

**Gabriel Boro**

**Carla Alexandra Anghel**

**Bogdan Nazat**

# **Curs de drept civil**

## **Drepturile reale principale**

Ediția a 3-a, revizuită și adăugită



Editura

**Hamangiu**

# CUPRINS

<b>CAPITOL PRELIMINAR. PATRIMONIUL</b>	<b>1</b>
1. Noțiunea de patrimoniu	1
2. Elementele patrimoniului	3
3. Caracterele juridice ale patrimoniului	4
4. Funcțiile patrimoniului	10
4.1. Patrimoniul constituie garanția comună a creditorilor chirografari	10
4.2. Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal	11
4.3. Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal	13
5. Enumerarea drepturilor reale principale	14
<b>CAPITOLUL I. DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<b>15</b>
<i>Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la dreptul         de proprietate</i>	15
1. Noțiunile de proprietate și de drept de proprietate	15
2. Formele dreptului de proprietate	15
<i>Secțiunea a 2-a. Dreptul de proprietate privată</i>	16
1. Noțiune	16
2. Titularii dreptului de proprietate privată	17
3. Obiectul dreptului de proprietate privată	17
4. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată	19
5. Conținutul juridic al dreptului de proprietate privată	20
5.1. Enumerarea atributelor dreptului de proprietate	20
5.2. Posesia ( <i>ius possidendi</i> )	20
5.3. Folosința ( <i>ius utendi și ius fruendi</i> )	20
5.4. Dispoziția ( <i>ius abutendi sau abusus</i> )	21
6. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată	22
6.1. Enumerarea caracterelor juridice ale dreptului de proprietate	22
6.2. Dreptul de proprietate privată este un drept absolut	22
6.3. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv	23
6.4. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu	24
7. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată	25
7.1. Considerații generale	25
7.2. Limite legale în interes privat stabilite de Codul civil	28
7.2.1. Limite referitoare la folosirea apelor	28
7.2.2. Picătura streșinii	30

7.2.3. Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații _____	30
7.2.4. Limite privind vederea asupra proprietății vecinului _____	31
7.2.5. Limite referitoare la dreptul de trecere _____	31
<i>A. Noțiune, caracterele juridice și durata dreptului (legal) de trecere _____</i>	31
<i>B. Condiții. Noțiunea de fond fără acces la calea publică _____</i>	32
<i>C. Stabilirea întinderii și modului de exercitare ale dreptului (legal) de trecere _____</i>	34
<i>D. Dreptul la despăgubire al proprietarului fondului aservit. Acțiunea în despăgubire _____</i>	37
<i>E. Stingerea (încetarea) dreptului (legal) de trecere. Restituirea despăgubirii încasate _____</i>	38
<i>F. Problema răscumpărării dreptului de trecere _____</i>	39
7.2.6. Alte limite legale _____	39
8.3. Limite convenționale (voluntare) _____	41
8.3.1. Noțiune. Reglementare _____	41
8.3.2. Clauza de inalienabilitate. Noțiune. Forme. Domeniu de aplicare _____	42
8.3.3. Condiții de valabilitate și nulitatea clauzei de inalienabilitate _____	44
8.3.4. Opozabilitatea clauzei de inalienabilitate _____	46
8.3.5. Efectele clauzei de inalienabilitate _____	47
8.3.6. Sancțiunea în cazul nerespectării clauzei de inalienabilitate _____	48
8.3.7. Acțiunea privind autorizarea dobânditorului de a dispune de bun înainte de împlinirea termenului pentru care a fost stipulată inalienabilitatea _____	49
9. Regimul juridic al imobilelor proprietate privată _____	50
9.1. Realizarea și desființarea construcțiilor _____	50
9.1.1. Considerații generale _____	50
9.1.2. Amenajarea teritoriului. Urbanismul _____	50
9.1.3. Certificatul de urbanism _____	52
9.1.4. Autorizația de construire _____	57
9.2. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor _____	68
9.3. Circulația juridică a imobilelor proprietate privată _____	71
9.3.1. Imobilele proprietate privată sunt în circuitul civil _____	71
9.3.2. Dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor situate în România de către persoanele fizice sau juridice străine și apatrizi _____	72
9.3.3. Forma <i>ad validitatem</i> a actelor juridice de înstrăinare a imobilelor. Înscrierea în cartea funciară _____	74

9.3.4. Cerințe speciale pentru înstrăinarea imobilelor _____	75
A. Extrasul de carte funciară pentru autentificare sau, după caz, certificatul de sarcini _____	75
B. Certificatul de atestare fiscală emis de organul fiscal local _____	75
C. Adeverința din partea asociației de proprietari _____	76
D. Certificatul de performanță energetică _____	78
E. Certificatul de urbanism _____	78
F. Situații speciale _____	79
G. Dovada bunei-credințe cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului _____	80
9.3.5. Dreptul de preempțiune (drept prioritar la cumpărare) _____	80
Secțiunea a 3-a. Dreptul de proprietate publică _____	83
1. Noțiune _____	83
2. Titularii (subiectele) dreptului de proprietate publică _____	84
3. Obiectul dreptului de proprietate publică _____	85
4. Caracterele juridice specifice dreptului de proprietate publică _____	89
5. Modurile de dobândire a proprietății publice. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică _____	91
5.1. Enumerarea modurilor de dobândire a proprietății publice _____	91
5.2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică _____	91
5.2.1. Considerații generale _____	91
5.2.2. Exproprierea în sistemul Legii nr. 33/1994 _____	92
5.2.3. Exproprierea în sistemul Legii nr. 255/2010 _____	103
6. Exercitarea dreptului de proprietate publică _____	118
6.1. Considerații generale _____	118
6.2. Dreptul de administrare a bunurilor proprietate publică _____	121
6.3. Concesionarea bunurilor proprietate publică _____	127
6.4. Închirierea bunurilor proprietate publică _____	141
6.5. Dreptul de folosință gratuită a unor bunuri proprietate publică _____	146
7. Încetarea dreptului de proprietate publică _____	149

## CAPITOLUL AL II-LEA. MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI

### DE PROPRIETATE PRIVATĂ \_\_\_\_\_ 150

Secțiunea 1. Considerații generale privind modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată _____	150
Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună _____	151
1. Considerații introductive _____	151
2. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea) _____	151
2.1. Noțiune. Clasificare. Presumția de coproprietate _____	151
2.2. Coproprietatea obișnuită _____	152
2.2.1. Noțiune. Izvoare. Titulari _____	152
2.2.2. Exercitarea posesiei asupra bunului aflat în coproprietate _____	153

2.2.3. Drepturile coproprietarilor cu privire la întregul bun _____	154
A. Actele materiale (actele privind exercitarea atributului folosinței) _____	154
B. Actele juridice _____	157
2.2.4. Contractul de administrare a coproprietății _____	160
2.2.5. Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte proprie din drept _____	160
2.2.6. Acțiunile în justiție _____	161
2.2.7. Obligațiile coproprietarilor _____	164
2.2.8. Încetarea coproprietății obișnuite _____	164
2.3. Coproprietatea forțată _____	165
2.3.1. Aspecte generale _____	165
2.3.2. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți _____	166
2.3.3. Coproprietatea vecinilor asupra despărțiturilor comune ____	170
2.3.4. Coproprietatea asupra bunurilor care constituie amintiri de familie _____	172
3. Proprietatea comună în devălmășie _____	173
3.1. Noțiuni _____	173
3.2. Izvoarele și felurile devălmășiei _____	173
3.3. Regulile aplicabile devălmășiei _____	173
4. Partajul _____	174
4.1. Noțiuni _____	174
4.2. Felurile partajului _____	174
4.3. Imprescriptibilitatea partajului _____	175
4.4. Suspendarea partajului _____	176
4.5. Modurile de împărțire _____	176
4.6. Stingerea datoriilor și situația creditorilor _____	177
4.7. Efectele partajului _____	179
<i>Secțiunea a 3-a. Proprietatea periodică, proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă _____</i>	181
1. Proprietatea periodică _____	181
2. Proprietatea rezolubilă _____	183
3. Proprietatea anulabilă _____	184

## **CAPITOLUL AL III-LEA. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE \_\_\_\_\_ 185**

<i>Secțiunea 1. Aspecte generale referitoare la acțiunea în revendicare imobiliară _____</i>	185
1. Noțiuni și caractere generale _____	185
2. Delimitarea acțiunii în revendicare de alte acțiuni _____	186
2.1. Acțiunea în revendicare și acțiunea posesorie _____	186
2.2. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie _____	187

2.3. Acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie	187
2.4. Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire	188
2.5. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate	190
2.6. Acțiunea în revendicare și acțiunea în evacuare	190
2.7. Acțiunea în revendicare și acțiunea în constatare	192
3. Calitatea procesuală	193
<i>Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare imobiliară</i>	197
1. Proba dreptului de proprietate	197
1.1. Considerații introductive	197
1.2. Noțiunea de titlu în materia acțiunii în revendicare	199
1.3. Situații posibile	202
1.3.1. Precizări	202
1.3.2. Ambele părți dețin un titlu	203
1.3.3. Numai una dintre părți are un titlu	207
1.3.4. Niciuna dintre părți nu are un titlu	207
2. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară	208
<i>Secțiunea a 3-a. Acțiunea în revendicare mobilă</i>	209
1. Situații de distins	209
2. Ipoteza reglementată de art. 937 alin. (1) C.civ.	210
2.1. Precizări prealabile	210
2.2. Condiții referitoare la bunurile mobile care pot fi dobândite	210
2.3. Condiții referitoare la persoane	211
2.4. Condiții referitoare la posesia terțului dobânditor	213
3. Revendicarea de la terțul dobânditor de bună-credință a bunului mobil pierdut sau furat	214
4. Revendicarea bunului mobil de la hoț, de la gășitorul care nu s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C.civ. sau de la terțul dobânditor de rea-credință	215
5. Ipoteza în care gășitorul bunului mobil s-a conformat dispozițiilor art. 942 și urm. C.civ.	216
<i>Secțiunea a 4-a. Efectele admiterii acțiunii în revendicare</i>	217
1. Precizări introductive	217
2. Restituirea lucrului	218
3. Restituirea produselor și a fructelor produse de bunul revendicat	220
4. Suportarea cheltuielilor făcute de către posesor cu lucrul pe care îl restituie	221

## CAPITOLUL AL IV-LEA. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI

<b>DE PROPRIETATE PRIVATĂ</b>	<b>223</b>
<i>Secțiunea 1. Considerații generale</i>	223
1. Noțiunea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate	223
2. Enumerarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată	224

<i>Secțiunea a 2-a. Dreptul de superficie</i>	224
1. Noțiune și caractere juridice	224
1.1. Noțiune	224
1.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie	226
2. Constituirea dreptului de superficie	227
3. Exercițarea dreptului de superficie. Drepturile și obligațiile superficiarului și ale proprietarului terenului	231
4. Stingerea dreptului de superficie	233
4.1. Enumerarea cauzelor de stingere a dreptului de superficie	233
4.2. Stingerea dreptului de superficie prin expirarea termenului	233
4.3. Stingerea dreptului de superficie prin consolidare	234
4.4. Stingerea dreptului de superficie prin pieirea construcției	235
4.5. Alte cauze de stingere a dreptului de superficie	235
<i>Secțiunea a 3-a. Dreptul de uzufruct</i>	235
1. Noțiune și caractere juridice	235
2. Constituirea dreptului de uzufruct	237
2.1. Domeniul de aplicare (obiectul uzufructului)	237
2.2. Modalitățile de constituire	238
2.3. Durata uzufructului	239
3. Efectele uzufructului	239
3.1. Drepturile uzufructuarului	239
3.2. Obligațiile uzufructuarului	244
3.3. Drepturile nudului proprietar	247
3.4. Obligațiile nudului proprietar	247
4. Stingerea uzufructului	248
<i>Secțiunea a 4-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație</i>	249
<i>Secțiunea a 5-a. Dreptul de servitute</i>	251
1. Noțiune și caractere juridice	251
2. Clasificarea servituților	252
3. Constituirea servituții	253
4. Exercițarea dreptului de servitute	253
4.1. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant	253
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit	254
4.3. Exercițarea servituții în caz de împărțire a fondurilor	255
5. Stingerea servituțiilor	255

## **CAPITOLUL AL V-LEA. FIDUCIA ȘI ADMINISTRAREA**

### **BUNURILOR ALTUIA 258**

<i>Secțiunea 1. Fiducia</i>	258
1. Noțiune și obiect	258
2. Izvoarele fiduciei	259
3. Părțile contractului de fiducie	260
4. Conținutul contractului de fiducie	262

5. Obligațiile fiduciarului _____	264
5.1. Obligația de înregistrare a contractului de fiducie _____	264
5.2. Obligația fiduciarului de a da socoteală _____	265
6. Răspunderea și înlocuirea fiduciarului _____	266
7. Încetarea contractului de fiducie _____	267
<i>Secțiunea a 2-a. Administrarea bunurilor altuia _____</i>	<i>268</i>
1. Noțiune și reglementare _____	268
2. Administrarea colectivă și delegarea _____	269
3. Formele de administrare _____	270
3.1. Administrarea simplă _____	271
3.2. Administrarea deplină _____	272
4. Obligațiile administratorului față de beneficiar _____	273
5. Obligațiile administratorului și ale beneficiarului în raporturile cu terții _____	276
6. Încetarea administrării _____	277
<b>CAPITOLUL AL VI-LEA. POSESIA _____</b>	<b>280</b>
<i>Secțiunea 1. Aspecte generale _____</i>	<i>280</i>
1. Noțiunea de posesie _____	280
2. Elementele constitutive ale posesiei _____	280
3. Delimitarea posesiei, ca stare de fapt, de alte situații juridice _____	281
3.1. Posesia, ca stare de fapt, și posesia, ca stare de drept (posesia, ca atribut al unui drept real principal) _____	281
3.2. Posesia și detenția precară. Intervertirea detenției precare în posesie _____	282
4. Dobândirea și pierderea posesiei _____	284
4.1. Dobândirea posesiei _____	284
4.2. Pierderea posesiei _____	285
<i>Secțiunea a 2-a. Vicille posesiei _____</i>	<i>287</i>
1. Precizări introductive _____	287
2. Discontinuitatea _____	288
3. Violența _____	289
4. Clandestinitatea _____	290
<i>Secțiunea a 3-a. Efectele posesiei _____</i>	<i>290</i>
1. Precizări introductive _____	290
1.1. Enumerarea efectelor juridice ale posesiei _____	290
1.2. Justificarea efectelor juridice ale posesiei _____	291
1.3. Posesia de bună-credință și posesia de rea-credință _____	291
2. Posesia creează o prezumție de proprietate _____	292
3. Posesia de bună-credință conduce la dobândirea fructelor produse de bunul asupra căruia se exercită _____	293
4. Acțiunile posesorii _____	294
4.1. Noțiune. Feluri _____	294

4.2. Acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere)	295
4.3. Acțiunea posesorie specială (acțiunea în reîntegrare)	296
4.4. Aspecte procesuale privind acțiunile posesorii	297
4.5. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului asupra căruia se exercită posesia	300

## **CAPITOLUL AL VII-LEA. MODURILE GENERALE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A ALTOR DREPTURI REALE**

<b>PRINCIPALE</b>	<b>301</b>
<i>Secțiunea 1. Considerații generale</i>	301
1. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale	301
2. Precizări introductive	301
<i>Secțiunea a 2-a. Accesiunea</i>	304
1. Noțiune și clasificare	304
2. Accesiunea imobiliară naturală	305
3. Accesiunea imobiliară artificială	307
3.1. Considerații generale	307
3.2. Realizarea lucrării de către proprietarul imobilului cu materialele altei persoane	310
3.3. Realizarea unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia	312
3.3.1. Situația autorului de bună-credință	312
3.3.2. Situația autorului de rea-credință	315
3.4. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia	318
3.4.1. Lucrările adăugate necesare	318
3.4.2. Lucrările adăugate utile	319
3.4.3. Lucrările adăugate voluptuare	319
3.5. Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului	320
3.6. Lucrările provizorii	320
3.7. Realizarea unei lucrări asupra imobilului altuia cu materialele unui terț	320
3.8. Aspecte care îi privesc atât pe autorul de bună-credință, cât și pe autorul de rea-credință	321
4. Accesiunea mobilă	328
4.1. Confecționarea bunului mobil cu materialele altei persoane	328
4.2. Unirea a două bunuri mobile	328
<i>Secțiunea a 3-a. Uzucapiunea</i>	329
1. Considerații generale	329
1.1. Noțiune și justificare	329
1.2. Bunurile care nu pot fi dobândite prin uzucapiune	330
1.3. Felurile uzucapiunii în sistemul Codului civil din 2009	330

1.4. Posesia utilă, condiție esențială a uzucapiunii	331
2. Uzucapiunea imobiliară extratabulară	333
3. Uzucapiunea imobiliară tabulară	335
4. Uzucapiunea mobilă	336
5. Aspecte comune uzucapiunii extratabulare, tabulare și mobiliare	337
5.1. Joncțiunea posesiilor	337
5.2. Calculul termenului uzucapiunii	338
6. Invocarea uzucapiunii	339
6.1. Invocarea uzucapiunii imobiliare extratabulare	339
6.2. Invocarea uzucapiunii imobiliare tabulare	341
6.3. Invocarea uzucapiunii mobiliare	342
<i>Secțiunea a 4-a. Ocupațiunea</i>	342
<i>Secțiunea a 5-a. Hotărârea judecătorească</i>	343

## **CAPITOLUL AL VIII-LEA. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ** 351

<i>Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la publicitatea imobiliară și la cartea funciară</i>	351
1. Noțiunea și funcțiile publicității imobiliare	351
1.1. Noțiunea de publicitate imobiliară	351
1.2. Funcțiile publicității imobiliare	351
2. Noțiunea, caracteristicile și structura cărții funciare	351
2.1. Noțiunea de carte funciară	351
2.2. Caracteristicile cărții funciare	352
2.3. Structura cărții funciare	353
3. Obiectul cărții funciare	354
3.1. Obiectul material	354
3.2. Obiectul juridic	354
4. Răspunderea pentru ținerea defectuoasă a cărții funciare	355
<i>Secțiunea a 2-a. Principiile cărții funciare</i>	356
1. Enumerarea principiilor	356
2. Principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii	356
3. Principiul publicității integrale	358
4. Principiul relativității înscrierii	358
5. Principiul priorității	360
6. Principiul forței probante și al publicității materiale	362
7. Principiul neutralității	364
8. Principiul specialității	365
9. Principiul legalității	365
<i>Secțiunea a 3-a. Înscrierile în cartea funciară</i>	366
1. Precizări introductive	366
2. Intabularea	367

3. Înscrisura provizorie _____	370
4. Notarea _____	371
<i>Secțiunea a 4-a. Procedura de înscriere</i>	
<i>în cartea funciară _____</i>	377
1. Depunerea cererii de înscriere în cartea funciară. Persoanele care pot solicita înscrierea _____	377
2. Soluționarea cererii de înscriere în cartea funciară _____	379
3. Reexaminarea încheierii de carte funciară. Plângerea împotriva încheierii pronunțate în soluționarea cererii de reexaminare _____	380
<i>Secțiunea a 5-a. Acțiunile în justiție</i>	
<i>specifice cărții funciare _____</i>	382
1. Noțiune și enumerare _____	382
2. Acțiunea în prestație tabulară _____	383
3. Acțiunea în justificare tabulară _____	385
4. Acțiunea în rectificarea înscrierilor de carte funciară _____	387
<b>TESTE-GRILĂ _____</b>	<b>395</b>
I. Patrimoniul _____	395
II. Dreptul de proprietate _____	397
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată _____	409
IV. Acțiunea în revendicare _____	418
V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată _____	428
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia _____	433
VII. Posesia _____	434
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale _____	438
IX. Publicitatea imobiliară _____	444
<b>RĂSPUNSURI _____</b>	<b>449</b>
I. Patrimoniul _____	449
II. Dreptul de proprietate _____	449
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată _____	449
IV. Acțiunea în revendicare _____	450
V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată _____	450
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia _____	451
VII. Posesia _____	451
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale _____	451
IX. Publicitatea imobiliară _____	451

Articolul 622 C.civ., cu denumirea marginală *Dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări*, stabilește obligația proprietarului de a permite folosirea fondului său pentru efectuarea unor lucrări necesare fondului învecinat, precum și accesul vecinului pe terenul său pentru tăierea crengilor și culegerea fructelor, în schimbul unei despăgubiri, dacă este cazul. Și această obligație subzistă numai pentru situația în care trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare.

Referitor la *dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie*, art. 623 C.civ. prevede că proprietarul unui fond nu poate împiedica accesul altuia pentru a redobândi posesia unui bun al său, ajuns întâmplător pe fondul respectiv, dacă a fost înștiințat în prealabil. În toate cazurile, proprietarul fondului are dreptul la o justă despăgubire pentru prejudiciile ocazionate de reintrarea în posesie, precum și pentru cele pe care bunul le-a cauzat fondului.

Potrivit art. 624 C.civ., cu denumirea marginală *Starea de necesitate*, în cazul în care o persoană a folosit sau a distrus un bun al altuia pentru a se apăra pe sine ori pe altul de un pericol iminent, proprietarul bunului are dreptul să ceară o despăgubire echitabilă numai de la cel care a fost salvat; prin excepție, nu poate pretinde nicio despăgubire proprietarul care a provocat sau a favorizat apariția pericolului.

### 8.3. Limite convenționale (voluntare)

#### 8.3.1. Noțiune. Reglementare

Articolul 626 C.civ. permite instituirea de limite în exercitarea dreptului de proprietate prin acte juridice, cu condiția de a nu se încălca ordinea publică și bunele moravuri.

Limitele în exercitarea dreptului de proprietate care sunt create prin voința părților, exprimată în acte juridice, se numesc *limite convenționale* sau *limite voluntare*, această din urmă denumire fiind mai exactă decât denumirea folosită

---

„Potrivit prevederilor art. 6 alin. (6) C.civ., dispozițiile legii noi sunt aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acesteia, dacă ele derivă, între altele, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor, dacă aceste situații subzistă după intrarea în vigoare a legii noi. Astfel, în cazul în care în acțiunea în despăgubiri formulată de proprietarul fondului aservit împotriva titularului dreptului de servitute legală de trecere subterană a conductei de transport gaze naturale se pun în discuție efectele unor *facta futura*, adică efectele viitoare ale situațiilor juridice durabile în timp și aflate la hotarul despărțitor dintre domeniul temporal al legii vechi și cel al legii noi, legea nouă de drept material, prin care s-a recunoscut dreptul de indemnizare a proprietarilor fondurilor aservite de către titularii dreptului de servitute legală de trecere subterană a conductei, este de imediată aplicare, fiind vorba de o modificare adusă efectelor unei stări de drept preexistente. Prin urmare, instanța de apel, constatând că legea nouă de drept material nu se aplică raportului juridic dedus judecății, a făcut nu numai o greșită aplicare a prevederilor art. 113 alin. (3) și (4) din Legea nr. 123/2012, în sensul lor propriu, literal, ci și a normelor privind aplicarea legii civile în timp” – I.C.C.J., s. a II-a civ., dec. nr. 1878/2023, www.scj.ro.

de Codul civil, deoarece asemenea limite pot fi create nu numai prin convenție, ci și prin act juridic unilateral, spre exemplu, prin testament.

Corespunzător reglementării anterioare, limitele convenționale ale exercitării atributelor dreptului de proprietate au ridicat o serie de probleme referitoare la valabilitatea clauzelor care le stabilesc, atunci când ar fi vorba despre inalienabilitatea lucrului (spre exemplu, în actul juridic translativ de proprietate s-ar insera o clauză prin care s-ar interzice dobânditorului înstrăinarea bunului cumpărat, donat, primit cu titlu de legat etc.).

Tocmai de aceea, art. 627-629 C.civ. reglementează în mod expres *clauza de inalienabilitate*.

### 8.3.2. Clauza de inalienabilitate. Noțiune. Forme. Domeniu de aplicare

Clauza de inalienabilitate reprezintă clauza prevăzută într-un act juridic prin care se restricționează sever dreptul de dispoziție juridică asupra unui bun.

Referitor la sfera de aplicare a clauzei de inalienabilitate, din art. 627 alin. (1) teza I C.civ. rezultă că o asemenea clauză poate fi prevăzută:

- fie într-o convenție<sup>[1]</sup>;
- fie într-un testament<sup>[2]</sup>.

Cât privește convenția, dintr-o serie de dispoziții legale, precum art. 627 alin. (1) teza a II-a și alin. (2) C.civ., art. 629 alin. (1) și (2) C.civ. (care vorbesc de dobândirea bunului, dobânditor, înstrăinător), se desprinde concluzia că, în principiu, trebuie să fie vorba de un *contract translativ de proprietate*, indiferent dacă este cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. Concluzia s-ar justifica și pe împrejurarea că, dacă s-ar permite proprietarului să indisponibilizeze bunul în propriul patrimoniu și în lipsa unei transmiteri, acesta ar putea să fraudeze interesele creditorilor săi.

Clauza poate să aibă ca obiect fie dreptul de proprietate cu toate atributele sale, fie nuda proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate nu pot fi indisponibilizate<sup>[3]</sup>.

---

<sup>[1]</sup> Valabilitatea și efectele juridice ale clauzei de inalienabilitate instituite prin convenție sunt guvernate de legea în vigoare la momentul încheierii convenției [art. 60 alin. (1) din Legea nr. 71/2011].

<sup>[2]</sup> Valabilitatea clauzei de inalienabilitate instituite prin testament este guvernată de legea în vigoare la data încheierii acestuia, iar efectele clauzei sunt guvernate de legea în vigoare la data deschiderii succesiunii [art. 60 alin. (2) din Legea nr. 71/2011].

<sup>[3]</sup> Se admite că, în cazul dreptului de suprafață, clauza de inalienabilitate poate să privească exclusiv dreptul de folosință asupra terenului numai în forma incipientă a dreptului de suprafață, cât timp pe teren nu există o construcție, o plantație sau o altă lucrare autonomă cu caracter durabil. Dacă însă este vorba de un drept de suprafață în forma sa deplină, clauza de inalienabilitate se poate referi la dreptul de suprafață în ansamblul său ori doar la dreptul de proprietate asupra lucrării autonome cu caracter durabil (inclusiv o construcție sau o plantație), însă, în acest din urmă caz, efectul clauzei se extinde și asupra dreptului de folosință a terenului, datorită caracterului accesoriu al acestuia în raport cu dreptul de proprietate asupra lucrării – V. STOICA, *op. cit.*, p. 112.

În principiu, clauza de inalienabilitate trebuie să fie prevăzută în mod expres (*clauza de inalienabilitate expresă*).

Articolul 627 alin. (4) C.civ. prevede și un *caz de inalienabilitate convențională implicită*. Potrivit acestui text de lege, clauza de inalienabilitate este subînțeleasă (implicită) în convențiile din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă. De exemplu, clauza de inalienabilitate este subînțeleasă în contractul translativ de proprietate în care transmiterea dreptului de proprietate este amânată la un moment ulterior încheierii contractului sau în promisiunea de vânzare/cumpărare (unilaterală și bilaterală). De altfel, art. 60<sup>1</sup> din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările ulterioare, dispune în mod expres că în categoria convențiilor care cad sub incidența art. 627 alin. (4) C.civ. intră și antecontractele având ca obiect transmiterea în viitor, prin încheierea de contracte, a dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, după caz, dacă prin lege nu se prevede altfel<sup>[1]</sup>.

Se admite, întemeiat, că și *un contract de partaj* poate să conțină o clauză de inalienabilitate, având în vedere că, în actuala reglementare, partajul nu mai produce efecte declarative, ci doar pentru viitor (art. 680 C.civ.)<sup>[2]</sup>.

Nu va produce însă efecte față de dobânditor o eventuală clauză de inalienabilitate prevăzută într-un *contract de ipotecă*, indiferent dacă aceasta este mobilă sau imobiliară [art. 2376, art. 2384 alin. (1) și art. 2393 alin. (1) C.civ.].

Obligația de a nu înstrăina bunul revine dobânditorului, ca efect al contractului încheiat cu proprietarul bunului, sau este impusă beneficiarului testamentului prin voința unilaterală exprimată de testator (*de cuius*).

În ceea ce privește bunurile cu privire la care se poate institui clauza de inalienabilitate, se admite că bunurile de gen nu pot fi transmise înainte de individualizare, deci nu pot forma obiectul unei clauze de inalienabilitate, iar o masă patrimonială fiduciară, care este o universalitate juridică, formează obiectul clauzei de inalienabilitate prezumate prin dispozițiile art. 627 alin. (4) C.civ. Dar drepturile reale principate care compun masa fiduciară ar putea fi înstrăinate cu respectarea regimului juridic al administrării bunurilor altuia (art. 800, art. 801 și

---

<sup>[1]</sup> În cazul pactului de opțiune privind contractul de vânzare asupra unui bun individual determinat există o inalienabilitate legală, art. 1668 alin. (1) C.civ. prevăzând că „între data încheierii pactului și data exercitării opțiunii sau, după caz, aceea a expirării termenului de opțiune nu se poate dispune de bunul care constituie obiectul pactului”, astfel încât nu mai este necesară includerea într-un asemenea pact a unei clauze de inalienabilitate.

Obligația dobânditorului unui bun de a transmite în viitor dreptul de proprietate către o persoană determinată sau determinabilă se poate naște și dintr-o substituție fideicomisară, evident, dacă aceasta este permisă printr-o normă specială (art. 993-1000 C.civ.) – a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, p. 111.

<sup>[2]</sup> V. STOICA, *op. cit.*, p. 110, unde se mai precizează că, inclusiv în cazul în care partajul nu se realizează pe cale voluntară, ci pe cale judiciară, copărtașii se pot înțelege ca un anumit bun să fie indisponibilizat o perioadă de timp după partaj.

art. 809 C.civ.). Tot astfel, dacă sunt susceptibile de înstrăinare, alte universalități juridice sau de fapt ar putea forma obiectul unei clauze de inalienabilitate<sup>[1]</sup>.

### 8.3.3. Condiții de valabilitate și nulitatea clauzei de inalienabilitate

Clauza de inalienabilitate poate fi privită, pe de o parte, ca un aspect al principiului libertății de voință, iar, pe de altă parte, ca o excepție de la principiul liberei circulații a bunurilor. Ea dă naștere nu unei simple obligații negative, de a nu înstrăina, corespunzătoare unui drept de creanță, ci unei adevărate *indisponibilizări cu caracter real, opozabile*, în condițiile pe care le vom vedea mai jos, și *terțelor persoane*.

Tocmai de aceea, invocarea clauzei de inalienabilitate este condiționată de îndeplinirea atât a condițiilor de valabilitate, cât și a condițiilor de opozabilitate.

Articolul 627 alin. (1) C.civ. instituie *două condiții speciale* pentru valabilitatea clauzei de inalienabilitate. Astfel, o asemenea clauză este valabilă numai atunci când:

a) s-ar justifica pe un interes serios și legitim;

b) ar fi instituită pentru o perioadă de cel mult 49 de ani, termenul începând să curgă de la data dobândirii bunului.

*Interesul serios și legitim* care justifică inalienabilitatea temporară poate să aparțină:

– fie uneia din părțile actului juridic care conține o asemenea clauză (nu numai înstrăinătorului, ci chiar și dobânditorului), indiferent că ar fi vorba de creditorul obligației de a nu înstrăina sau de debitorul acestei obligații;

– fie unui terț; în acest din urmă caz, deci atunci când beneficiarul clauzei de inalienabilitate este un terț, trebuie ca acesta să fie determinat sau cel puțin determinabil.

Interesul care justifică inalienabilitatea temporară poate consta în garantarea executării unei obligații, păstrarea calității de nud proprietar de către o anumită persoană, folosirea bunului un anumit timp de către dobânditor etc.<sup>[2]</sup>

Pornind de la modul de redactare a art. 627 alin. (1) C.civ., se admite că nu este necesar ca interesul să fie precizat expres în cuprinsul clauzei de inalienabilitate,

---

[1] V. STOICA, *op. cit.*, p. 113.

[2] Termenii în care a fost redactată clauza de inalienabilitate exclud posibilitatea de a încheia contractul de vânzare fără acordul expres al creditorului ipotecar, obligație asumată de garant prin contractul de garanție reală imobiliară. Limitarea convențională voluntară a prerogativelor dreptului de proprietate asupra terenului litigios, în toate contractele de garanție imobiliară, cât și în antecontractul de vânzare-cumpărare, a fost instituită pentru protejarea unui interes legitim și serios al creditoarei, care a și demarat procedura de executare silită a imobilului adus în garanție pentru neexecutarea obligațiilor asumate de către reclamanta debitoare. În acest context, nu se poate reține a fi abuziv refuzul creditorului pentru înstrăinarea imobilului, de vreme ce aducerea bunului în patrimoniul debitorului (promitentul-cumpărător), aflat în procedura insolvenței, ar permite înscrierea la masa credală și a altor creditori, diminuându-i astfel șansele de recuperare a creanței – I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 606/2018, www.scj.ro.

condiția impusă de legiuitor fiind aceea a existenței sale<sup>[1]</sup>, iar sarcina probării acestui interes aparține părâtului/pârâților din acțiunea în nulitate<sup>[2]</sup>.

În cazul în care nu sunt îndeplinite toate condițiile de valabilitate speciale, clauza de inalienabilitate este lovită de *nulitate absolută*.

Astfel, dacă *termenul pentru care este instituită inalienabilitatea* este mai mare de 49 de ani, clauza este lovită de *nulitate absolută* (fiind vorba de o condiție de validitate specială instituită printr-o normă de ordine publică) și *parțială* (numai pentru ceea ce depășește durata maximă prevăzută de lege), deci inalienabilitatea va dura 49 de ani<sup>[3]</sup>.

Potrivit art. 627 alin. (3) C.civ., nulitatea clauzei de inalienabilitate va atrage nulitatea întregului act juridic în care a fost inserată (*nulitate totală*) numai în cazul în care clauza a fost determinantă la încheierea actului juridic respectiv. În contractele cu titlu oneros, caracterul determinant al clauzei de inalienabilitate se prezumă, până la proba contrară (*prezumție legală relativă*).

Dacă însă clauza de inalienabilitate nu a fost determinantă la încheierea actului juridic, acesta este lovit de *nulitate parțială*, deci numai în privința clauzei respective.

Nulitatea clauzei de inalienabilitate, fie că este vorba de nulitate absolută sau relativă, poate să intervină și în cazul nerespectării unei condiții de validitate specifice actului juridic în care este prevăzută, având în vedere că această clauză nu are o existență de sine stătătoare. Altfel spus, nulitatea actului în care este prevăzută clauza de inalienabilitate va atrage, întotdeauna, și nulitatea acesteia din urmă.

---

[1] Împrejurarea că în cuprinsul convenției de partaj nu a fost detaliat interesul avut în vedere de părți la momentul inserării clauzei de inalienabilitate nu este de natură a atrage nulitatea absolută a respectivei clauze, nici de natură a-l autoriza pe apelant la vinderea imobilului. Textul legal menționează necesitatea „existenței” interesului, iar nu a menționării exprese a acestuia în cuprinsul actului, ca o condiție *ad validitatem*. Astfel fiind, câtă vreme acest interes a existat și există conform recunoașterii părților semnatare ale convenției, lipsa detalierei lui în cuprinsul actului nu este de natură a atrage nulitatea actului de partaj – Trib. Covasna, s. I civ., dec. nr. 450/2017, în V. TERZEA, *op. cit.*, 2021, p. 1234.

A se vedea și V. STOICA, *Clauza voluntară de inalienabilitate*, în volumul *Avocatura în România – 150 de ani în linia întâi a luptei pentru Drept*, Ed. Hamangiu, București, 2015, p. 385.

[2] V. STOICA, *op. cit.*, p. 115.

[3] G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, I. NICOLAE, *op. cit.*, vol. 1, p. 726.

Două excepții sunt admise de la termenul prevăzut în art. 627 alin. (1) C.civ., în primul rând, în cazul fiduciei, întrucât durata ei nu poate depăși 33 de ani, conform art. 779 lit. b) C.civ., nici clauza de inalienabilitate prezumată conform art. 627 alin. (4) C.civ. nu ar putea avea o durată mai mare. În al doilea rând, în cazul substituției fideicomisare, durata clauzei de inalienabilitate prezumate conform aceluiași text este subordonată decedului instituitului [art. 994 alin. (1) C.civ.], adică poate fi mai mare, în principiu, decât termenul de 49 de ani – V. STOICA, *op. cit.*, p. 114.

inițial de proprietate în mai multe drepturi reale, ci și nașterea unor raporturi juridice obligaționale între nudul proprietar și titularul dezmembrământului<sup>[1]</sup>.

De asemenea, trebuie evidențiat că ar fi posibil să existe asupra aceluiași bun mai multe dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privată, spre exemplu, după constituirea unui drept de servitute, se constituie cu privire la bunul care este fond aservit și un drept de uzufruct în favoarea unei alte persoane, evident, fără a se aduce atingere conținutului primului dezmembrământ.

## 2. Enumerarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată

Dezmembrămintele dreptului de proprietate existente în dreptul nostru civil sunt:

- dreptul de superficie;
- dreptul de uzufruct;
- dreptul de uz;
- dreptul de abitație;
- dreptul de servitute.

Subliniem că prin voința părților nu pot fi create și alte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, deoarece drepturile reale (inclusiv cele principale) sunt numai cele prevăzute de lege. Altfel spus, părțile nu ar putea atribui, prin voința lor exprimată într-un act juridic, caracter de drept real unui alt drept patrimonial (de creanță).

### *Secțiunea a 2-a. Dreptul de superficie*

#### 1. Noțiune și caractere juridice

##### 1.1. Noțiune

Dreptul de superficie este definit de art. 693 alin. (1) C.civ. ca fiind „*dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superfiarul dobândește un drept de folosință*”<sup>[2]</sup>.

Sfera de aplicabilitate a superficiilor este extinsă, prin prevederile art. 702 C.civ., și în cazul „*plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil*”.

---

<sup>[1]</sup> V. STOICA, *op. cit.*, p. 224.

<sup>[2]</sup> În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin H.G. nr. 20/1996, republicate, *proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare; „nefiind vorba despre instituirea unui drept de superficie (faptul că în*

În această materie, legiuitorul nu a stabilit sensul noțiunii de lucrări autonome cu caracter durabil, astfel încât urmează să recurgem la art. 578 C.civ., care, în materia accesii imobiliare artificiale, stipulează că „lucrările autonome sunt construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil”.

Așadar, dreptul de superficie presupune suprapunerea a *două drepturi de proprietate* aparținând unor persoane diferite:

– dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări autonome cu caracter durabil, ce aparține *superficiarului*; precum și

– dreptul de proprietate asupra terenului pe care se află acestea, care aparține *unei alte persoane decât superficialul*.

Pe lângă aceste două drepturi de proprietate mai există și *un drept de folosință al superficialului asupra terenului*<sup>[1]</sup>.

Dreptul de superficie reprezintă o derogare de la art. 559 C.civ., potrivit căruia proprietatea terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului aerian de deasupra terenului, „iar proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință, în afară de excepțiile stabilite de lege, și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce”.

Pornindu-se de la redactarea art. 693 alin. (1) C.civ. (care se referă atât la dreptul „de a avea”, cât și la dreptul „de a edifica”), în doctrină s-a arătat că există două forme ale dreptului de superficie:

– *forma principală* (completă, deplină) a dreptului de superficie, care presupune că superficialul dobândește dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări aflate pe terenul proprietatea unei alte persoane;

– *forma secundară* (incompletă, incipientă), care constă în dreptul superficialului de a construi, planta sau edifica o lucrare pe terenul proprietatea altuia<sup>[2]</sup>.

---

practica autorităților administrative s-a procedat la încheierea contractelor de închiriere pentru terenurile aferente construcțiilor nu dă o astfel de natură juridică dreptului, care presupune convenția în acest sens a părților) și nici despre o dobândire cu titlu gratuit, în temeiul legilor fondului funciar sau *ope legis*, odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției (pe considerentul că în preț s-ar include și valoarea terenului aferent), dobândirea nu poate fi făcută decât prin vânzare, la fel ca în situația construcției” – I.C.C.J., Complet HP, Decizia nr. 3/2017 (M. Of. nr. 142 din 24 februarie 2017).

<sup>[1]</sup> A se vedea și C.A. Galați, s. civ., dec. nr. 68/2009, în V. TERZEA, *Noul Cod civil. Adnotat cu doctrină și jurisprudență. Vol. I. Art. 1-1.163*, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 694; C.A. Iași, s. civ., dec. nr. 496/2004, portal.just.ro.

<sup>[2]</sup> C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 295-296; V. STOICA, *op. cit.*, p. 257-258.

## 1.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie

Dreptul de superficie prezintă următoarele caractere juridice:

- este *un drept real imobiliar*, purtând asupra unei suprafețe de teren<sup>[1]</sup>;
- este *un drept temporar*, el putând fi constituit, așa cum prevede art. 694 C.civ., pe o durată de cel mult 99 de ani, iar la împlinirea termenului, el poate fi reînnoit<sup>[2]</sup>. Desigur că părțile pot să prevadă un termen mai scurt de 99 de ani, iar în cazul în care termenul inițial stabilit de părți în actul de constituire este mai mare de 99 de ani, dreptul de superficie se va reduce la 99 de ani (este vorba de o nulitate absolută și parțială, care operează de drept). Dacă nu a fost stabilit expres un termen și nici nu se poate dovedi existența unui asemenea termen, se prezumă că durata acestui drept real este de 99 de ani<sup>[3]</sup>.

Din redactarea art. 694 C.civ., care nu face nicio distincție, rezultă că și dreptul de superficie constituit pe o durată de 99 ani poate fi reînnoit, deci, adăugând și durata reînnoirii, s-ar putea depăși 99 de ani<sup>[4]</sup>;

- este *un drept imprescriptibil extinctiv*, acțiunea confesorie întemeiată pe dreptul de superficie putând fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și împotriva proprietarului terenului (art. 696 C.civ.);

- *nu poate înceta pe calea partajului*, întrucât dreptul de proprietate al superficialului și dreptul proprietarului terenului nu sunt în stare de coproprietate, ci sunt două drepturi distincte<sup>[5]</sup>. Prin excepție, în cazul în care construcția aparține în coproprietate/devălmășie superficialului și proprietarului terenului, iar la partaj, construcția este atribuită proprietarului terenului, atunci dreptul de superficie se va stinge prin consolidare.

---

<sup>[1]</sup> În acest sens, instanța supremă a reținut că, fiind un drept real, dreptul de superficie nu se stinge prin neuz, este aparent și continuu, conferind titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție – I.C.C.J., s. civ. și de prop. int., dec. nr. 888/2008, [www.scj.ro](http://www.scj.ro).

<sup>[2]</sup> Potrivit art. 68 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a Codului civil din 2009, dispozițiile referitoare la dreptul de superficie nu se aplică drepturilor constituite înainte de 1 octombrie 2011, data intrării în vigoare a Codului civil din 2009.

Corespunzător reglementării anterioare, se admitea că dreptul de superficie este un drept perpetuu, care durează cât timp există construcția sau lucrarea ce se află pe terenul proprietatea altei persoane (a se vedea, spre exemplu, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 290; V. STOICA, *op. cit.*, p. 260, ultimul autor subliniind, în mod întemeiat, că acest caracter perpetuu ținea nu de esența, ci doar de natura superficialiei). Prin urmare, după intrarea în vigoare a Codului civil din 2009, se va putea întâlni în practică atât dreptul de superficie constituit și guvernat de actuala reglementare, cât și dreptul de superficie cu caracter perpetuu.

<sup>[3]</sup> V. STOICA, *op. cit.*, p. 260.

<sup>[4]</sup> G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, I. NICOLAE, *op. cit.*, vol. 1, p. 878.

<sup>[5]</sup> Trib. jud. Timiș, s. civ., dec. nr. 308/1971, în V. TERZEA, *op. cit.*, 2011, p. 695.

## 2. Constituirea dreptului de superficie

Articolul 693 alin. (2) C.civ. stabilește că dreptul de superficie se poate constitui prin acte juridice, prin uzucapiune și prin alte moduri prevăzute de lege<sup>[1]</sup>. În toate cazurile de constituire a dreptului de superficie, se vor aplica dispozițiile speciale în materie de carte funciară.

În ceea ce privește *constituirea dreptului de superficie prin act juridic*, poate fi vorba atât de convenție, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, cât și de legat.

În toate *cazurile de constituire a dreptului de superficie prin convenție*, este necesară *forma autentică*, sub sancțiunea nulității absolute, deoarece, fiind vorba de un drept real imobiliar, el este supus înscrierii în cartea funciară, ceea ce înseamnă că sunt aplicabile prevederile art. 1244 C.civ.<sup>[2]</sup>

Mai mult, după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale, *înscrierea în cartea funciară* va fi o condiție pentru însăși dobândirea dreptului de superficie prin convenție. Însă dreptul de superficie se va dobândi

---

<sup>[1]</sup> Curtea Europeană a Drepturilor Omului, prin Hotărârea din 15 februarie 2007, pronunțată în cauza *Bock și Palade c. României*, a reținut că dreptul de superficie poate fi dobândit numai prin lege, prin prescripție achizitivă sau prin convenția părților și că simplul fapt de a edifica o construcție pe terenul altuia, cu toată buna-credință, nu ar putea să conducă la recunoașterea unui drept de superficie în beneficiul constructorului, aparența în drept neintrând în categoria actelor și faptelor juridice prin care se poate dobândi dreptul de superficie.

<sup>[2]</sup> Suprapunerea dreptului de proprietate asupra terenului aparținând unei persoane cu dreptul de proprietate asupra construcției, aparținând unei alte persoane, nu dă naștere, prin ea însăși, unui drept de superficie, în absența unui act juridic sau fapt juridic care să-l constituie ori a unei dispoziții legale pe care să se întemeieze; astfel, constatarea existenței dreptului de superficie în beneficiul locatarului terenului este ilegală în absența actului juridic, respectiv a unei convenții încheiate în formă autentică, având ca obiect nașterea acestui drept și stabilirea întinderii sale ca dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra terenului aparținând locatorului – I.C.C.J., s. a II-a civ., dec. nr. 4127/2013, [www.scj.ro](http://www.scj.ro).

Instanța de apel a interpretat și a aplicat în mod greșit dispozițiile art. 693 alin. (2) coroborate cu cele ale art. 1244 C.civ., atunci când a apreciat că, pentru constituirea dreptului de superficie, nu este necesară încheierea unui contract, apreciind că acest drept real imobiliar poate fi dobândit și în temeiul unei hotărâri adoptate de către Consiliul local, în considerarea faptului că aceasta reprezintă un act juridic. Este incontestabil că hotărârea adoptată de către o autoritate deliberativă a administrației publice locale (cum este Consiliul local) reprezintă un act juridic, în sensul de manifestare de voință făcută cu intenția de a produce efecte juridice, însă o atare hotărâre nu conduce *per se* la constituirea, în mod valabil, a dreptului de superficie. În realitate, având în vedere mecanismul legal de dobândire a dreptului de superficie, o astfel de hotărâre reprezintă doar un act preparator, prin care se atestă voința autorității publice locale privind constituirea unui dezmembrământ al dreptului de proprietate privată aparținând unității administrativ-teritoriale, voință ce este necesar a fi materializată într-un înscris, în vederea încheierii ulterioare a contractului în formă autentică, condiție de formă cerută *ad validitatem*. Întrucât între părțile litigante nu s-a încheiat o convenție validă de constituire a dreptului de superficie, proprietarul terenului nu poate solicita obligarea părâtului la plata prețului superficiei, hotărârea adoptată de către Consiliul local, neputând naște, în mod valabil, o atare obligație în sarcina acestuia din urmă – I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 238 din 1 februarie 2024, [www.scj.ro](http://www.scj.ro).

fără înscriere în cartea funciară când dobândirea are loc prin una dintre modalitățile prevăzute de art. 887 C.civ., compatibilă cu dreptul de superficie, anume prin moștenire (legală sau testamentară) și vânzare silită.

Cu respectarea eventualelor dispoziții legale speciale sau convenționale, dreptul de superficie se poate constitui printr-o convenție autentică, chiar dacă terenul grevat de dreptul de superficie face obiectul unei interdicții legale de înstrăinare<sup>[1]</sup>.

De cele mai multe ori, dreptul de superficie se naște prin *convenția încheiată de proprietarul terenului cu cel care urmează a construi, planta sau edifica o altă lucrare* pe terenul respectiv. Într-o asemenea din urmă situație, dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări se dobândește treptat, pe măsura încorporării materialelor în teren, însă dreptul de folosință asupra terenului se dobândește din chiar momentul încheierii convenției cu proprietarul acestuia, considerându-se că acesta din urmă este și momentul dobândirii dreptului de superficie<sup>[2]</sup>.

---

[1] G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, I. NICOLAE, *op. cit.*, vol. 1, p. 879.

A se vedea I.C.C.J., Complet HP, Decizia nr. 102/2024 (M. Of. nr. 1273 din 17 decembrie 2024), prin care instanța supremă a stabilit *compatibilitatea constituirii dreptului de superficie cu interdicția de înstrăinare prevăzută de art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000*: „(...) cu titlu de repere orientative, ținând seama că dreptul de superficie se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv, conform art. 695 alin. (1) teza întâi C.civ., constituirea acestui dezmembrământ trebuie să nu fi fost interzisă prin statutul formei asociative, să respecte destinația terenului și regimul silvic/agricol legal aplicabil și să cuprindă clauze de compatibilizare a regimului actual al superficiei cu regimul aplicabil coproprietății forțate a formelor asociative. Astfel, în considerarea art. 27 din Legea nr. 1/2000, administrarea și exploatarea terenurilor trebuie să se realizeze în conformitate cu statutele admise de legislația statului român în perioada 1921-1946, evident, numai în măsura în care nu contravin legislației în vigoare. Similar, în actul constitutiv de superficie trebuie specificată destinația lucrărilor superficiare, cu respectarea destinației terenului formei asociative și supunerea exploatării acestuia la regimul silvic/agricol legal. În egală măsură, în ipoteza încetării superficiei prin expirarea termenului, prevăzută de art. 699 alin. (2) teza întâi C.civ., în condițiile în care construcțiile au fost ridicate de superficialiar, iar valoarea lor este egală sau mai mare decât aceea a terenului, opțiunile pe care le are prin lege titularul dreptului de proprietate se limitează, context în care trebuie observat că superficialiarul nu poate fi obligat să cumpere terenul, întrucât este interzisă înstrăinarea prin art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000. De asemenea, în situația în care forma asociativă își încetează existența, iar bunul comun trece în domeniul public al comunității locale, conform art. 28 alin. (8) din Legea nr. 1/2000, se impune încetarea dreptului de superficie, întrucât acesta nu face parte din modalitățile specifice de exercitare a dreptului de proprietate publică” (parag. 159-163).

[2] Cât privește momentul dobândirii dreptului, se distinge între dreptul de proprietate asupra construcției, care se dobândește de beneficiar treptat, pe măsura încorporării materialelor în teren, și dreptul de superficie, care, constituind premisa dreptului de a construi, se dobândește în momentul încheierii convenției. În acest moment constructorul dobândește dreptul de a construi, ceea ce înseamnă dreptul de a construi asupra terenului – C.A. Iași, s. civ., dec. nr. 235/1994, în V. TERZEA, *op. cit.*, 2011, p. 700.

Pe lângă modul de constituire a dreptului de suprafață menționat, Codul civil stabilește, prin art. 693 alin. (3) și (4), alte patru *cazuri speciale de constituire a acestui drept real principal*, anume:

– proprietarul unui imobil compus din teren și construcție transmite dreptul de proprietate doar asupra construcției;

– proprietarul unui imobil compus din teren și construcție transmite construcția și terenul, în mod separat, către două persoane, iar cel care a dobândit proprietatea asupra construcției dobândește și dreptul de suprafață asupra terenului, chiar și în lipsă de stipulație expresă cu privire la constituirea suprafaței;

– în situația în care s-a construit pe terenul altuia, renunțarea proprietarului terenului de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului, urmată de înscrierea dreptului de suprafață;

– cesiunea dreptului de a invoca accesiunea de către proprietarul terenului către o terță persoană (cesiune care poate să fie cu titlu oneros ori cu titlu gratuit), urmată de înscrierea dreptului de suprafață, după ce cesionarul preia lucrarea autonomă pe temeiul accesiunii.

În aceste din urmă două cazuri, la expirarea termenului pentru care se poate constitui dreptul de suprafață, proprietarul terenului (ori succesorul proprietarului inițial) va putea dobândi și dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări, așa cum reiese din interpretarea coroborată a prevederilor art. 694, art. 698 și art. 699 C.civ.<sup>[1]</sup>

În doctrina corespunzătoare reglementării anterioare, se admitea că dreptul de suprafață se poate naște și indirect, adică dintr-o convenție ce nu a avut ca obiect constituirea dreptului de suprafață, ci transmiterea atât a dreptului de proprietate asupra construcției, cât și a dreptului de proprietate asupra terenului, însă, din anumite motive, nu s-a transferat și acest din urmă drept de proprietate. Constituirea indirectă a dreptului de suprafață prezenta o oarecare importanță la o dată la care forma autentică era cerută *ad validitatem* numai pentru convențiile de înstrăinare a terenurilor, nu și a construcțiilor. În actuala reglementare, ne-am putea imagina situația mai mult teoretică în care părțile să încheie o convenție translativă de proprietate având ca obiect un imobil compus dintr-un teren și o casă, iar transferul dreptului de proprietate asupra terenului să nu opereze din cauza unei incapacități speciale a dobânditorului, așa încât, pe temeiul conversiunii, să se considere că s-a dobândit doar dreptul de suprafață. Este însă puțin probabil să se autentifice un asemenea act. Mai mult, după ce înscrierea în cartea funciară va avea efect constitutiv de drepturi reale, iar nu doar de opozabilitate, o asemenea modalitate de constituire a dreptului de suprafață nu ar mai trebui admisă, ci ar urma să se aplice dispozițiile specifice cărții funciare.

Dreptul de suprafață se poate constitui și prin act juridic mortis causa, în măsura în care testatorul ar dispune, printr-un legat, instituirea unui astfel de drept

---

<sup>[1]</sup> F. MOROZAN, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență. Vol. I. Art. 1-952*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 999.