrare în general, atât timp cât prin lege nu se dispune altfel.

Așadar, din perspectiva art. 559 Cod civil, se poate spune că proprietatea asupra unui teren este privită tridimensional, aceasta având nu doar o suprafață, ci și un volum dedesubt și deasupra, proprietarul terenului fiind și proprietarul subsolului și al spațiului de deasupra solului, deci al întregului volum imobiliar.

Dar, aplicarea acestei reguli, comportă anumite nuanțări, cel puțin din perspectiva terenurilor proprietate publică vs. terenuri proprietate privată, în cazul terenurilor proprietate privată, dreptul de proprietate asupra solului precum și asupra suprafeței de deasupra acestuia putând fi exercitat numai până la limita proprietății publice.

În plus, anumite bunuri aflate deasupra ori în subsolul unui teren sunt calificate expres de legiuitor ca fiind bunuri de interes public, astfel că dreptul de proprietate al titularului terenului respectiv nu va putea fi extins și cu privire la această din urmă dimensiune apropiată interesului public. În acest sens, amintim, cu titlu de exemplu, prevederile art. 136 alin. (3) din Constituție, potrivit cărora, anumite bunuri, printre care și bogățiile de interes public ale subsolului, precum și spațiul aerian, fac obiectul exclusiv al proprietății publice.

În continuare, din interpretarea art. 559 alin. (1) Cod civil, raportat la art. 136 alin. (3) Constituție, rezultă că spațiul de deasupra solului (privit ca o dimensiune a proprietății) și respectiv, spațiul aerian, reprezintă două noțiuni distincte, cel din urmă constituind în toate cazurile obiectul proprietății publice.

Cu privire la spațiul aerian – obiect al dreptului de proprietate publică, pentru a-l putea defini și delimita de *cubul de aer de deasupra unui teren* – obiect al dreptului de proprietate privată, trebuie să ne raportăm la prevederile art. 6 alin. (1) din O.G. nr. 29/1997 privind Codul aerian, în conformitate cu care „*spațiul aerian reprezintă coloana de aer situată deasupra teritoriului de suveranitate al României, până la limita inferioară a spațiului extraatmosferic*”.

Totuși, aceste dispoziții reglementează numai limita superioară a spațiului aerian fără a prevedea și care este limita sa inferioară. Cu privire la acest aspect, în doctrină s-a statuat că, limita inferioară a spațiului aerian variază de la o zonă la alta, fiind configurată prin reglementări ale Ministerului Dezvoltării și Ministerului Apărării Naționale, iar dreptul de proprietate asupra

spațiului de deasupra solului, are ca obiect volumul cuprins între suprafața solului și limita inferioară a spațiului aerian^[3]. De obicei, acest spațiu se are în vedere, prin documentații de urbanism, când se stabilește regimul de înălțime al unei viitoare construcții.

În considerarea celor de mai sus, am putea spune că, volumul de aer cuprins între suprafața solului și limita inferioară a spațiului aerian se află în proprietatea privată a titularului terenului fapt ce îi permite acestuia să dispună de *volumul de aer* de deasupra terenului după cum va considera necesar și oportun, putând să-l ocupe cu construcții și plantații sau chiar să îl atribuie în folosință altei persoane, prin constituirea unui drept de superficie care îi va permite superficiarului să realizeze o construcție sau o plantație în spațiul de deasupra terenului, dobândind în același timp un drept de folosință asupra terenului.

Concluzionând asupra semnificației pe care o are *cubul de aer*, considerăm că acesta reprezintă doar o prerogativă/un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra căruia se poate constitui un drept real, cum este dreptul de superficie incipientă.

3. Natura juridică a dreptului de superficie incipientă

Spre deosebire de forma deplină a superficiei, în baza căreia superficiarul dobândește un drept de proprietate asupra unei construcții sau plantații deja edificate pe terenul aflat în proprietatea altei persoane, în cazul formei secundare a superficiei, dreptul superficiarului se naște complet dematerializat și se dezvoltă pe parcursul realizării lucrării, devenind bun corporal abia la momentul finalizării construcției sau plantației.

Acesta a fost motivul pentru care, anterior consacării legale a dreptului de superficie în cele două forme ale sale, în doctrină au existat anumite controverse privitoare la natura juridică a superficiei incipiente, acestea fiind considerată, fie un drept personal, fie un drept de proprietate asupra unui volum abstract^[4], sau un drept de proprietate prin anticipație^[5]. Aceste controverse au luat sfârșit odată cu reglementarea actuală a superficiei, legiutorul stabilind prin dispozițiile art. 551 Cod civil că, indiferent de forma în care este constituită, superficia face parte din categoria drepturilor reale.

4. Supraetajarea

În doctrina anterioară intrării în vigoare a noului Cod Civil, a fost analizată și problema dreptului de superficie în modalitatea supraetajării^[6]. După cum îi spune și denumirea, supraetajarea reprezintă o operațiune în urma căreia o persoană edifică o construcție în continuarea unei construcții deja existente.

^[3] A se vedea F. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *Noul Cod Civil – Comentariu pe articole*, Ed. C.H. Beck, 2014, p. 477.

^[4] Pentru dezvoltări, a se vedea I. Sferdian, *Discuții referitoare la dreptul de superficie*, în revista *Dreptul nr. 6/2006* „*odată constituit dreptul de superficie în forma sa incipientă, acesta îi conferă superficiarului nu numai dreptul de a edifica o construcție sau de a realiza o plantație, ci și un drept real asupra volumului de spațiu vid, neconstruit de deasupra terenului*”.

^[5] Idem supra.

^[6] Idem supra.

Însă, odată cu adoptarea noului Cod civil, art. 693 alin. (1) a restrâns posibilitatea de constituire a unui drept de superficie numai cu privire la terenuri, extrăgând din sfera bunurilor ce pot face obiectul unui drept de superficie construcțiile existente. În acest sens, art. 693 alin. (1) dispune că „*superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia (...)*”.

Prin urmare, sub imperiul noului Cod civil, superficies incipientă nu se poate grefa pe o superficie existentă, mai ales dacă proprietarul terenului este o persoană diferită de cea a superficiarului inițial. Astfel, deși superficies incipientă reprezintă o inovație aptă să revoluționeze modul în care se realizează tranzacțiile imobiliare, în prezentul cadru de reglementare nu se pot constitui drepturi de superficie cu privire la construcții existente.

Rămâne atributul celor care structurează tranzacții să identifice modalități juridice prin care să permită unor persoane diferite să dezvolte împreună un proiect imobiliar pe terenul aparținând unei a treia persoane (în temeiul unui drept de superficie constituit de aceasta din urmă) și apoi primele două persoane să valorifice părțile corespunzătoare ce le aparțin din respectivul proiect imobiliar, împreună sau separat, după cum vor considera oportun.