

## REVISTA ROMÂNĂ DE DREPT PRIVAT

*Totul sub semnul discuției*

**2/2024**

UNIVERSUL JURIDIC

**I. LIMITELE EXERCITĂRII DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ**

<i>Cuvânt introductiv</i> .....	15
<b>Adina Bucuman</b> – De la servituți legale la limite în exercițiul proprietății... și înapoi (privire asupra sarcinilor legale ale vecinătății) .....	21
<b>Dan-Adrian Cărămidariu</b> – Mai mult decât un moft? Despre proprietate din perspectiva analizei economice a dreptului .....	54
<b>Mihai David</b> – Ordinea de prioritate în realizarea drepturilor personale, în contrast cu ordinea de producere a efectelor între contracte concurente. Cazul particular al înstrăinării cu rezerva proprietății .....	74
<b>Șerban Diaconescu</b> – Abuzul de drept în exercițiul dreptului de proprietate .....	110
<b>Maximilian-Andrei Druță</b> – <i>Push the limits</i> . Limitele dreptului de trecere, ca limită legală a dreptului de proprietate .....	125
<b>Juanita Goicovici</b> – Limitele dreptului de proprietate dobândit prin reprezentarea succesorală a nedemnului, prin prisma cauzei legale de retrocesiune .....	149
<b>Codruța Guzei-Mangu</b> – Coproprietatea obișnuită și coproprietatea forțată prin prisma limitării dreptului de proprietate privată .....	172
<b>Florin I. Mangu</b> – Art. 630 din Codul civil în ambianța răspunderii civile delictuale .....	189
<b>Alina Elena Oprea</b> – Clauzele de <i>tag along</i> și <i>drag along</i> – limite convenționale ale dreptului asociatului de a dispune de titlurile de participare la capitalul social al unei societăți .....	213
<b>Evelina Oprina, Ioana-Alexandra Gherasim</b> – Limitele și provocările creditorului în urmărirea silită a patrimoniului debitorului decedat .....	230
<b>Florina Popa</b> – Succinte considerații cu privire la procedura vânzării bunului supus partajului de către executorul judecătoresc .....	253
<b>Felicia Roșioru</b> – Limitele dreptului de proprietate al angajatorului .....	275
<b>Irina Sferdian</b> – Proprietatea dedublă – limită în exercitarea proprietății .....	296
<b>Flaminia Stârc-Meclejan</b> – Dreptul la resurse naturale și limitele dreptului de proprietate .....	321
<b>Viorel Terzea</b> – Limitele în interes public ale dreptului de proprietate privată. Particularități .....	335

**II. VARIA**

<b>Sergiu Căileanu</b> – Garantarea restituirii prestațiilor .....	349
<b>Alin-Adrian Moise</b> – Sensul noțiunii de „cuprins al cărții funciare” în funcționarea principiului publicității materiale .....	413

<b>III. TEMATICA NUMERELOR VIITOARE</b> .....	428
---	-----

# De la servituți legale la limite în exercițiul proprietății... și înapoi (privire asupra sarcinilor legale ale vecinătății)

Lector univ. dr., av. **ADINA BUCIUMAN**

Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

## **DES SERVITUDES LÉGALES AUX LIMITES DE L'EXERCICE DE LA PROPRIÉTÉ... ET VICE-VERSA (VOIR LES CHARGES JURIDIQUES DU VOISINAGE)**

### RÉSUMÉ

*Le passage des servitudes légales et naturelles du Code civil roumain de 1864 aux limites légales dans l'exercice du droit de propriété du Code civil roumain de 2009 semble n'avoir opéré qu'un changement terminologique, neutre quant aux solutions juridiques dans le contentieux entre les propriétaires des fonds voisins. Si leur soustraction à l'application du régime des servitudes proprement-dites serve à la cohérence de la théorie du démembrement de la propriété, il n'arrive pas à l'identification d'un régime juridique convenable propre à ces limites. L'étude propose une analyse de la nature juridique des limites légales dans l'exercice du droit de propriété dans les rapports de voisinage, dans le but de qualifier l'avantage conféré au fonds en faveur duquel la limite est établie, la nature de l'action en justice pour la défense de cette limite, mais aussi la nature du droit contraire acquis par le propriétaire du fonds affecté par la charge réelle.*

**Mots-clés:** *servitudes légales; limites légales dans l'exercice du droit de propriété; voisinage; action négatoire; usucapion de la servitude contraire; empiètement terrestre; empiètement aérien.*

## **FROM LEGAL EASEMENTS TO PROPERTY BOUNDARIES... AND BACK (LOOK AT THE LEGAL BURDENS OF NEIGHBOURHOOD)**

### ABSTRACT

*The transition from the legal and natural easements of the Civil Code of 1864 to the limits on the exercise of ownership of the Civil Code of 2009 seems to operate only a change of terminology, neutral in terms of legal solutions in disputes between neighbouring landowners. Whilst exempting them from the regime of proper easements serves the coherence of the theory of dismemberment of property, it fails to establish an appropriate legal regime of its own. The study analyzes the legal nature of the legal limits on the exercise of ownership in neighborhood relations, in order to qualify the advantage conferred on the land in favor of which the legal limit is established, the nature of the legal action to defend it, but also the right to the contrary acquired by the owner of the land affected by the legal burden.*

**Keywords:** *legal easements; legal limits in the exercise of ownership; neighborhood; action in denial; usucaption of contrary easements; violation of the land and aerial boundary between the lands.*

Limitele legale privind exercițiul dreptului de proprietate privată se regăseau în Codul civil din 1864, conform modelului Codului Napoleon, în categoria servituțiilor legale și a celor naturale. De-a lungul timpului, doctrina a demonstrat că, pe de o parte, este dificil de găsit un criteriu de distincție între servituțiile legale și cele naturale, ele având mai degrabă o natură și un regim unitar, care poate fi tratat dialectic față de cel al servituțiilor stabilite prin fapta omului. Totodată, aceeași doctrină a concluzionat că însăși calificarea ca servituți este inadecvată, dacă avem în vedere că ele descriu regimul juridic general al proprietății. Or, aservirea unui fond prin constituirea unei servituți trebuie să rămână o situație excepțională a proprietății, a cărei stare naturală este aceea de a fi deplină și exclusivă. S-a generalizat, așadar, viziunea conform căreia servituțiile legale și naturale nu sunt servituți propriu-zise, ci au natura unor simple limite în exercițiul proprietății, firești în raporturile de vecinătate.

Consecința practică vizată a fost aceea de a sustrage sau de a justifica sustragerea acestora de la aplicabilitatea regimului juridic al servituțiilor propriu-zise, calificate ca drepturi reale asupra bunului altuia, respectiv, în abordarea majoritară, ca dezmembrăminte ale dreptului de proprietate. În special au fost subliniate lipsa nevoii de informare a cumpărătorului fondului aservit cu privire la limitarea impusă legal în favoarea fondului vecin, opozabilitatea de drept, fără nevoia înscrierii în registrele de publicitate imobiliară ori absența efectului extinctiv al simplului neuz al servituții legale, atâta vreme cât acesta nu este dublat de o posesie aptă să conducă la dobândirea prin uzuca-piune a posesiei contrare în favoarea proprietarului fondului aservit prin lege.

Natura servituțiilor legale din Codul civil a rămas să fie legată de firescul exercițiului proprietății asupra terenurilor în raporturile de vecinătate, fiind totodată subliniată distanța conceptuală sau chiar opoziția față de servituțiile propriu-zise. Nu a fost astfel o surpriză și nici o veritabilă schimbare de optică, dacă avem în vedere adoptarea generalizată în doctrină a viziunii deja arătate, reglementarea lor în Codul civil din 2009 în cadrul regimului general al proprietății, sub denumirea de „*limite*” în exercițiul acesteia. Este însă noua terminologie schimbarea de natură să confere rigoare conceptelor juridice și să asigure coerență în aplicarea lor în practică? Sunt însă aceste limite în exercițiul proprietății o categorie unitară, distinctă de servituțiile propriu-zise?

Vom căuta, în cadrul studiului de față, să verificăm, în primul rând, autonomia conceptuală față de servituți a limitelor legale în exercițiul proprietății în raporturile de vecinătate, natura avantajului conferit fondurilor în favoarea cărora au fost instituite, dar și a dreptului contrar susceptibil de dobândire prin posesie îndelungată netulburată (I). În al doilea rând, vom determina dacă trecerea normativă de la servituți legale la limite în exercițiul proprietății implică o schimbare a naturii acțiunii în justiție clasic utilizate pentru repararea încălcării lor, urmărind în particular soarta lucrărilor care încălcă limita legală a construcțiilor, față de cele care depășesc limita materială dintre fonduri (II).

## I. Diversitate în unitate. Natura restrângerii utilității fondului aservit și a avantajului conferit fondului dominant

Dezbaterea concentrată asupra caracterului inadecvat al includerii acestor atingeri aduse absolutismului proprietății în categoria servituțiilor a întreținut impresia unei unități de natură. Consacrarea noțiunii de „*limite în exercițiul proprietății*” are meritul de a sugera că ele nu afectează integritatea dreptului de proprietate, ci sunt doar justa

măsură a cântăririi intereselor legitime, punctul în care se oprește libertatea proprietarului de a face ce vrea cu bunul său, pentru a respecta dreptul proprietarului vecin, pentru a nu aduce atingere prerogativelor firești pe care dreptul acestuia le implică. Așa se explică de ce multe dintre aceste limite sunt reciproce, în sensul că afectează în egală măsură fondurile, pe fiecare spre respectul celuilalt. Termenul este suficient de larg pentru a îngloba și restrângerile impuse proprietarului, care nu se mulau pe structura servituții, fie din lipsă de fond dominant, fie din alte cauze. În același timp însă, o simplă referire la *limite ale exercițiului proprietății*, chiar circumstanțiată la raporturile de vecinătate, este prea vagă și nu permite perceperea contururilor noțiunii, mai ales în contextul multiplicării așa-numitelor servituți administrative, dar și al restricțiilor privind construirea și destinația fondurilor stabilite prin regulile de urbanism, care, chiar dacă urmăresc să servească un interes general, nu sunt străine și nici insensibile față de raporturile de vecinătate și interesele particulare ale proprietății private învecinate. Pe lângă faptul că uneori se suprapun limitelor stabilite de Codul civil, generând dificultăți cu privire la stabilirea regimului aplicabil, de drept public sau privat, sunt și ele extrem de eclecticice, ceea ce face ca tot termenul general de *limite* în exercițiul proprietății să pară adecvat pentru a le surprinde natura.

Aceste limite în exercițiul proprietății, fie că servesc un interes public, fie unul privat, se prezintă însă ca o colecție de sarcini dintre cele mai diverse impuse fondului, în așa fel încât, sub o denumire generică, mai mult sau mai puțin fericită, se află reguli cu elemente comune, dar și cu importante particularități care le fac rezistente la încercări de organizare rațională.

Calificarea lor ca servituți a fost criticată, în primul rând, pornind de la tradiționala respingere a ideii că proprietatea ar putea fi prin natura sa aservită, caracteristică stării de spirit date de Revoluția Franceză, ale cărei idealuri sunt reflectate în Codul Napoleon. În al doilea rând însă, într-o epocă în care temerea față de o posibilă întoarcere a feudalismului nu se mai justifică, credem că mai degrabă aceste variațiuni și incongruențe, identificate în structura limitelor în exercițiul proprietății, au fost un important imbold de natură tehnică spre abandonul servituții, ca noțiune care să le explice natura și regimul juridic. Așadar, limitele prevăzute de art. 602-625 C. civ. sunt uneori incompatibile cu esența și arhitectura dreptului de servitute (1), însă, de cele mai multe ori, păstrează o identitate cel puțin structurală cu acesta (2).

## 1. INCOMPATIBILITATEA CU DREPTUL DE SERVITUTE. IPOTEZELE DIN ART. 623 ȘI ART. 608 ALIN. (2) C. CIV.

Dincolo de sensibilitatea față de ideea că proprietatea ar putea fi supusă, în starea ei de maximă deplinătate a prerogativelor pe care le poate conferi proprietarului, unor servituți față de fondurile învecinate, se poate observa că limitele legale ale exercițiului proprietății conferă fondului în favoarea căruia își produc efectele un avantaj care, la nivelul conținutului, imită dreptul de servitute. Acestea impun proprietarului fondului afectat o abstențiune de la anumite acte de folosință asupra lui (construirea sau plantarea de arbori prea aproape de linia de hotar, deschiderea unei ferestre de vedere, lucrări de împiedicare a cursului apelor naturale) sau suportarea unor acte de folosință ale proprietarului vecin asupra acestuia (trecerea pe fond pentru a ieși la drumul public, trecerea unor conducte, canale sau cabluri, accesul pentru efectuarea lucrărilor necesare fondului învecinat, pentru tăierea crengilor sau pentru recuperarea unui bun ajuns întâmplător pe fond). Desigur, trebuie să admitem că încadrarea în conținutul dreptului de servitute nu avea cum să fie dificilă, dacă avem în vedere principiul libertății de

stabilire a conținutului servituții constituite prin fapta omului. Conform textului art. 620 C. civ. 1864, părțile pot constitui „orice servitute vor găsi de cuviință, pe cât timp aceste servituți nu vor impune persoanei proprietarului fondului servient obligația unui fapt personal, și pe cât timp aceste servituți nu vor fi contrarii ordinii publice”. Deși nu a fost expres preluat în actualul Cod, ceea ce ar putea lăsa deschisă discuția cu privire la admisibilitatea servituților *in faciendo*<sup>1</sup>, regula libertății de determinare a conținutului servituții rămâne<sup>2</sup>, astfel că servitutea are potențial să înglobeze o varietate largă de sarcini reale impuse de lege fondului. O constrângere dedusă din însăși definiția legală a servituții, având rolul de a consolida concepția individualistă asupra proprietății, impune ca aceasta să fie stabilită în favoarea unui fond („spre uzul și utilitatea imobilului unui alt proprietar”<sup>3</sup>), și nu în favoarea unei persoane. Bineînțeles că imobilul nu este personificat aici, iar cel care va beneficia, de fapt, de creșterea utilității fondului dominant este proprietarul său, dar acesta se bucură de servitute numai cât timp și pentru că este titularul proprietății asupra acestuia, servitutea revenind automat oricui ar dobândi dreptul de proprietate asupra fondului. Un beneficiu care nu ar putea fi corelat cu utilitatea fondului<sup>4</sup>, care ar exclude transferul automat odată cu fondul sau care nu este legat de calitatea de titular al proprietății fondului nu poate fi calificat ca drept de servitute.

Separarea conceptuală de servituți a limitelor legale în exercițiul proprietății prezintă avantajul de a permite înglobarea acelor sarcini care nu răspund acestor exigențe teoretice ale servituții. Termenul poate include astfel, fără obiecțiuni, și restrângerile libertății proprietarului, reglementate în legi speciale și care sunt impuse în interes public sau care, pe lângă interese private, servesc și unei utilități publice, adică așa-numitele servituți administrative<sup>5</sup>. La nivel structural, acestea nu aduc un spor de utilitate unui fond dominant, ci servesc tocmai interesului public în vederea căruia au fost prevăzute de lege. Dacă servitutea civilă ilustrează un raport între două fonduri aparținând unor proprietari diferiți, servitutea administrativă se abate de la această structură, prezența unui imobil proprietate publică în proximitatea fondului supus

<sup>1</sup> Cu toate acestea, doctrina dominantă analizează ipoteza de la art. 759 C. civ. ca referindu-se doar la potențialele obligații pozitive accesorii unei servituți (*in faciendo* sau *in penitendo*). V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 3-a, Ed. C.H. Beck, București, 2017, §191, pp. 255-256; I. Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale. Studiu aprofundat*, Ed. Hamangiu, București, 2021, p. 816; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 4-a, revizuită și actualizată, Ed. Hamangiu, București, 2020, §332, p. 335.

<sup>2</sup> Spre deosebire de dreptul britanic, în care servitutea (*easement*) este recunoscută ca atare dacă se încadrează într-o tipologie prestabilită.

<sup>3</sup> Art. 755 alin. (1) C. civ.

<sup>4</sup> De exemplu, nu pot fi decât drepturi personale, în sens de creanțe, dreptul stabilit în favoarea vecinului de a face plajă și a se scălda în iazul de pe proprietatea debitorului sau cel de a practica diverse sporturi sau hobby-uri pe fondul altuia, precum golf, vânătoare, pescuit. De asemenea, jurisprudența veche a refuzat calificarea ca servitute a dreptului de a folosi un cuptor, o presă de struguri, un gater situate pe fondul altuia, chiar și o moară, dacă utilizarea ei nu este limitată la cerealele rezultate de pe un anumit fond agricol al titularului dreptului. Dacă însă destinația concretă a fondului beneficiarului dreptului este de așa natură încât profită în sens obiectiv, real, iar nu doar personal, de actele de folosință permise prin crearea dreptului (de pildă, un complex turistic căruia îi este menită să servească folosirea plajei lacului situat pe fondul vecin sau a terenului de golf de pe fondul pe care se exercită dreptul de pescuit etc.), am putea fi în prezența unei servituți, dacă din titlul constitutiv al dreptului nu rezultă o altă voință a părților.

<sup>5</sup> Pentru o comparație a servituților administrative cu cele civile, a se vedea A. Buciuman, *Servituțiile administrative*, în *Studia* nr. 4/2012, *studia.law.ubbcluj.ro*.

sarcinii fiind doar întâmplătoare și neesențială servituții<sup>6</sup>. Noțiunea de limite în exercițiul proprietății este suficient de generoasă pentru a cuprinde și restricțiile în materia construirii stabilite prin regulile de urbanism, fără a necesita tranșarea chestiunii referitoare la caracterul adecvat sau nu al includerii lor în cadrul servituților administrative<sup>7</sup>.

Dacă privim doar limitele stabilite de Codul civil, este evident că dreptul de trecere pentru reîntrirea în posesie, reglementat sub acest nume de art. 623 C. civ. actual, nu poate fi potrivit în tiparul servituții. Mai întâi, bunul ajuns întâmplător pe un fond situat în proximitate are o natură mobilă<sup>8</sup>. Apoi, posibilitatea de recuperare a unui bun ajuns în stăpânirea de fapt a altuia nu poate reprezenta prin ea însăși o augmentare a utilității aceluiași bun. Chiar dacă dreptul de acces pentru recuperarea bunului are caracter real din perspectiva fondului ținut să suporte accesul proprietarului bunului mobil ajuns din greșeală pe acesta, el nu pare să servească în mod direct unui alt fond, ci persoanei proprietare a bunului.

Fără corespondent în vechiul Cod civil, textul art. 623 C. civ. 2011 este inspirat din art. 898 C. civ. Québec, dar nu preia formula integrală a acestuia<sup>9</sup>. Pentru a-l apropia de structura servituții, comparându-l și cu varianta de origine, textul ar putea fi interpretat în sensul că dreptul favorizează imobilul, întrucât permite recuperarea unor mobile care aveau anterior o strânsă legătură cu fondul, fie că erau încorporate în acesta (pentru crengi smulse de furtună<sup>10</sup>, bucăți desprinse din construcție), fie că erau accesorii fondului, sub forma imobilelor prin destinație (pentru animalele domestice afectate exploatarei lui). Totuși, chiar și în jurisprudența din Québec, există tendința de a aplica textul și cu privire la animalele de companie ajunse pe fondul altuia<sup>11</sup>, cu privire la care relația de accesorialitate cu fondul proprietarului lor este greu de susținut. Prin urmare, nu credem că există argumente pentru a susține natura de servitute a dreptului de a recupera bunul ajuns întâmplător pe fondul altuia, ceea ce, la nivel practic, înseamnă că el nu se va limita la mobilele aflate într-un raport de accesorialitate cu un alt fond

<sup>6</sup> Servitutea administrativă servește în mod direct interesul sau serviciul public, iar nu imobilul aflat în proprietate publică, afectat și el aceluiași interes sau serviciu public.

<sup>7</sup> Restrângerile impuse dreptului de a construi prin regulile de urbanism constituie o categorie aparte de limitări legale ale dreptului de proprietate, care prezintă particularități semnificative în raport cu noțiunea largă a servituților administrative, motiv pentru care sunt adesea tratate distinct față de acestea.

<sup>8</sup> De pildă, animale domestice care intră întâmplător pe fondul vecin. O culpă ușoară a proprietarului bunului ajuns pe fondul vecinului nu exclude aplicarea textului legal. În acest sens, a se vedea I. Sferdian, *op. cit.*, §240, p. 225.

<sup>9</sup> Art. 989 C. civ. Québec (în continuare C. civ. Q.) prevede dreptul proprietarului bunului ajuns ca efect al unei forțe naturale sau forțe majore pe terenul altuia de a-l căuta și a-l ridica, dacă nu i-a fost remis imediat de proprietarul fondului. Totodată, textul enunță principiul conform căruia bunul astfel deplasat pe fondul altuia continuă să aparțină vechiului proprietar, cu excepția cazului în care acesta din urmă abandonează căutarea, situație în care el este dobândit de proprietarul fondului pe care a ajuns. Renunțarea la căutarea bunului nu înlătură dreptul proprietarului fondului de a-i cere celui alalt să-l ridice și să readucă fondul în situația anterioară. De remarcat că, spre deosebire de dreptul nostru, abandonul căutărilor poate duce la pierderea proprietății bunului mobil, dacă proprietarul fondului decide să și-l însușească.

<sup>10</sup> *Chevalier Alvarez c. Sykorsky*, 2022 QCCQ 8646 (CanLII), <https://canlii.ca/t/jt7c5> (consultat la data de 05.05.2024); *Gervais c. Morin*, 2016 QCCQ 11275 (CanLII), <https://canlii.ca/t/gvb6f6> (consultat la data de 06.05.2024).

<sup>11</sup> De pildă, pentru un pui de câine pierdut, a se vedea *Gariépy c. Barlow*, 2014 QCCQ 4625 (CanLII), <https://canlii.ca/t/g7frw> (consultat la data de 05.05.2024), care analizează și corelarea art. 989 C. civ. Q. cu dispozițiile referitoare la revendicarea bunului pierdut sau furat și cu cele care privesc ocupațiunea asupra bunului găsit.

aparținând proprietarului lor. În plus, alineatul al doilea al textului conduce la concluzia că dreptul de acces nu va putea fi refuzat nici pe motiv că recuperarea bunului ar cauza prejudicii fondului pe care acesta a ajuns, nici bazat pe faptul că bunul a cauzat deja prejudicii fondului, ambele situații dând naștere unei creanțe de despăgubire justă în sarcina proprietarului mobilului. Legiuitorul folosește aici termenul de despăgubire pentru a acoperi două mecanisme juridice diferite. Dacă indemnizarea prejudiciului cauzat de lucru fondului se înscrie în mecanismul răspunderii civile delictuale (în principiu, în varianta răspunderii obiective pentru lucruri, dar fără a exclude posibilitatea victimei de invoca un tip de răspundere subiectivă, probând culpa făptuitorului), despăgubirea pentru prejudiciul suferit de proprietarul fondului cu ocazia recuperării bunului mobil de proprietarul său reprezintă ilustrarea principiului indemnizator al limitelor legale în interes privat ale exercițiului dreptului de proprietate, care permit acte de folosință asupra terenului învecinat, și nu este condiționat de îndeplinirea condițiilor răspunderii civile.

O altă particularitate ce îndepărtează sarcina impusă proprietarului fondului de art. 623 C. civ., comună, de altfel, cu cea prevăzută de art. 622 C. civ., referitoare la dreptul de acces pentru efectuarea unor lucrări, tăierea crengilor sau culegerea fructelor, este dată de caracterul izolat și accidental al manifestării sale. Obligația de a suporta actele de folosință ale altuia există în mod abstract, dar devine activă doar în momentele și în cazurile prevăzute de lege, care, prin natura lor, nu se produc decât rar sau în situații ieșite din comun, iar nu în cursul cotidian al exercițiului dreptului de proprietate, precum dreptul de trecere al locului înfundat, de pildă.

Un alt exemplu în care termenul de servitute legală își demonstrează inadecvarea este cel reglementat de alin. (2) al art. 608 C. civ. 2009 (echivalentul art. 581 C. civ. 1864), referitor la întrebuințarea izvoarelor. După ce enunță libertatea proprietarului terenului pe care se află izvorul de a da orice întrebuințare acestuia, ceea ce presupune inclusiv dreptul de a-i schimba cursul sau de a capta apa în întregime, textul legal exclude exercițiul acestei libertăți principiale în ipoteza în care, „prin această schimbare ar lipsi locuitorii unei localități de apa necesară pentru satisfacerea nevoilor curente”. Limitarea dreptului proprietarului fondului pe care se află izvorul se referă la faptul că acesta nu poate schimba o situație de fapt existentă, un anumit curs sau o amenajare a izvorului, care servea anterior locuitorilor localității. Prin urmare, pentru a reține limitarea de la alin. (2) al art. 608 C. civ. în sarcina proprietarului, va trebui să se verifice necesitatea apei de izvor pentru locuitorii comunei, aspect care, de cele mai multe ori, rezultă dintr-o utilizare continuă anterioară. Ipoteza nu trebuie însă să conducă la concluzia eronată că locuitorii comunei ar fi dobândit un drept de servitute ca efect al exercițiului îndelungat în fapt, deci prin uzucapiune: pe de o parte, nu există un fond dominant, în favoarea căruia dreptul să fie stabilit, întrucât teritoriul localității nu poate fi considerat fond dominant, iar, pe de alta, chiar dacă ar fi admisă o servitute în favoarea unui astfel de fond, folosința izvorului este recunoscută locuitorilor comunei, indiferent dacă sunt proprietari sau nu ai unui imobil din localitate, ceea ce demonstrează o dată în plus incompatibilitatea cu dreptul de servitute.

Limitarea dreptului de a folosi izvorul, pentru a continua să servească nevoilor curente ale locuitorilor unei localități, este mai degrabă o reminiscență a unui drept de uz de tip medieval asupra izvoarelor, recunoscut în favoarea comunității sătești, greu de calificat ca atare astăzi, când proprietatea nu poate fi știrbită prin constituirea unui drept de uz nelimitat în timp. Astfel de drepturi au supraviețuit transformării moderne a proprietății, pentru că, în realitate, deși își aveau originea în rezervele senioriale și se exercitau sub controlul seniorului, ele nu erau direct legate de regimul feudal, ci mai

degrabă de o disciplină colectivă bazată pe ideea de solidaritate strânsă între locuitorii satului<sup>12</sup>. Mai mult, în zorii epocii moderne, aceste drepturi au devenit obiect de dispută între seniori, care încercau să le limiteze, și comunitățile sătești, care se considerau adevăratele titulare ale acestor drepturi și chiar ale bunurilor asupra cărora erau stabilite (în cazul pădurilor, pășunilor comunale, terenurilor necultivate etc.)<sup>13</sup>. Este lesne de înțeles de ce Revoluția Franceză nu le-a abolit în întregime.

Dreptul locuitorilor așezării la utilizarea izvorului situat pe proprietatea altuia, prevăzut la alin. (2) al art. 608 C. civ., nu se confundă cu servitutea propriu-zisă la care se referă alin. (1) al aceluiași articol, dobândită, prin ipoteză, fie prin titlu, fie prin uzucapiune<sup>14</sup>, de proprietarul fondului inferior, când actul de dobândire, respectiv modul de exercitare a posesiei îndelungate vor determina conținutul servituții. Primul nu trebuie să verifice condițiile uzucapiunii; o exercitare anterioară va trebui însă probată pentru a stabili nevoia locuitorilor comunei, ca premisă a restricției impuse proprietarului pe al cărui fond se află izvorul. Legiuitorul face trimitere în același articol la două restrângeri de natură diferită cu privire la dreptul său de a da ce întrebuințare dorește izvorului de pe terenul său: un drept de servitute propriu-zis de a folosi izvorul, în ipoteza alin. (1), respectiv o limită legală de natură incertă, în alin. (2). Sursa legală a sarcinii impuse proprietarului de textul alin. (2) face ca ea să fie o excepție de la regula libertății de utilizare a izvorului și să trebuiască să fie interpretată restrictiv. Textul impune proprietarului să se abțină de la actele de folosință care ar lipsi locuitorii satului de apa

<sup>12</sup> J.-L. Halpérin, *Histoire du droit des biens*, Economica, Paris, 2008, pp. 83-84.

<sup>13</sup> Pentru o clasificare a terenurilor în Epoca Medievală și a drepturilor colective asupra acestora, a se vedea și O. Ungureanu, C. Munteanu, I.C. Rujan, *Evoluția istorică și fundamentele filozofice, juridice, sociologice, economice și teologice ale proprietății asupra pământului*, în PR nr. 5/2005.

<sup>14</sup> Sau prin destinația proprietarului, pentru servituțiile dobândite sub imperiul Codului civil 1864, în baza art. 625 (pentru servituțiile continue și aparente), respectiv art. 627 (pentru servituțiile necontinue și aparente). Întrucât servitutea de a lua apă de pe fondul altuia necesită faptul actual al omului pentru exercitarea sa, deci este necontinuă, va fi aplicabil mecanismul de dobândire reglementat de art. 627 C. civ. 1864. Acesta presupune ca cele două fonduri să fi aparținut inițial aceluiași proprietar, care a amenajat între ele, în mod vizibil, prin semne exterioare, o stare de fapt care corespunde exercițiului unei servituți, dar nu poate fi calificată drept de servitute, pentru că nimeni nu poate fi în același timp și proprietar, și titular al unei servituți asupra bunului său. Când cele două fonduri ajung să aibă proprietari diferiți, se naște dreptul de servitute corespunzător stării de fapt amenajate de vechiul proprietar comun. Dacă starea de fapt anterior stabilită corespunde exercițiului unei servituți aparente și continue, servitutea se naște automat, prin efectul separării proprietății celor două fonduri, în baza art. 625 C. civ. 1864. Dacă ea corespunde conținutului unei servituți aparente și necontinue, cum este adesea cazul servituții de a lua apă, art. 627 din același cod impunea și cerința ca titlul prin care s-a realizat separarea proprietății celor două fonduri să nu conțină o clauză contrară respectivei servituți (de pildă, care să prevadă că poarta și aleea spre fântâna de pe parcela rămasă în proprietatea vânzătorului se vor desființa). Pentru a evita confuzia cu o simplă toleranță menținută după înstrăinarea unuia dintre fonduri, sarcina probei aparține celui care invocă dobândirea pe această cale a servituții, ceea ce înseamnă că acesta trebuie să facă proba titlului din care lipsește clauza contrară servituții. Acesta poate fi un act de partaj în natură sau un act de înstrăinare a uneia dintre parcele, dar este important să fie actul prin care cele două terenuri au încetat să aparțină aceluiași proprietar, ajungând să aibă titulari diferiți, și nu un act de transmisiune ulterioară a unuia dintre fonduri. Autonomia acestui mod de stabilire a servituții față de dobândirea prin titlu a fost pusă uneori sub semnul întrebării, susținându-se că textele reglementează doar o normă privind probațiunea constituirii prin titlu, prin voința implicită a părților, fără însă ca regimul juridic al servituțiilor astfel instituite să fie influențat.

necesară, mai exact de la a schimba cursul izvorului, dar nu impune și sarcina de a suporta intrarea și trecerea acestora pe terenul său pentru a accede la izvor<sup>15</sup>, de a realiza lucrări de captare a apei pe fond și, cu atât mai puțin, de apeduct. În vreme ce o servitute implică dreptul proprietarului fondului dominant de a lua toate măsurile și a efectua toate lucrările necesare exercitării și conservării servituții [conform art. 765 alin. (1) C. civ.], o limită legală nu este susceptibilă de vreo extensie în acest sens. O servitute propriu-zisă de a folosi izvorul de pe fondul altuia presupune și dreptul de a trece pe fond până la izvor sau de a folosi instalații de captare și conducere a apei pe acesta, pe când locuitorii comunei cărora li s-ar recunoaște dreptul prevăzut la alin. (2) al art. 608 C. civ. pot conserva doar dreptul de a folosi apa izvorului, respectând limita materială a terenului de pe care acesta izvorăște. Prin urmare, pentru aplicabilitatea sarcinii legale în discuție, trebuie fie ca izvorul să formeze un curs de apă la ieșirea de pe fond, fie să se situeze chiar pe limita fondului, indiferent că aici există sau nu un sistem amenajat de captare<sup>16</sup>.

Pentru interpretarea restrictivă, în respectul naturii sarcinii impuse proprietarului fondului pe care se află izvorul, semnalăm o decizie<sup>17</sup> prin care curtea de apel cenzurează în recurs hotărârea dată în apel și reține că limitarea dreptului proprietarului terenului vizează interdicția de a schimba cursul unui izvor, ceea ce nu include obligația de a reamenaja sau de a permite reamenajarea unei fântâni situate în interiorul fondului său, în prezent dezafectată și fără apă potabilă, chiar dacă, în trecut, aceasta fusese folosită de toți locuitorii satului peste 100 de ani. De remarcat însă că argumentul decisiv este dat de faptul că utilizarea fântânii nu este necesară locuitorilor comunei, întrucât, la data judecării, aceștia fie aveau deja fântâni, fie erau racordați la rețeaua de alimentare cu apă a comunei. De asemenea, în altă cauză, în legătură cu același drept asupra izvorului altuia, instanța stabilește că, fiind o excepție de la atributul dispoziției ce aparține proprietarului izvorului, acesta trebuie interpretat restrictiv, neputând fi extins la alte cazuri, cum ar fi fântânile, puțurile, iazurile și alte ape stătătoare. În plus, instanța precizează că, pentru aplicarea acestui text legal, este necesar ca apa izvorului să formeze un curs de apă, ceea ce nu era cazul în speță, unde proprietarul colectase apa într-un bazin subteran<sup>18</sup>. O nuanță trebuie însă evidențiată: o amenajare de captare a apei nu exclude aplicarea dreptului, cu condiția ca apa să provină dintr-un izvor, iar nu din ape stătătoare sau ape subterane care nu au ieșit la suprafață.

Natura sarcinii impuse proprietarului izvorului de art. 608 alin. (2) C. civ. 2009 (respectiv art. 581 C. civ. 1864), respectiv a dreptului locuitorilor comunei generează de multe ori confuzii, atât în jurisprudența noastră, cât și în cea franceză, ambele având tendința greșită de a aplica dreptului menționat regimul juridic specific unui veritabil drept de servitute. Adesea, instanțele melanjează dreptul legal rezultat din art. 581 C. civ. 1864 [art. 608 alin. (2) C. civ. 2009] cu dobândirea unei servituți de a lua apă din

<sup>15</sup> În sens contrar, C. Ap. Craiova, dec. nr. 444/23.03.2011 ([www.rolii.ro](http://www.rolii.ro), 31.03.2024), care reține, paradoxal, caracterul public al fântânii situate în interiorul terenului proprietate privată și o servitute de trecere pentru a accede la izvor, motivată, pe de o parte, prin conținutul obișnuit al servituții propriu-zise de a lua apă, dar, și mai grav, pe dreptul de trecere al locului înfundat.

<sup>16</sup> În același sens, G. Marty, P. Raynaud, P. Jourdain, *Les biens*, Dalloz, Paris, 1995, §108, p. 162.

<sup>17</sup> C. Ap. Craiova, dec. nr. 48/19.01.2009 ([www.rolii.ro](http://www.rolii.ro), 31.03.2024): „aceste texte de lege vorbesc despre servitutea de izvor, interzicându-i proprietarului fondului pe care se află izvorul de a-i schimba cursul [...], fiind evident că este vorba de un izvor natural, iar nu de o fântână, care implică acțiunea omului pentru a fi amenajată [...]”.

<sup>18</sup> Jud. Sighetu Marmației, sent. civ. nr. 560 din 22 martie 2012, menținută în apel, prin dec. T. Maramureș nr. 186 din 28 iunie 2012 (motivarea rezumată aparține însă hotărârii de fond).

izvor sau fântână, în baza unui titlu sau a uzucapiunii, verificând condiții ale unuia pentru aprecierea existenței celuilalt. De pildă, după ce instanțele de fond analizează posibilitatea dobândirii servituții de a lua apă din fântână prin uzucapiune, instanța de recurs își întemeiază soluția doar pe dreptul locuitorilor comunei de a-și satisface nevoile curente de apă, fără a sesiza că abordează o limitare distinctă a dreptului de proprietate<sup>19</sup>. Într-un caz asemănător, Curtea de Casație franceză cenzurează soluția instanțelor de fond care au reținut dobândirea prin uzucapiune a unei servituți de a lua apă de către locuitorii comunei, reamintind că servituțile legale nu sunt susceptibile de dobândire prin uzucapiune, pentru existența lor fiind suficientă îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege<sup>20</sup>. Aceeași dificultate de a sesiza diferența de natură între servitutea de a lua apă stabilită prin fapta omului și dreptul legal al locuitorilor comunei determină instanța să opteze pentru o servitute dobândită prin titlu, pe care îl reține cu ușurință din proba scopului pentru care a fost săpată fântâna, acela de a servi locuitorilor caselor din zonă<sup>21</sup>. Alteori, instanța identifică interesul colectivității de la baza dreptului legal la folosirea izvorului al locuitorilor comunei, prevăzut în Codul civil, cu interesul public căruia îi este afectat un bun din domeniul public, pentru o fântână construită de autorități pe drumul public al comunei pentru a servi uzului general<sup>22</sup>. În acest caz, afectarea bunului proprietate publică ar fi fost suficientă pentru a argumenta dreptul utilizatorilor, persoane private, la folosirea fântânii.

În cazurile analizate mai sus, se poate observa, pe de o parte, dificultatea instanțelor de a surprinde natura și regimul juridic diferit al limitei legale în exercițiul proprietății, iar, pe de alta, tendința de a o apropia de regimul juridic al servituții propriu-zise. Așa cum vom vedea mai departe, în cazul majorității limitelor impuse în raporturile de vecinătate, importante similitudini cu servitutea, cel puțin la nivel structural, explică această tendință.

## 2. IDENTITATEA STRUCTURALĂ CU SERVITUTEA

La fel ca în cazul servituților veritabile, deplinătatea prerogativelor proprietarului și exclusivitatea exercitării lor sunt afectate și în cazul limitelor legale, atingerea având caracterul unei sarcini reale, impusă tuturor proprietarilor succesivi, priviți în această calitate. Deși legea se referă mereu la *proprietarul fondului*, este evident că sarcina, prin generalitatea sa, este impusă fondului care întrunește premisele enunțate în textul legal care o consacră, fiind indiferentă persoana care exercită atributele dreptului de proprietate. Din perspectiva fondului afectat de sarcina legală, aceasta se exprimă printr-o scădere, o restrângere a prerogativelor pe care le-ar fi conferit dreptul de proprietate

<sup>19</sup> C. Ap. Craiova, dec. nr. 48 din 19 ianuarie 2009, precitată.

<sup>20</sup> Cass. civ., 3<sup>e</sup>, 15 mai 1996, obs. F. Zenati, RTD civ. 1997, p. 175.

<sup>21</sup> C. Ap. Craiova, dec. civ. nr. 521 din 5 aprilie 2011 ([www.rolii.ro](http://www.rolii.ro), 22.04.2024), care, incomodată de incertitudinea asupra naturii dreptului legal la utilizarea izvorului, alege să vadă un drept de servitute. Totuși, pornind de la concepția restrictivă a dobândirii servituțiilor prin uzucapiune din vechiul cod civil, pe care o limitează la cele continue și aparente, nu reține *uzucapiunea* (deși în speță s-a probat exercițiul îndelungat al dreptului de a utiliza fântâna), ci *titlul*, rezultat dintr-o înțelegere mai veche de 30 de ani, neconsemnată însă printr-un înscris. Aceeași dificultate, de a distinge între calificarea ca drept personal, rezultat dintr-o convenție mai veche de 30 de ani, servitute dobândită prin uzucapiune și drept de uz al locuitorilor unei comune asupra izvorului de pe fondul unui proprietar, se resimte și în decizia curții de casație franceze (Cass. civ., 3<sup>e</sup>, 17 dec. 2014, n<sup>o</sup>. 13-21.323), obs. W. Dross, *Qui peut user d'une source?*, RTD civ., 2015, p. 417.

<sup>22</sup> T. Arad, dec. civ. nr. 960 din 15 septembrie 2015 ([www.rolii.ro](http://www.rolii.ro), 31.03.2024).

privit izolat; or, cum fondurile nu pot fi niciodată izolate, ci mereu în proximitatea altora, aceste restrângeri pot fi înscrise în conturul firesc al conținutului dreptului de proprietate, fără ca numele lor juridic (limite legale sau servituți legale) să creeze variații ale soluțiilor juridice la problemele fondului care trebuie să suporte sarcina.

Din perspectiva celui alt fond însă, spre respectul căruia sau în favoarea căruia a fost instituită de lege sarcina<sup>23</sup>, diferența de calificare nu pare să fie receptată ca fiind la fel de neutră. Mai întâi, la nivel terminologic, o *servitute legală* justifică fără dificultăți identificarea fondurilor implicate ca *fond dominant și fond aservit*, pe când o nedefinită *limită legală* ar sugera nevoia de a evita acești termeni, în favoarea binomului *fond supus limitei legale sau sarcinii și fond interesat să o invoce*. Apoi, la nivel substanțial, jocul *servituților*, eventual reciproc, poate explica unitar natura dreptului fondului în favoarea căruia se impune servitutea, dar și a celui contrar sarcinii legale dobândit de fondul inițial afectat – servitute contrară celei legale. Dimpotrivă, o *limită legală* impusă unui fond nu oferă indicii suficiente pentru calificarea situației juridice a celui alt fond. Dacă limita ilustrează fără dificultate minusul de prerogative suferit de fondul afectat, nu ne spune prea multe despre natura plusului de utilitate sau a avantajului creat celui alt fond și nici cum poate fi valorificat sau apărat acesta.

### **A. Dezbateri privind natura servituților propriu-zise**

Calificarea limitelor legale în exercițiul proprietății prin raportare la servituțile stabilite prin fapta omului este, bineînțeles, îngreunată de lipsa unei viziuni unitare cu privire la natura servituții propriu-zise. Fără pretenții de exhaustivitate, vom trasa liniile directoare ale celor mai importante teorii formulate, pentru a verifica unde se situează limitele legale în raporturile de vecinătate față de servituțile propriu-zise în toate aceste viziuni.

Într-o primă concepție, considerată clasică, servituțile sunt drepturi reale asupra bunului altuia, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate<sup>24</sup>. Servitutea este privită aici, în principal, din perspectiva proprietarului fondului dominant, considerându-se că anumite prerogative ale dreptului de proprietate asupra fondului aservit sunt desprinse din conținutul acestui drept și atribuite proprietarului fondului dominant. Devine clar că, în această concepție, limitele legale de care ne ocupăm aici nu pot avea aceeași natură cu servitutea, întrucât se înscriu în regimul normal al proprietății; or, nu se poate admite că starea naturală a dreptului de proprietate ar fi aceea de a fi dezmembrat în favoarea unor terți. Însă servitutea propriu-zisă este chiar exemplul care subminează teoria dezmembrării proprietății, printre altele, pentru că nu răspunde matematicii propuse de aceasta, în sensul că nu ilustrează o dislocare de prerogative și un transfer al acestora de la proprietar la titularul dezmembrământului: în cazul servituților pozitive, prerogativele conferite altuia nu sunt luate „nudului proprietar”, ci sunt exercitate în comun între titularii celor două drepturi, iar în cazul servituților negative, titularul servituții nu

<sup>23</sup> Atunci când un astfel de fond poate fi identificat, cu excluderea deci a ipotezelor analizate în secțiunea anterioară.

<sup>24</sup> Cu privire la tehnica dezmembrării dreptului de proprietate și nuanțele sale teoretice, a se vedea: I. Sferdian, *Teoria dezmembrării dreptului de proprietate privată. Teze și antiteze*, în RRDA nr. 6/2019; *idem*, *Despre relativitate și opozabilitate în cazul dezmembrămintelor proprietății private*, în M. Nicolae, R. Rizoiu, L. Toma-Dăuceanu (coord.), „In honorem Valeriu Stoica. Drepturi, libertăți și puteri la începutul mileniului al III-lea”, Ed. Universul Juridic, București, 2018, p. 510 și urm.