



**UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI**

## **REGIMUL JURIDIC AL SUPERFICIEI**

**Masterand:**

**Tohilat Ecaterina**

**Conducător:**

**Bostan Ina  
conf. univ., dr.**

**Chișinău, 2021**

## ADNOTAREA

Tohilat Ecaterina, „Regimul juridic al superficiei”, Teză de master în Drept

Structura tezei: introducere, patru capitole, concluzii și bibliografia constituită din 64 de surse, 82 de pagini de text de bază.

Cuvintele-cheie: drept real, drept limitat, teren, construcție, suprafață, drept de suprafață.

Teza de master reprezintă o analiză multiaspectuală a doctrinei, legislației și a practicii judiciare din Republica Moldova și din alte țări, privind anumite relații patrimoniale, în speță dreptul real imobiliar de a avea și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a suprafațarului, la fel descrierea principalelor aspecte și probleme existente în prezent privind publicitatea imobiliară a instituției suprafațarului.

Lucrarea este dedicată întru rezolvarea chestiunilor ce țin de specificul reglementărilor juridice în materia instituției suprafațarului, deoarece modificările permanente a cadrului legislativ și lipsa unei practici uniforme privind soluționarea judiciară a litigiilor izvorâte în urma constituirii dreptului de suprafață legală asupra bunurilor imobile, trezesc multe semne de întrebare, iar prezenta lucrare contribuie la clarificarea unor importante probleme din domeniul supus cercetării.

Problema științifică soluționată reprezintă analiza succintă a teoriei și practicii juridice din Republica Moldova și din alte țări, în scopul elucidării specificului dreptului de suprafață precum și înregistrarea acestuia în registrul bunurilor imobile, esența juridică, la fel și descrierea principalelor aspecte și probleme existente în prezent în domeniul înregistrării bunurilor imobile în cadastru, în speță dreptul de suprafață.

Ne-am propus ca scop de a analiza aspectele juridice ce țin de implementarea sistemului de constituire și înregistrare a dreptului de suprafață în Republica Moldova, cu evidențierea lacunelor în legislația națională și formularea recomandărilor privind perfecționarea cadrului normativ în domeniul supus cercetării.

Obiectivele tezei rezidă în cercetarea aprofundată a esenței, conținutului și reglementărilor legislative privind apariția și evoluția dreptului de suprafață - ca drept limitat al dreptului de proprietate în Republica Moldova, statutul juridic și publicitatea înregistrării acestuia în registrul bunurilor imobile, determinarea cazurilor și temeiurilor în baza cărora are loc nașterea și încetarea dreptului de suprafață, analiza problemelor teoretice și practice întâlnite în procesul de înregistrare a dreptului de suprafață în redacția Codului Civil modernizat.

La baza analizei și cercetării prezentului studiu, au fost aplicate metodele: istorică, logico-juridică, monografică, deductivă și analitică.

Astfel conchidem că prezenta teză de master are un aspect de cercetare juridică pronunțat, întrucât legislația este într-un proces continuu de dezvoltare și impune mereu corectări și adaptări inerente în vederea apariției și constituirii dreptului de suprafață.

## ANNOTATION

Tohilat Ecaterina, "The legal regime of the surface", Master's thesis in Law

Thesis structure: introduction, four chapters, conclusions and bibliography consisting of 64 sources, 82 pages of basic text.

Keywords: real law, conditional law, land, construction, surface, surface law.

The master's thesis is a multifaceted analysis of the doctrine, legislation and judicial practice of the Republic of Moldova and other countries, regarding certain patrimonial relations, namely the real estate right to own and use another person's land in order to erect and exploit a construction of superficies, as well as the description of the main aspects and existing problems regarding the real estate advertising of the surface institution.

The paper is dedicated to resolving issues related to the specific legal regulations on the institution of the surface, because the permanent changes in the legislative framework and the lack of a uniform practice on the judicial resolution of disputes arising from the establishment of the right of legal surface on real estate, raise many questions, and this paper helps to clarify important issues in the field under research.

The solved scientific problem is the brief analysis of the legal theory and practice in the Republic of Moldova and other countries, in order to elucidate the specifics of the right of surface, as well as its registration in the real estate register, the legal essence and the description of the main aspects and problems in the field of registration of real estate in cadastre, especially of the right of surface.

We aimed to analyze the legal aspects related to the implementation of the system of establishment and registration of surface rights in the Republic of Moldova, highlighting gaps in national legislation and formulating recommendations for improving the regulatory framework in the field subject to research.

The objectives of the thesis are to investigate in depth the essence, content and legislative regulations on the acquisition and evolution of the right of surface - as a limited right of ownership in the Republic of Moldova, legal status and publicity of its registration in real estate, determining cases and causes for acquisition and termination of the right of surface, the analysis of the theoretical and practical problems encountered in the process of registration of the right of surface in the drafting of the modernized Civil Code.

As a base for this research and analysis, the following methods were applied: historical, logical-legal, monographic, deductive and analytical.

Thus, we conclude that this master's thesis has a pronounced aspect of legal research, as the legislation is in a continuous process of development and always requires inherent corrections and adaptations for the acquisition and establishment of the right of surface.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE.....</b>	<b>11</b>
<b>1. ANALIZA DOCTRINEI ȘI LEGISLAȚIEI CU PRIVIRE LA SUPERFICIEI..</b>	<b>13</b>
1.1 Analiza legislației cu privire la superficie.....	13
1.2 Analiza doctrinei cu privire la superficie.....	18
1.3 Aspecte comparative ale regimului juridic al superficiei cu legislația altor state	23
<b>2. NOȚIUNI GENERALE PRIVIND DREPTUL DE SUPERFICIE</b> .....	<b>28</b>
2.1 Superficia – dezmembrământ al dreptului de proprietate.....	28
2.2 Aspecte istorice ale evoluției dreptului de superficie.....	34
2.3 Noțiunea și caracterele juridice ale dreptului de superficie.....	42
<b>3. PARTICULARITĂȚILE DREPTULUI DE SUPERFICIE</b> .....	<b>50</b>
3.1 Constituirea și înregistrarea dreptului de superficie .....	50
3.2 Exercițarea dreptului de superficie.....	57
3.3 Încetarea dreptului de superficie.....	64
<b>4. ASPECTE PRACTICE PRIVIND DREPTUL DE SUPERFICIE.....</b>	<b>68</b>
<b>CONCLUZII</b> .....	<b>81</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>84</b>
<b>ANEXE.....</b>	<b>88</b>

## INTRODUCERE

Dreptul de superficie este unul din drepturile reale pe care le poate dobândi o persoană atât pentru satisfacerea necesităților personale cu buna intenție de edificare a construcțiilor sau a plantațiilor, cât și pentru cauză de moarte, prin intermediul succesiunilor.

Astfel, putem expune că fundamentul conceptual al dreptului de superficie și al superficiei, în general, în calitate de drept ce poate fi dobândit de o persoană, este garantat pe toată perioada de existență a acestuia, acesta fiind valabil până la momentul încetării actului juridic dintre superficial și titularul dreptului de proprietate. Dreptul de superficie este acel drept care oferă posibilitatea unei persoane fizice sau juridice de a ridica construcție, de edificare a plantațiilor sau orice alte lucrări esențiale pe terenul unei terțe persoane.

**Actualitatea și importanța temei.** Subiectul cercetat este destul de actual, dat fiind faptul că ține atât de ordinul juridic, cât și de cel practic, deoarece aspectele și cerințele prevăzute în contractul de superficie trebuie respectate și asigurate pe toată perioada valabilității acestuia. Deci, dreptul de superficie, în calitate de unul din dezmembrămintele dreptului de proprietate pe care le poate dobândi persoana în timpul vieții, este indispensabil pentru existența societății umane, care asigură în totalitate satisfacerea necesităților personale prin deținerea și edificarea bunurilor deținute, pe viitor, cu drept de proprietate.

**Motivul alegerii temei.** Alegerea și cercetarea subiectului respectiv se datorează faptului că este un subiect ce nu prea a fost expus analizei, dar pe care, în calitate de autor ai prezentei lucrări, o consider ca fiind o temă destul de importantă pentru categoria drepturilor reale și a dezmembrămintelor. Un motiv esențial ce a stat la baza alegerii și cercetării temei respective și abordarea acesteia spre examinare și cercetare, a avut la bază analiza conceptului dreptului de superficie la nivel național, analiza părerilor expuse în literatura de specialitate de-a lungul timpului, fiind un subiect ce necesită o analiză mai aprofundată.

**Gradul de noutate al temei.** Noutatea prezentei teme constă în implementarea noilor prevederi legislative cu privire la superficie și la dreptul de superficie, a modurilor de dobândire și celor de încetare caracteristice acestui aspect. Prezentul studiu nu este cercetat pentru prima

dată, însă datorită modernizării legislației civile, autorii au considerat necesar de a fi analizat și cercetat, prin expunerea propriilor păreri cu privire la noile modificări. În acest context sunt analizate și cercetate aspectele teoretice la nivel național și unele aspecte practice, prin intermediul cărora au loc instituirea dreptului de superficie.

**Scopul și obiectivele temei.** Scopul de bază ce a stat la temelia cercetării prezentului studiu este analiza regimului juridic al superficiei în noua reglementare a Codului Civil al Republicii Moldova, în conformitate cu reglementările naționale precum și cercetarea complexă a acestei teme. Pentru atingerea scopului, la bază avem următoarele obiective:

- analiza legislației și doctrinei cu privire la dreptul de superficie;
- analiza în plan comparat al regimului juridic al superficiei cu legislația altor state;
- analiza conceptului de superficie ca dezmembrământ al dreptului de proprietate;
- analiza istorică și evolutivă a dreptului de superficie;
- analiza noțiunii și caracterelor juridice cu privire la dreptul de superficie;
- analiza aspectelor de constituire și înregistrare a dreptului de superficie;
- analiza modurilor de exercitare și încetare a dreptului de superficie;
- concluzii finale și propuneri de lege ferendă.

**Metodologia cercetării și baza informațională.** La baza analizei și cercetării prezentului studiu, au fost aplicate metodele: analitică, sistematică, logică, comparativă și istorică. Temei de bază pentru cercetarea subiectului abordat a servit baza legislativă a Republicii Moldova, dar și a României, Quebec, Franța, și nu în ultimul rând literatura de specialitate autohtonă și cea străină. Deci, principalul act legislativ care a stat la baza temei este Codul civil modernizat al Republicii Moldova cu redacția din 01.03.2019.

**Structura și volumul tezei.** Lucrarea este structurată și formată din patru capitole, fiecare fiind format din subcapitole legate coerent unul de altul. Astfel lucrarea deține următoarele capitole:

Capitolul I: *„Analiza doctrinei și legislației cu privire la superficie”*, care include analiza legislației naționale cu privire la superficie, și a părerilor din literatura de specialitate, în plan comparat cu legislația altor state.

Capitolul II: *„Noțiuni generale privind dreptul de superficie”* include superficia în calitate de dezmembrământ al dreptului de proprietate, aspectele istorice evolutive și noțiunea de superficie, și caracterele juridice caracteristice.

Capitolul III: *„Particularitățile dreptului de superficie”* cuprinde aspecte legate de constituirea, înregistrarea și exercitarea dreptului de superficie, și nu în ultimul rând mijloacele de încetare a superficiei în condițiile legii.

Capitolul IV: *„Aspecte practice privind dreptul de superficie”*. Prin intermediul acestui capitol vom expune în practică, unde se va analiza un litigiu civil ce are subiect principal dreptul de superficie.

În baza prezentului studiu, ca autor ai lucrării, voi analiza sub aspect național dreptul de superficie în corespundere cu noile reglementări juridice, iar în final cu expunerea propriilor păreri de lege ferendă și a concluziilor personale, cu privire la subiectul abordat.

### **Concluzii finale și recomandări**

Scopul de bază ce a stat la temelia cercetării prezentului studiu este analiza regimului juridic al superficiei în viziunea legislației naționale, în special al Codului Civil modernizat al Republicii Moldova, precum și cercetarea complexă doctrinară a instituției superficiei. Considerăm că în cadrul prezentei lucrări, au fost îndeplinite toate scopurile și obiectivele propuse de la bun început.

Totodată în urma studiului efectuat, putem reitera câteva concluzii esențiale:

1. La momentul actual dreptul de superficie este reglementat cu unele prevederi, care s-au păstrat încă din dreptul roman și care au evoluat pe parcursul anilor schimbându-se formularea, dar esența rămânând aceeași, de exemplu unele temeuri de stingere ale dreptului de superficie s-au păstrat și anume temeurile: la expirarea termenului și la consolidare când terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane. Astfel, dreptul de superficie este acea modalitate juridică, inclusă în drepturile reale limitate, precum și în dezmembrămintele dreptului de proprietate, care oferă posibilitatea superficiarului să dețină cu drept de folosință și posedare a bunului imobil pe care urmează să fie edificate construcții sau plantații, dar și alte lucrări după necesitate.
2. Dreptul de superficie are la bază principiile internaționale de drept și sunt în continuu dezvoltare și adaptare la nivel instituțional, ceea ce duce la o ajustare corectă și o administrare eficientă a dreptului de proprietate, în speță dreptul de superficie.
3. Dreptul de superficie este un dezmembrământ al dreptului de proprietate, întrucât proprietarul terenului are doar dreptul de folosință asupra terenului, posesia și dispoziția fiind exercitate de către superficiar. Astfel, superficiarul pe toată perioada valabilității actului juridic de instituire, poate utiliza și administra bunul în propria favoare pentru satisfacerea nevoilor personale.
4. Cunoașterea istoricului dreptului de superficie, încă din cele mai vechi timpuri, permite înțelegerea evoluției acestuia, precum și conceperea interpretărilor ce pot fi deduse din normele dreptului civil cu privire la dreptul de superficie, prin care se justifică unele viziuni.
5. Superficia este acel drept real limitat, cu caracter alienabil și transmisibil prin succesiune care constă în prerogativa superficiarului de a edifica și exploata construcții pe /sub terenul altuia pe o

perioadă convenită între acesta și proprietarul de teren, sau în termen de 99 de ani și care atrage după sine necesitatea grevării terenului respectiv cu servitutea necesară utilizării construcției.

6. În temeiul unui act juridic dreptul de superficie se poate naște, de exemplu, printr-un contract de vânzare-cumpărare prin care se înstrăinează o construcție și se constituie dreptul de superficie asupra terenului care nu face obiect al contractului de vânzare cumpărare; printr-un contract de societate civilă prin care se instituie dreptul de superficie asupra terenului; etc. În ceea ce privește constituirea dreptului de superficie în temeiul legii, aceste temeiuri pot fi deduse din lege chiar dacă nu e specificat expres asupra nașterii dreptului de superficie. În prezentul subcapitol s-a atenționat asupra importanței înregistrării dreptului de superficie și cum are loc înregistrarea acestui drept real.

7. Prin exercitarea dreptului de superficie se înțelege îndeplinirea drepturilor și obligațiilor pe care le are superficialul, în raport cu proprietarul de teren, asupra suprafeței sau subfeței. Drepturilor superficialului îi sunt corelative obligațiile proprietarului, iar obligațiilor superficialului - drepturile proprietarului. Asupra efectelor încetării dreptului de superficie se recomandă implementarea sintagmei *dacă nu există o stipulație contrară* în norma ce ține de transmiterea dreptului de proprietate asupra construcției proprietarului de teren. Această mențiune ar proteja interesele superficialului care deține un drept de proprietate asupra construcției edificate de către acesta.

8. Superficia oferă avantaj special autorităților publice. Dacă o autoritate publică ar vinde terenul, ea nu ar putea controla dacă ceva se construiește pe el și ce anume se construiește. Dacă însă autoritatea publică rămâne proprietar, în contractul de constituire a superficiei ea poate impune obligația superficialului de a construi și chiar indica detaliat tipul construcției.

Se propun următoarele recomandări de lege *ferenda*:

1)-Din noțiunea de superficie din Codul Civil al R. Moldova, art. 654, alin. 1. „Superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficialului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficialului” sintagma „deasupra și sub acest teren” interpretând în mod gramatical ar rezulta că, fiind legate prin conjuncția și, aceste circumstanțe pot fi privite numai împreună și numai în limitele suprafeței terenului cuprinse de perimetrul construcției. Conform aceste interpretări a acestei sintagme, reiese că în baza dreptului de superficie nu s-ar putea efectua și exploata construcții sub terenul altuia, cu toate că construcțiile subterane sunt parte componentă a bunului imobil, precum clădirile. După părerea personală, pentru a înlătura confuzia respectivă, ar fi necesară o modificare de ordin lingvistic și gramatical în norma respectivă prin înlocuirea conjuncției și în conjuncția sau. Noțiunea de superficie să fie modificată în felul următor: „Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficialului, deasupra sau sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficialului”.

2)-Se propune modificarea și completarea asupra instituirii superficiei legale pe terenul public în baza art. 29 al Legii pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova: În cazul în



care proprietarul bunului imobil înregistrat separat în Capitolul B al registrul bunurilor imobile (cu excepția construcțiilor provizorii) nu are niciun drept asupra terenului, conform alin.3): „dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.” În cazul dat se poate aplica norma articolului 11 din Codul funciar cu privire la dimensiunile sectoarelor de teren necesare pentru deservirea bunului imobil, și anume “în orașe – de la 0,04 până la 0,07 hectare, în localități rurale – până la 0,12hectare”.Respectiv conform acestei interpretări art. 29 se poate modifica astfel: În cazul în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat în Capitolul B al registrul bunurilor imobile (cu excepția construcțiilor provizorii) nu are niciun drept asupra terenului, conform alin.3): „dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B, pentru localitățile urbane de la 0,04 până la 0,07 hectare și în localități rurale până la 0,12hectare. În cazul în care se constată excedent de teren dimensiune se vor stabili de proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.”

În urma efectuării cercetării subiectului expus în prezenta lucrare, și anume: „Regimul juridic al superficiei, poate fi formulată următoarea recomandare cu titlu de lege ferendă: astfel, propunem modificarea noțiunii de superficie, și anume alin. 1 art. 654, cu următorul conținut: Superficia este acel drept real principal imobiliar limitat, cu caracter alienabil și transmisibil prin succesiune, care constă în prerogativa superficiarului de a edifica și exploata una sau mai multe construcții pe/sub terenul altuia, pe o perioadă convenită între acesta și proprietarul de teren, (maxim pentru 99 de ani) și care atrage după sine necesitatea grevării terenului respectiv cu servitutea necesară utilizării construcției.

## **BIBLIOGRAFIE**

1. ADAM, Ioan. Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale. Editura Europa Nova, București, 1998. 925 p.
2. ARDELEAN, Grigore, Dreptul de superficie în concepția Codului Civil modernizat al Republicii Moldova (în vigoare din 1 martie 2019), Revista Națională de drept, Chișinău, 2020, CZU 347(478)
3. BAIEȘ Sergiu, ROȘCA Nicolae, Drept Civil. Drepturile Reale principale, Editura Chișinău 2005, 300p

4. BAIEȘ, Sergiu, VOLCINSHI, Victor, BĂIEȘU, Aurel, CEBOTARI, Valentina, CREȚU, ION. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor, VII, ed. a 2-a. Firma editorial-poligrafică. Tipografia Centrală, 2005. 521 p.
5. BĂIEȘU, Sergiu, ROȘCA, Nicolae, CLIMOVA, Ala, PASCARI, Anastasia, MIHAILENCO, Elena. Suporturi de curs. Drept civil, Drept succesoral. Drept funciar. Dreptul muncii. Dreptul familie. Cartea III. Institutul Național al justiției. Chișinău, 2008. 376 p.
6. BÂRSAN Corneliu . Drept civil, Drepturile reale principale, Edit. Hamangiu, București, 2008
7. BOROI, Gabriel, ANGHELESCU, Carla Alexandra, NAZAT, Bogdan, Curs de drept civil: drepturile reale principale, Editura Hamagiu, București, 2011, 195 p.
8. CĂTUNEANU, Ion. Drept privat roman, p. 505.
9. CAZAC, Octavian. SUPERFICIA – DREPT REAL LIMITAT COMPLEX, Conferința științifică națională cu participare internațională „Integrare prin cercetare și inovare”, USM, 10-11 noiembrie 2020, CZU: 347.256
10. CHELARU, Eugen. Curs de drept civil. Drepturile Reale principale. Al Beck, București, 2000. 233 p
11. CIUCĂ, Valerius M.. Lecții de drept roman, Vol. II. Porom, 1999. 564 p
12. CIUTAC, FLORIN. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Culegere de spețe. Modele de contracte. Modele de acțiuni. Legislație Civilă. Lumina Lex, București, 2001. 817 p.
13. CLIMOVA, Ala, BOSTAN, Ina, URSU, Viorica “Dreptul contractelor. Suport de curs UTM, Chișinău, 2014. 156 p.
14. Codul Civil al Franței [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc) vizitat la data de 23.11.2021 ora 13:53
15. Codul civil al Quebec din 1991 <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/ccq-1991> vizitat la data de 23.11.2021 ora 10:00
16. Codul civil al Republicii Moldova, În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova” 22.06.2002, nr. 82-86.
17. Codul civil al Republicii Moldova, În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova” 01.03.2019 , nr. 66-75.
18. Codul Civil al României din 17 iulie 2009, actualizat până la data de 4 februarie 2016, <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/175630> vizitat la data de 23.11.2021 ora 09:33
19. CODUL FAMILIEI AL R. MOLDOVA, Nr. 1316 din 26.10.2000 Publicat : 26.04.2001 în Monitorul Oficial Nr. 47-48
20. COJOCARI, Eugenia, CUȘMIR, Marcel, CIOBANU, Carolina, COJOCARI, Vitalie. Drept civil. Drepturi reale. Note de curs. Chișinău, 2003. 166 p.

21. Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Roma, 4 noiembrie 1950  
[https://www.echr.coe.int/documents/convention\\_ron.pdf](https://www.echr.coe.int/documents/convention_ron.pdf) ;
22. COORDONATORI: BURUIANĂ, Mihail, EFRIM, Oleg, EȘANU, Nicolae. Comentariul codului civil al R. Moldova, V.I. Ed. Arc, 2005. 815 p.
23. COSMOVICI, Paul Mirca. Drept civil. Drepturi reale. Obligații. Cod Civil, ed. III. Ed. Al Beck 1998. 646 p.
24. DIMITRIU, Raluca. Drept civil. Vol. I. Academia de studii Economice din R. Moldova. Lumina Lex 2000. 399 p.
25. DOGARU, Ion, CERCEL, Sevastian. Drept civil. Teoria Generală a drepturilor reale. Ed. Al Beck, 2003. 371 p.
26. FILIPESCU, Ion P.. Dreptul civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Ediție revăzută și completată. Editura Actami, București, 1998. 383 p
27. FRUNZĂ, Iurie, SOSNA, Boris, Despre dreptul de superficie la etapa contemporană, 2016, PERFORMANȚĂ PRIN CERCETARE ÎN ȘTIINȚE JURIDICE ȘI ADMINISTRATIVE ÎN CONTEXTUL INTEGRĂRII ÎN SPAȚIUL EUROPEAN, REVISTA ȘTIINȚIFICĂ Nr.3/2016
28. FRUNZĂ, Iurie, SOSNA, Boris, DREPTUL DE SUPERFICIE ÎN LEGISLAȚIA CIVILĂ A MOLDOVEI, 2017, REVISTA ȘTIINȚIFICĂ INTERNAȚIONALĂ “SUPREMAȚIA DREPTULUI”, Nr3/2017
29. GIONEA, Vasile. Curs de drept civil. Proprietatea și alte drepturi reale. Teoria generală a obligațiilor. Contracte speciale. Succesiuni. Editura Scaiul, București, 1996. 325 p.
30. GUȘTIUC, Andrei, CHRTOACĂ ,Liliana, GÂRLEA, Radomir, ZMEU, Andrei. Istoria universală a statului și dreptului. Perioada contemporană, Vol. IV. Chișinău, 2003. 175p.
31. HAMANGIU, C., ROSETTI BĂLĂNESCU, I., BĂICOIANU, AL.. Tratat de drept civil român. Ediție îngrijită de Dumitru Rădescu, V II. Editura ALL, București, 1998. 786 p.
32. <https://animus.md/adnotari/655/> vizitat la data de 18.11.2021 ora 20:30
33. Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată de Agenția Relații Funciare și Cadastru la 22 iunie 2005 prin ordinul nr. 112, În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova” 28.10.2005, nr. 142
34. IONAȘCU, Aurelian. Curs de drept civil român. Drepturile reale. Vol. III. Cluj-Napoca, Universitatea „Regele Ferdinand I”, 1946. - 91 p
35. JAKOTĂ, Mihai Vasile. Drept roman II. Ed. Fundației Chemarea, Iași 1997. 575p.
36. JORA, Cristian, Drept civil. Curs de drepturi reale, Ed. Lumina Lex, București, 2005, 263 p
37. JORA, Cristian, UȚĂ, Lucia Drept civil. Curs de drepturi reale, Editura Lumina Lex, București, 2007, 453 pagini

38. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998. În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova”, 1998, nr. 44-46.
39. LEGEA CU PRIVIRE LA GAJ nr.449/2001, din 30.07.2001, Publicat : 02.10.2001 în Monitorul Oficial Nr. 120
40. Legea cu privire la privatizare Nr.627-XII din 04.07.91//abrogată prin Legea R. Moldova nr 121 – XVI din 04.05.2007,
41. Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125 din 13.06.2005, , În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova” 22.06.2002, nr. 82.
42. Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007. În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova”, 2007, nr. 90-93.
43. Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.97//Republicat: Monitorul Oficial nr.147-149/1161 din 06.12.2001
44. MIHALACHE, Iurie. Drept privat roman. Note de curs. Chișinău, 2012. 268 p.
45. MURZEA, Cristinel. Drept roman. Ed. 1, 2003. 343 p.
46. OBADĂ, Constanța, Aspecte de drept comparat privind dreptul de suprafață [https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag\\_file/245](https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/245) vizitat la data de 22.11.2021 ora 10:59
47. PĂTULEA, Vasile, TURIANU, Corneliu. Dreptul de proprietate, Vol. III. Uzufuctul, uzul, abitația, servituțiile și suprafața. Rosetti, 2005. 360 p.
48. POP, Liviu. Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale. Lumina Lex, București, 1996. 312 p.
49. POPA, Vasile Val. Drept privat roman. Prefață de acad. prof. univ. Jean Gaudemet, Universitatea Sorbona, Paris. Editura All Beck, București, 2004. 376 p.
50. Regulamentul privind raporturile juridice ale suprafață și locațiune care au ca obiect terenurile municipale aprobat de Consiliul Municipal Chișinău la data de 16 iulie 2020
51. SMOCHINĂ, Andrei. Istoria Universală a statului și dreptului. Epoca Modernă și Contemporană. F.E.P. Tipografia Centrală, Chișinău, 2002. 295 p.
52. SOARE Georgiana. Articol științific: Aspecte introductive privind dreptul de proprietate. În Legea și viața nr.8. Chișinău, 2013
53. STOICA, Valeriu. Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 515
54. ȚICLEA, Alexandru, SOTEA, Gheorghe, TOMA , Mircea, STĂNCIULESCU, Liviu, TRUȘCĂ, Petrică, STOICA, Veronica, PUȘCAȘ , Nicolae. Drept civil. Curs pentru pregătirea de examenul de licență. Academia de Politie. Facultatea de drept. Lumina Lex, 1997. 623 p.
55. TURIANU, Corneliu. Probleme speciale de drept civil. Introducere în dreptul civil. Contracte speciale. Dreptul de moștenire. Editura Fundației România de mâine, București, 2000. 318 p.

56. TURIANU, Cristiana, TURIANU, Corneliu. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Practică judiciară adnotată. All Beck, București, 1998. 313 p.
57. URS, Iosif R., CARMEN, Ilie-Todică. Drepturile reale. Doctrină. Aplicații. Practică. Ed. Oscar Print, București, 2003. 416 p.
58. URSU, Viorica. CONCEPTUL ȘI GENEZA DREPTULUI DE SUPERFICIE, conferința științifică internațională „Perspectivele și Problemele Integrării în Spațiul European al Cercetării și Educației, Universitatea de Stat „B.P. Hașdeu din Cahul, 7 iunie 2018, Volumul I
59. VOLCINSCHI, Victor, ȚURCAN, Daniela, CEBOTARI, Serghei, MANDRABURCA, Radu, TARLAPAN, Artur, VACALU, Natalia, HÎNCU, Victoria. Drept privat roman. Note de curs. Chișinău, 2014. 396 p.
60. VOLCINSCHI, Victor, Superficia. Ghidul, judecătorului în materie civilă și comercială al R. Moldova, Chișinău, 2004, p. 72-73
61. ДЖЕННАРО ФРАЧОЗИ. Институционный курс римского права. Перевод с итальянского. Ответственный редактор – доктор юридических наук Л.Л. Кофанов. Статут, Москва, 2004. 426 p.
62. ДОЖДЕВ, Д.В. Римское частное право. Учебник для вузов. Издательство Норма, Москва, 2002. 765 p
63. КАМЫШАНСКИЙ, В. П., ЗЕЛЮКА П. А., ИВАНОВ С. А., Суперфиций и эмфитевзис в гражданском праве: история и современность, в ОБЩЕСТВО И ПРАВО 2011
64. ПИЛЯЕВА, В.В.. Римское частное право. Издание третье, дополненное, Москва, инфра, 2001. 189 p