

## ANALELE UNIVERSITĂȚII DIN BUCUREȘTI - SERIA DREPT

**Regimul juridic al limitelor legale ale exercitării dreptului de proprietate și al servituților.  
Corelație cu răspunderea civilă delictuală<sup>1</sup>****Drd. Elena Laura Socol**

Facultatea de Drept, Universitatea din București

**Rezumat:** *Natura juridică a limitelor legale ale exercitării dreptului de proprietate în raporturile de vecinătate reprezintă o problemă controversată. Prezenta lucrare își propune analiza atât a reglementării anterioare, cât și a reglementării în vigoare, pentru a stabili regimul juridic al limitelor și al servituților, respectiv: modul de stabilire, modul de exercitare, opozabilitatea față de terți și stingerea prin neuz. Totodată, vom analiza remediile aplicabile în cazul încălcării limitelor legale și prescripția extinctivă a acțiunii având ca obiect repararea prejudiciului cauzat.*

**Cuvinte cheie:** *drept de proprietate, limite, servituți, regim juridic, răspundere, prescripție.*

**The Legal Regime of the Right to Property's Legal Limits and Easements. A Correlation with Tort Liability**

**Abstract:** *The nature of the legal limits to which the right to property is subjected, between neighbours, is a controversial matter. This paper analyses both the 1864 Civil Code and the Civil Code in force, in order to determine the legal regime of legal limitations and easements, namely: their means of creation, exercise, opposability and disuse. Furthermore, this paper analyses the legal remedies applicable in case of breach of the law regarding legal limitations and the statute of limitations for the action aimed at compensating the damage caused.*

**Key words:** *the right to property, limits, easements, legal regime, liability, statute of limitations.*

**1. CONSIDERAȚII INTRODUCATIVE**

Nevoia pentru acest studiu a apărut în practică, într-o speță în care proprietarii unor imobile învecinate au construit cu nerespectarea distanței minime pentru construcții, primul anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, iar al doilea ulterior acestui moment.

Ambii proprietari au solicitat desființarea construcției vecinului și obligarea acestuia la plata de despăgubiri pentru repararea prejudiciului cauzat prin nerespectarea servituții

---

<sup>1</sup> Prezenta lucrare este realizată în cadrul Școlii Doctorale de Drept a Facultății de Drept – Universitatea din București și face parte din programul de cercetare științifică finalizat prin teza de doctorat cu tema „Răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucruri”, conducător de doctorat fiind prof. emerit. univ. dr. Valeriu Stoica.

legale prevăzute de art. 610 C.civ. de la 1864, respectiv pentru repararea prejudiciului cauzat prin nerespectarea limitei legale a exercitării dreptului de proprietate privată prevăzute de art. 612 C.civ. Ambele părți au invocat excepția prescripției extinctive a dreptului material la acțiune<sup>2</sup>.

Pentru înțelegerea naturii juridice și a regimului juridic aplicabil în cazul servituților naturale și legale reglementate de Codul civil de la 1864, respectiv în cazul limitelor legale ale exercitării dreptului de proprietate privată reglementate de Codul civil, în opoziție cu servituțiile prin fapta omului reglementate de Codul civil de la 1864, respectiv în opoziție cu servituțiile reglementate ca drepturi reale de sine stătătoare de Codul civil, precum și a corelației acestora cu răspunderea civilă delictuală, în prezenta lucrare, după (1) considerațiile introductive, vom analiza natura juridică, modul de stabilire, modul de exercitare, opozabilitatea față de terți și stingerea prin neuz cu privire la: (2) servituțiile naturale și legale reglementate de Codul civil de la 1864; (3) servituțiile prin fapta omului reglementate de Codul civil de la 1864; (4) limitele legale prevăzute de Codul civil; (5) servituțiile în noul Cod civil.

## **2. SERVITUȚILE NATURALE ȘI LEGALE REGLEMENTATE DE CODUL CIVIL DE LA 1864**

### **2.1. Scurtă analiză a servituțiilor naturale (art. 578-585 C.civ. 1864)**

#### **§1. Servitutea de scurgere a apelor naturale (art. 578 C.civ. 1864)**

Proprietarul fondului inferior este obligat să suporte apele care se scurg în mod natural pe fondul său de pe fondul superior (fondul situat pe un teren mai înalt)<sup>3</sup>.

Este vorba despre apele naturale (de exemplu, apele provenite de la ploii, iar nu apele menajere) care se scurg în fond firesc pe fondul inferior, datorită pantei naturale a terenului, iar nu ca urmare a intervenției omului, prin construirea de șanțuri, burlane sau jgheaburi<sup>4</sup>.

Dacă sunt îndeplinite aceste condiții, proprietarul fondului inferior nu poate ridica stavile pentru a opri curgerea apelor naturale, după cum proprietarul fondului superior nu poate face nicio lucrare pentru a agrava situația fondului inferior [art. 578 alin. (2) și (3) C.civ. 1864].

#### **§2. Servitutea izvoarelor (art. 579-581 C.civ. 1864)**

Ca regulă, proprietarul terenului pe care se află un izvor îi poate da orice întrebuințare (dreptul de proprietate asupra terenului se întinde și asupra izvorului situat pe teren)<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> Litigiul respectiv s-a stins prin renunțare la judecată, atât cu privire la cererea principală, cât și cu privire la cererea reconvențională, după ce ambii vecini au formulat sesizări reciproce și au fost sancționați de autoritățile administrative competente, pentru edificarea de construcții fără autorizație de construire. Problemele ridicate de această speță rămân însă valabile.

<sup>3</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, *Tratat de drept civil român*, Vol. 2, Ed. All, București, 1998, pp. 269-270; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Vol. 1, Ed. Humanitas, București, 2004, p. 259; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ediția a III-a, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 282; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ediția a III-a, Ed. C.H. Beck, București, 2009, pp. 313-314.

<sup>4</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, *op. cit.*, p. 269.

<sup>5</sup> *Idem*, p. 270.

În același timp, proprietarul izvorului are obligația să respecte dreptul pe care un alt proprietar (proprietarul fondului inferior) l-a dobândit asupra izvorului, prin titlu sau prin uzucapiunea de 30 de ani, drept în baza căruia proprietarul fondului inferior poate folosi apele provenite de la izvor care curg pe proprietatea sa și îi poate pretinde proprietarului fondului superior să nu oprească curgerea<sup>6</sup>.

Dreptul dobândit de proprietarul fondului inferior asupra izvorului, prin titlu sau prin uzucapiunea de 30 de ani, are natura juridică a unei servituți prin fapta omului<sup>7</sup>.

Totodată, proprietarul terenului pe care se află izvorul nu poate schimba cursul acestuia, când izvorul alimentează cu apă o localitate (art. 581 C.civ. 1864).

### **§3. Dreptul de grănițuire (art. 584 C.civ. 1864)**

Fixarea hotarului (stabilirea, prin semne exterioare și vizibile, a liniei de separație între două proprietăți învecinate) este o operațiune utilă, întrucât se determină cu exactitate suprafața fiecărui imobil și se pun capăt sau se împiedică încălcările reciproce ale dreptului de proprietate între vecini<sup>8</sup>.

De aceea, art. 584 C.civ. 1864 prevede că orice proprietar îl poate obliga pe vecinul său să procedeze la grănițuire, iar cheltuielile vor fi suportate pe jumătate.

Acțiunea în grănițuire presupune numai stabilirea hotarului dintre imobilele învecinate, fără a se contesta dreptul de proprietate asupra acestora. Dacă, cu ocazia grănițuirii, reclamantul pretinde o parte din proprietatea vecinului, acțiunea în grănițuire este dublată de o acțiune în revendicare, nemaifiind vorba de o simplă grănițuire (operațiune materială de stabilire a hotarului), ci de o strămutare de hotare<sup>9</sup>.

### **§4. Dreptul de îngrădire (art. 585 C.civ. 1864)**

Orice proprietar are dreptul să își îngrădească terenul. Art. 585 C.civ. 1864 nu a fost așezat în mod corect în titlul care reglementează servituțile. Dreptul de îngrădire nu constituie o servitute, o restrângere a exercitării dreptului de proprietate în raport cu fondul învecinat, ci este o aplicație a atributului folosinței (proprietarul are dreptul de a se folosi în mod liber de terenul său)<sup>10</sup>. Proprietarul urmărește să își îngrădească propriul imobil, nu să îl delimiteze față de imobilul învecinat<sup>11</sup>.

## **2.2. Scurtă analiză a servituților legale (art. 586-619 C.civ. 1864)**

### **§1. Distanța plantațiilor (art. 607-609 C.civ. 1864)**

<sup>6</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 257.

<sup>7</sup> M. B. Cantacuzino, Elementele dreptului civil, Ed. All Educational, București, 1998, pp. 149-150; C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 270.

<sup>8</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., pp. 270-271.

<sup>9</sup> G. Boroș, C.A. Anghelescu, B. Nazat, Curs de drept civil. Drepturile reale principale, Ediția a II-a, Ed. Hamangiu București, 2013, pp. 130-131.

<sup>10</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., pp. 272-273; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., p. 315.

<sup>11</sup> C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 283.

Potrivit art. 607 C.civ. 1864, arborii înalți nu pot fi plantați la o distanță mai mică de doi metri de linia de hotar, în timp ce alte plantații (arborii mai mici de doi metri, gardurile vii, alte plantații) nu pot fi plantați la o distanță mai mică de jumătate de metru față de linia de hotar, dacă nu există reglementări speciale sau cutume locale<sup>12</sup>.

În caz de nerespectare a acestei limite, proprietarul vecin îl poate obliga pe vecinul său, prin acțiune în justiție, să scoată arborii, gardurile vii și celelalte plantații sau să taie crengile arborilor care intră pe terenul său. De asemenea, proprietarul vecin poate tăia singur rădăcinile plantațiilor care se întind pe terenul său<sup>13</sup>. Nu este necesar să dovedească vreun prejudiciu<sup>14</sup>.

Obligația de a respecta servitutea legală privind distanța plantațiilor dispăre dacă vecinul a dobândit o servitute prin fapta omului contrară (adică dreptul de a avea plantații la o distanță mai mică), prin titlu, destinația proprietarului sau prin uzucapiunea de 30 de ani<sup>15</sup>.

## **§2. Distanța și lucrările intermediare pentru anumite construcții (art. 610 C.civ. 1864)**

Art. 610 C.civ. 1864 prevede obligația proprietarilor fondurilor învecinate de a nu executa anumite lucrări decât cu respectarea distanței față de linia de hotar prevăzută de legi speciale, regulamente sau cutume, astfel încât să nu fie cauzate prejudicii vecinului. Art. 610 C.civ. 1864 nu prevede distanța necesară între construcții<sup>16</sup>.

## **§3. Servitutea de vedere (art. 611-614 C.civ. 1864)**

Proprietarii fondurilor învecinate au obligația de a nu deschide ferestre de vedere, balcoane ș.a. la o distanță mai mică de 1,90 m față de proprietatea vecină, dacă vederea este directă asupra fondului vecin sau la o distanță de 0,6 m, dacă vederea este oblică<sup>17</sup>.

Această restricție nu este aplicabilă decât vederilor, nu și luminilor, adică deschiderilor care nu permit vederea proprietății vecinului, ci folosesc numai pentru pătrunderea luminii și a aerului<sup>18</sup>.

De asemenea, de regulă, ușile nu trebuie asimilate cu vederile, pentru că ușile nu permit o vedere permanentă și stânjenitoare asupra proprietății vecinului (dar ușa va fi

<sup>12</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., pp. 263-264; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., p. 284; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., pp. 315-316.

<sup>13</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 264.

<sup>14</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 275.

<sup>15</sup> *Idem*, p. 276; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 264; C. Bîrsan 2008, op. cit., p. 284; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., p. 316; L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 250.

<sup>16</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 276; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 264; C. Bîrsan 2008, op. cit., p. 284; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., p. 316; L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 250.

<sup>17</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 265; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., p. 284; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., p. 316.

<sup>18</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 277; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., p. 285; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., p. 316-317.

asimilată vederilor dacă este din sticlă, de exemplu)<sup>19</sup>.

Poate fi dobândită o servitute prin fapta omului contrară servituții legale de vedere (adică dreptul de a avea deschideri de vedere la o distanță mai mică), prin titlu, destinația proprietarului sau prin uzucapiunea de 30 de ani<sup>20</sup>.

#### §4. Picătura streșinilor (art. 615 C.civ. 1864)

Proprietarul are obligația să facă streășina casei sale, astfel încât apa de ploaie (sau zăpadă) să cadă pe terenul său sau pe drum, iar nu pe terenul vecinului<sup>21</sup>.

Odată căzută apa de ploaie pe fondul superior, cu respectarea obligației prevăzute de art. 615 C.civ. 1864, aceasta se poate scurge în mod natural pe terenul fondului inferior, conform servituții de scurgere a apelor naturale, reglementată de art. 578 C.civ. 1864., analizată anterior<sup>22</sup>.

Servitutea legală de picătura streșinilor nu mai subzistă, dacă a fost dobândită o servitute contrară prin fapta omului (adică dreptul proprietarului de a lăsa apa de la streășină să cadă pe fondul vecin), prin titlu, destinația proprietarului sau prin uzucapiunea de 30 de ani<sup>23</sup>.

#### §5. Servitutea legală de trecere (art. 616-619 C.civ. 1864)

În esență, potrivit art. 616 C.civ. 1864, dacă unul dintre imobilele învecinate (teren sau construcție) nu are în mod obiectiv ieșire la calea publică, proprietarului locului „înfundat” îi poate cere proprietarului fondului vecin care are ieșire la calea publică să îi recunoască, pe fondul acestuia din urmă, o servitute de trecere, pentru a ajunge la calea publică<sup>24</sup>.

Spre deosebire de celelalte servituți legale, servitutea de trecere nu este gratuită<sup>25</sup>. Acțiunea în despăgubire este prescriptibilă în termen de trei ani de la data stabilirii servituții legale de trecere, iar nu de la data înfundării terenului<sup>26</sup>.

Dreptul de a pretinde trecerea ia naștere în momentul în care locul devine înfundat și este imprescriptibil<sup>27</sup>.

Fiind vorba despre o servitute legală (stabilită prin lege), nu ar trebui să se pună

<sup>19</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 278.

<sup>20</sup> *Ibidem*; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 265; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 284; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., p. 316.

<sup>21</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 278; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 257; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 285; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., p. 317.

<sup>22</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 278.

<sup>23</sup> *Idem*, pp. 278-289; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 285; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., p. 317.

<sup>24</sup> C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 286.

<sup>25</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 280; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., pp. 275-277; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 288; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., pp. 318-319.

<sup>26</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., pp. 276-277.

<sup>27</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 280; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., pp. 270 și 273.

problema dobândirii acesteia prin uzucapiune<sup>28</sup>.

S-a observat că servitutea legală de trecere este, spre deosebire de restul servituților naturale și legale, mai mult decât o simplă restrângere a exercitării dreptului de proprietate privată<sup>29</sup>.

Astfel, odată stabilită, servitutea legală de trecere presupune că anumite atribute ale dreptului de proprietate privată sunt exercitate de proprietarul altui teren<sup>30</sup>.

Pe locul unde se face trecerea, anumite atribute ale dreptului de proprietate privată sunt sau pot fi exercitate în comun de proprietarii unor fonduri diferite<sup>31</sup>.

Din acest punct de vedere, servitutea legală de trecere se aseamănă cu un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, fără a se confunda cu acesta (spre deosebire de servitutea de trecere stabilită prin fapta omului, servitutea legală de trecere nu se poate stabili decât dacă există situația obiectivă a locului înfundat; de asemenea, spre deosebire de servitutea de trecere stabilită prin fapta omului, servitutea legală de trecere este compatibilă cu dreptul de proprietate publică)<sup>32</sup>.

Tocmai pentru că se apropie de un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată (fără a se confunda cu servitutea de trecere stabilită prin fapta omului), în legătură cu această servitute legală se pune problema uzucapiunii<sup>33</sup>.

S-a făcut distincție între dreptul de a cere trecerea și modul de exercitare a servituții legale de trecere (locul pe unde se face trecerea, întinderea drumului, felul în care se face trecerea: cu piciorul, cu vehicule etc.)<sup>34</sup>.

Dreptul de a cere trecerea se naște din lege (precum celelalte servituți naturale și legale), de îndată ce se naște situația obiectivă de loc înfundat, astfel că nu se pune problema dobândirii sale prin uzucapiune sau în alt mod.

În schimb, modul de exercitare ar putea fi dobândit prin uzucapiune, dacă timp de 30 ani proprietarul locului înfundat a trecut prin același loc și în același mod<sup>35</sup>.

Restricția prevăzută de art. 623 C.civ. 1864, din materia servituților stabilite prin fapta omului, potrivit căreia numai servituțiile continue și aparente<sup>36</sup> pot fi dobândite prin uzucapiune, nu este aplicabilă servituții legale de trecere<sup>37</sup> – servitute necontinuă și după caz, aparentă sau neaparentă, după cum trecerea se face pe o potecă vizibilă sau nu<sup>38</sup>.

S-a observat că, în realitate, nu este vorba de o uzucapiune propriu-zisă, întrucât nu este vorba de o posesie propriu-zisă asupra bunului altuia, ci de consfințirea juridică a unei stări de fapt care durează mai mult de 30 de ani<sup>39</sup>.

<sup>28</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 281.

<sup>29</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 265.

<sup>30</sup> *Ibidem*.

<sup>31</sup> *Ibidem*.

<sup>32</sup> *Idem*, p. 266.

<sup>33</sup> *Idem*, p. 265.

<sup>34</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 281; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., pp. 270-273.

<sup>35</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 281; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 272.

<sup>36</sup> Potrivit art. 622 alin. (2) C.civ. 1864, servitutea continuă este aceea al cărei exercițiu este sau poate fi continuu fără să fie necesar faptul actual al omului. Potrivit art. 622 alin. (3) C.civ. 1864, servitutea aparentă este aceea care poate fi recunoscută printr-o lucrare exterioară, precum o ușă sau o fereastră.

<sup>37</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 272.

<sup>38</sup> C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 280.

<sup>39</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 540.

Servitutea legală de trecere, odată stabilită chiar prin uzucapiune, se stinge dacă încetează situația de loc înfundat<sup>40</sup>.

### 2.3. Natură juridică

În primul rând, clasificarea servituților în servituți naturale și legale, realizată de art. 577 C.civ. 1864, este criticabilă. Între servituțiile naturale și legale nu există nicio diferență, și anume: ambele sunt naturale, întrucât obligațiile sunt stabilite din cauza situației fondurilor; ambele sunt în același timp legale, fiind prevăzute de lege<sup>41</sup>.

În al doilea rând, servituțiile naturale și legale nu sunt veritabile dezmembrăminte ale dreptului de proprietate<sup>42</sup>.

Dreptul de proprietate este un drept complet, care cuprinde cele trei atribute cunoscute (posesia, folosința și dispoziția)<sup>43</sup>. Atunci când aceste atribute aparțin, separat, mai multor titulari, are loc dezmembrarea dreptului de proprietate în drepturi reale distincte<sup>44</sup>.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată presupun fie transferarea către o altă persoană a unor atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv (posesia, folosința, dispoziția), fie exercitarea în comun a acestor atribute de către titularul bunului și o altă persoană<sup>45</sup>.

Servituțiile sunt veritabile dezmembrăminte numai atunci când îi permit titularului fondului dominant să exercite anumite atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate asupra fondului aservit<sup>46</sup>.

Această ipoteză nu este îndeplinită în situația servituțiilor naturale și legale. De exemplu, îndeplinirea obligației reciproce a proprietarilor vecini de a respecta distanța plantațiilor implică o abstențiune cu privire la modul de folosire a propriului fond, nu și exercitarea posesiei, folosinței sau dispoziției asupra fondului celuilalt.

Chiar și atunci când nu sunt reciproce, în temeiul servituțiilor naturale și legale, proprietatea asupra fondului aservit este limitată, restrânsă, dar titularul fondului dominant nu poate exercita anumite atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate (posesia, folosința, dispoziția) asupra fondului aservit<sup>47</sup>.

Așadar, servituțiile naturale și legale nu sunt dezmembrăminte, ci obligații, îngrădiri, limite normale de exercitare a dreptului de proprietate în raporturile de vecinătate, în scopul asigurării unei toleranțe pașnice comune (în scopul înlăturării stării permanente de conflict

---

<sup>40</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 281; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 273.

<sup>41</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., pp. 33 și 167; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., pp. 525-526; L. Pop, L.M. Harosa, op. cit., pp. 246-248; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 281; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., p. 312.

<sup>42</sup> *Ibidem*.

<sup>43</sup> C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 266.

<sup>44</sup> *Ibidem*.

<sup>45</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 467.

<sup>46</sup> *Idem*, pp. 524-528; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., pp. 281-282.

<sup>47</sup> M. B. Cantacuzino, op. cit., p. 162.

care ar exista dacă fiecare vecin s-ar folosi de dreptul său de proprietate fără restricții<sup>48</sup>.

Dintr-un alt punct de vedere, dezmembrămintele presupun o situație excepțională, o derogare de la caracterul absolut al dreptului de proprietate. Dimpotrivă, servituțile naturale și legale alcătuiesc situația normală, restricțiile la care sunt supuse toate imobilele în raporturile de vecinătate<sup>49</sup>, în scopul asigurării unei toleranțe pașnice comune. Atunci când un imobil este vândut liber de orice sarcini, această mențiune nu se referă la servituțile naturale și legale, general obligatorii<sup>50</sup>.

Numai servitutea legală de trecere, în mod excepțional față de celelalte servituți naturale și legale, are atât semnificația juridică a unei modalități normale de limitare a exercitării dreptului de proprietate în raporturile de vecinătate, cât și aparența unui dezmembrământ, fără a se confunda cu acesta<sup>51</sup>, astfel cum s-a arătat.

În al treilea rând, s-a pus întrebarea dacă servituțile naturale și legale sunt totuși drepturi reale, chiar dacă nu sunt dezmembrăminte<sup>52</sup>.

Într-o opinie, aceste îngerări ale exercitării dreptului de proprietate au caracter vasicontractual și natura juridică a unor obligații corespunzătoare unui drept de creanță<sup>53</sup>.

Într-o altă opinie, servituțile naturale și legale constituie o categorie distinctă, având caracter semireal<sup>54</sup>.

În măsura în care reprezintă obligații pozitive de a face, aceste servituți au natura juridică de obligații *propter rem* (obligația de a contribui la grănițuire, reglementată de art. 584 C.civ. 1864<sup>55</sup>; obligația de îngerădire, reglementată de art. 600 C.civ. 1864<sup>56</sup>; obligația de a contribui la repararea zidului comun, reglementată de art. 592 C.civ. 1864<sup>57</sup>).

Servituțile naturale și legale care instituie obligații negative (obligații de a nu face) nu au caracter *propter rem* (obligația *propter rem* este o obligație pozitivă de a face)<sup>58</sup>.

În fine, s-a apreciat că servituțile naturale și legale, fiind restricții normale ale exercitării dreptului de proprietate în raporturile de vecinătate, țin de modul de exercitare a dreptului de proprietate și sunt corelative unor drepturi reale<sup>59</sup>.

## 2.4. Mod de stabilire, exercitare, opozabilitate față de terți, stingere prin neuz

### §1. Mod de stabilire

---

<sup>48</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., pp. 52 și 281; C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., pp. 33-34 și 268; M. B. Cantacuzino, op. cit., pp. 162; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 525; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., pp. 41-42 și 313-314.

<sup>49</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., pp. 33 și 268.

<sup>50</sup> *Ibidem*.

<sup>51</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 527.

<sup>52</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 33.

<sup>53</sup> Pentru prezentarea acestei opinii, a se vedea *ibidem*; M. B. Cantacuzino, op. cit., p. 146, precum și într-un alt context, al fundamentării limitelor judiciare, G.N. Luțescu, *Teoria generală a drepturilor reale*, București, 1947, pp. 315-316; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., pp. 278-279.

<sup>54</sup> Pentru prezentarea acestei opinii, a se vedea C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 33.

<sup>55</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 35.

<sup>56</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 261.

<sup>57</sup> *Idem*, p. 262.

<sup>58</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., pp. 33 și 35.

<sup>59</sup> M. B. Cantacuzino, op. cit., p. 146; C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 33.

Servituțiile naturale și legale rezultă din prevederile legii și din situația naturală a fondurilor, astfel că nu se pune problema modului de stabilire a acestora<sup>60</sup>.

În unele situații, este posibilă dobândirea unei servituți contrare servituții naturale și legale<sup>61</sup>.

Au fost date mai multe exemple cu ocazia analizei servituților naturale și legale, pe care le amintim: servitutea prin fapta omului dobândită de proprietarul fondului inferior asupra izvorului situat pe fondul superior; servitutea prin fapta omului contrară servituții legale privind distanța plantațiilor; servitutea prin fapta omului contrară servituții legale privind distanța și lucrările intermediare pentru anumite construcții; servitutea prin fapta omului contrară servituții legale de vedere; servitutea prin fapta omului contrară servituții privind picătura streșinilor.

Dreptul dobândit, contrar servituții naturale și legale, are natura juridică a unei servituți prin fapta omului.

Servitutea prin fapta omului contrară (iar nu servitutea naturală și legală) se poate dobândi prin titlu, uzucapiune sau destinația proprietarului. Așadar, în continuare nu se pune problema modului de stabilire a servituților naturale și legale.

Situația particulară a servituții legale de trecere a fost prezentată mai sus, cu ocazia analizei acestei servituți legale, și anume, în esență, spre deosebire de restul servituților naturale și legale, servitutea legală de trecere permite ca anumite atribute ale dreptului de proprietate privată (posesia și folosința) să fie exercitate de către proprietarul altui teren, în comun cu proprietarul terenului pe care se face trecerea<sup>62</sup>.

Servitutea legală de trecere se apropie de un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, fără a se confunda cu acesta<sup>63</sup>, motiv pentru care se acceptă dobândirea modului de exercitare a acesteia inclusiv prin titlu (convenția proprietarilor) sau prin uzucapiune<sup>64</sup>, nefiind vorba, în realitate, despre o uzucapiune propriu-zisă, ci despre consfințirea juridică a unei stări de fapt care durează mai mult de 30 de ani<sup>65</sup>.

Dreptul de a cere trecerea se naște din lege (precum celelalte servituți naturale și legale), de îndată ce se naște situația obiectivă de loc înfundat<sup>66</sup>, astfel că nu se pune problema dobândirii sale prin uzucapiune sau în alt mod.

## §2. Mod de exercitare

Cu privire la modul de exercitare, în privința servituților naturale și legale, drepturile și obligațiile proprietarilor rezultă din lege<sup>67</sup>.

## §3. Opozabilitate față de terți

<sup>60</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 284.

<sup>61</sup> M. B. Cantacuzino, op. cit., p. 147.

<sup>62</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., pp. 265-266.

<sup>63</sup> *Ibidem*.

<sup>64</sup> *Idem*, pp. 270-272; C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 281.

<sup>65</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 540.

<sup>66</sup> *Idem*, p. 272.

<sup>67</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 296; L. Pop, L.M. Harosa, op. cit., p. 255; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., p. 322.

Servituțiile naturale și legale sunt opozabile terților, fără îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, pentru că nu sunt dezmembrăminte, ci simple obligații izvorâte din raporturile de vecinătate<sup>68</sup>.

#### §4. Stingere prin neuz

Servituțiile naturale și legale nu se sting prin neuz (prescripție extinctivă), pentru că reprezintă „prelungiri ale proprietății, care prin natura ei este imprescriptibilă”<sup>69</sup>.

Prescripția extinctivă nu constituie un mod de stingere a servituților naturale și legale, pentru că acestea reprezintă moduri normale de exercitare a dreptului de proprietate în raporturile de vecinătate<sup>70</sup>.

Neuzul este legat de substanța exercitării unui drept subiectiv, nu de ideea de limită a acestei exercitări<sup>71</sup>.

Potrivit unei alte explicații, în privința servituților naturale și legale care au în conținut prestații pozitive (astfel încât reprezintă obligații reale de a face stabilite de lege), precum obligația proprietarilor de a contribui la îngrădire (art. 600 C.civ. 1864), se admite caracterul imprescriptibil, ca urmare a calificării acestora drept obligații *propter rem*<sup>72</sup>.

În ceea ce privește servitutea legală de trecere, într-o primă explicație, se admite că dreptul de a cere trecerea nu se stinge prin neuz, pentru motivul că dreptul de proprietate nu se stinge prin neexercitare<sup>73</sup>.

Potrivit unei alte explicații, dreptul de a cere stabilirea servituții legale de trecere este un drept potestativ atipic și imprescriptibil ca urmare a acestei calificări<sup>74</sup>.

În orice caz, după cum am arătat, servituțiile naturale și legale nu trebuie respectate în cazul în care a fost dobândită o servitute prin fapta omului contrară, în condițiile legii.

Servitutea legală de trecere încetează când dispăre situația de loc înfundat<sup>75</sup>.

### 3. SERVITUȚILE PRIN FAPTA OMULUI REGLEMENTATE DE CODUL CIVIL DE LA 1864

#### 3.1. Natură juridică

Servituțiile prin fapta omului constituie veritabile dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privată numai în măsura în care îi permit titularului fondului dominant să exercite anumite atribute (posesia, folosința, dispoziția) din conținutul juridic al dreptului de proprietate asupra fondului aservit<sup>76</sup>.

Așadar, nu toate servituțiile prin fapta omului constituie dezmembrăminte ale

<sup>68</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 268; L. Pop, L.M. Harosa, op. cit., pp. 247-248 și 253.

<sup>69</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., pp. 305 și 271; G.N. Luțescu, op. cit., pp. 662-663.

<sup>70</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., pp. 550-551.

<sup>71</sup> *Idem*, p. 551.

<sup>72</sup> *Idem*, pp. 261 și 262.

<sup>73</sup> M. B. Cantacuzino, op. cit., p. 149.

<sup>74</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., pp. 270-273.

<sup>75</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 281; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 273.

<sup>76</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 524; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., pp. 281-282; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., p. 310.

dreptului de proprietate privată; unele dintre aceste servituți reprezintă simple limitări ale exercițiului dreptului de proprietate în raporturile de vecinătate (precum servituțiile naturale și legale)<sup>77</sup>.

De exemplu, nu reprezintă un veritabil dezmembrământ servitutea prin fapta omului constituită prin convenție, prin care proprietarul fondului aservit se obligă față de proprietarul fondului dominant să nu planteze arbori înalți la o distanță mai mare de hotar față de distanța legală (cu alte cuvinte, proprietarul fondului aservit se obligă la o servitute mai severă decât servitutea legală reglementată de art. 607 C.civ. 1864)<sup>78</sup>.

De asemenea, nu reprezintă un veritabil dezmembrământ servitutea prin fapta omului constituită prin convenție, prin care proprietarul fondului dominant are dreptul de a planta arbori înalți la o distanță mai mică de hotar față de distanța legală. Proprietarul fondului aservit nu va mai putea să cultive o parte din teren, din cauza umbrei lăsate de arborii vecinului<sup>79</sup>.

În ambele exemple, prin convenția părților a avut loc restrângerea exercitării dreptului de proprietate asupra fondului aservit (exercitarea prerogativei folosinței asupra fondului aservit este limitată, direct sau indirect), dar proprietarului fondului dominant nu i s-a acordat dreptul de a exercita vreun atribut din conținutul dreptului de proprietate asupra fondului aservit.

În schimb, de exemplu, servitutea de trecere constituită prin fapta omului reprezintă un veritabil dezmembrământ al dreptului de proprietate. Proprietarul fondului dominant exercită folosința asupra părții din dreptul de proprietate asupra fondului aservit pe unde se face trecerea, în mod exclusiv sau în comun cu proprietarul fondului aservit<sup>80</sup>.

Totodată, s-a apreciat că servitutea prin fapta omului contrară servituții legale de picătura streșinilor (de exemplu, proprietarul fondului aservit este de acord prin convenție ca proprietarul fondului dominant să își facă streășina astfel încât apa să cadă pe terenul său) are natura juridică de dezmembrământ al dreptului de proprietate. Întrucât scurgerea apelor pluviale deteriorează terenul, proprietarul fondului dominant dobândește într-o formă atipică o parte din atributul dispoziției materiale asupra fondului aservit<sup>81</sup>.

S-a concluzionat că numai servituțiile prin fapta omului pozitive sunt dezmembrăminte, nu și servituțiile prin fapta omului negative (care implică o abstențiune, o obligație de a nu face)<sup>82</sup>.

Distincția este importantă, întrucât numai servituțiile prin fapta omului care au semnificația de dezmembrăminte nu sunt compatibile cu dreptul de proprietate publică<sup>83</sup>.

### **3.2. Mod de stabilire, exercitare, opozabilitate față de terți, stingere prin neuz**

#### **§1. Mod de stabilire**

---

<sup>77</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., pp. 524-528; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., pp. 281-282.

<sup>78</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 526.

<sup>79</sup> *Idem*, pp. 526-527.

<sup>80</sup> *Idem*, p. 527.

<sup>81</sup> *Idem*, p. 527.

<sup>82</sup> *Idem*, p. 528.

<sup>83</sup> *Idem*, p. 527.

Servituțiile prin fapta omului pot fi constituite, după anumite distincții, prin act juridic, uzucapiune și destinația proprietarului (art. 623 și urm. C.civ. de la 1864).

Prin *act juridic*, poate fi stabilită, în principiu, orice servitute prin fapta omului [principiul libertății de constituire a servituților, art. 620 alin. (1) C.civ. 1864]<sup>84</sup>.

Spre deosebire de servituțiile naturale și legale, care sunt prevăzute limitativ de lege, servituțiile prin fapta omului sunt nelimitate și pot avea conținuturi din cele mai diverse, cel puțin în teorie<sup>85</sup>.

Pot fi stabilite inclusiv servituți prin fapta omului contrare servituților naturale și legale (de exemplu, obligația de a nu planta la o distanță mai mare sau mică de hotar față de distanța prevăzută de lege) sau servituți pentru care nu sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute de lege pentru a exista servitutea naturală și legală (de exemplu, poate fi constituită o servitute de trecere prin fapta omului, chiar dacă fondul aservit are acces la calea publică)<sup>86</sup>.

Prin act juridic pot fi stabilite orice fel de servituți<sup>87</sup> (continue, necontinue, aparente, neaparente).

Prin act juridic se înțelege testament sau contract cu titlu gratuit ori cu titlu oneros<sup>88</sup>.

Forma contractului era, până la intrarea în vigoare a Legii nr. 247/2005<sup>89</sup>, forma prevăzută de lege *ad validitatem* pentru tipul de contract prin care s-a constituit servitutea (așadar, nu era necesară întotdeauna forma autentică)<sup>90</sup>.

Prin art. 2 alin. (2) din Titlul X din Legii nr. 247/2005 s-a prevăzut forma autentică *ad validitatem* pentru actele juridice între vii prin care se constituie un drept real asupra unui teren cu sau fără construcție<sup>91</sup>, așadar și pentru convențiile de stabilire a unui drept de servitute.

Spre deosebire de actul juridic, care reprezintă un mod general de constituire, *uzucapiunea* reprezintă un mod dublu limitat de dobândire a servituților prin fapta omului, în sensul că, pe de o parte, este aplicabilă numai uzucapiunea lungă, de 30 ani, nu și uzucapiunea prescurtată de 10-20 ani și pe de altă parte, prin uzucapiunea de 30 de ani pot fi dobândite numai servituțiile continue și aparente (nu și servituțiile necontinue sau

---

<sup>84</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 281; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 535.

<sup>85</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 281.

<sup>86</sup> C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 293; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., p. 319.

<sup>87</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 285; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 536; L. Pop, L.M. Harosa, op. cit., pp. 253-254; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., pp. 293-294; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., p. 320.

<sup>88</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 285; V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., p. 536; L. Pop, L.M. Harosa, op. cit., pp. 253-254; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., pp. 293-294; E. Chelaru, Drept civil. Drepturile reale principale, 2009, op. cit., p. 320.

<sup>89</sup> Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, publicată în Monitorul Oficial nr. 653/22.07.2005, în vigoare de la 25.07.2005.

<sup>90</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2004, op. cit., pp. 536-537; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, 2008, op. cit., p. 294.

<sup>91</sup> Titlul X din Legea nr. 247/2005 a fost abrogat în data de 01.10.2011 prin art. 230 lit. a<sup>1</sup>) din capitolul X din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în Monitorul Oficial nr. 409/10.06.2011, în vigoare de la 01.10.2011.

neaparente)<sup>92</sup>.

De exemplu, poate fi dobândită prin uzucapiune o servitute prin fapta omului contrară: servituții legale de vedere; servituții legale privind distanța plantațiilor; servituții legale privind distanța pentru anumite construcții sau servituții legale privind picătura streșinii<sup>93</sup>.

Această limitare a posibilității de dobândire a servituților prin fapta omului, numai prin uzucapiunea de 30 de ani și numai în cazul servituților continue și aparente, a fost criticată<sup>94</sup>.

Ultimul mod de dobândire a servituților prin fapta omului (*destinația proprietarului*) presupune că proprietarul a două imobile a stabilit între acestea o stare de fapt care ar constitui o servitute, dacă fondurile ar aparține unor proprietari diferiți (de exemplu, proprietarul a două clădiri învecinate deschide o fereastră de vedere între acestea cu nerespectarea distanței legale)<sup>95</sup>.

În momentul în care proprietarul ambelor imobile înstrăinează un imobil unei alte persoane (sau înstrăinează ambele imobile unei persoane diferite), ia naștere o servitute prin fapta omului, dacă nu s-a prevăzut altfel în actul de înstrăinare<sup>96</sup>.

Potrivit art. 625 C.civ. 1864, destinația proprietarului nu este un mod general de stabilire a servituților prin fapta omului, ci este aplicabil numai în cazul servituților continue și aparente. În practică, s-a admis aplicabilitatea acestui mod de constituire și în cazul servituților necontinue și aparente, precum servitutea de trecere pe o potecă vizibilă<sup>97</sup>.

## §2. Mod de exercitare

Dreptul de servitute are un conținut juridic variabil, care depinde de modul de constituire<sup>98</sup>.

Astfel, în cazul servituților prin fapta omului stabilite prin titlu, drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant și proprietarului fondului aservit sunt stabilite prin actul juridic de constituire și în completare, prin lege<sup>99</sup>.

În cazul servituților prin fapta omului constituite prin uzucapiune, drepturile și obligațiile proprietarilor depind de modul în care s-a exercitat posesia pe durata termenului de prescripție<sup>100</sup>.

În fine, în cazul servituților prin fapta omului constituite prin destinația

<sup>92</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 540; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., p. 294.

<sup>93</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., p. 320.

<sup>94</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., pp. 290-291; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., pp. 540-541.

<sup>95</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 293; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., pp. 537-539; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., p. 294; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., pp. 320-321.

<sup>96</sup> *Ibidem*.

<sup>97</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., pp. 294-295; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., p. 321.

<sup>98</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., pp. 530, 534 și 542.

<sup>99</sup> M. B. Cantacuzino, op. cit., p. 166; C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 296; L. Pop, L.M. Harosa, op. cit., p. 255; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., p. 322.

<sup>100</sup> *Ibidem*.

proprietarului, drepturile și obligațiile proprietarilor sunt acelea care rezultă din starea de fapt stabilită între imobile de proprietarul originar<sup>101</sup>.

În orice caz, dreptul de servitute, ca orice drept real, are un subiect pasiv general și nedeterminat. Proprietarul fondului aservit este una dintre persoanele care alcătuiesc acest subiect pasiv general și nedeterminat, astfel că are obligația negativă de a nu face nimic de natură să stânjenească exercitarea dreptului de servitute<sup>102</sup>.

În același timp, proprietarul fondului dominant este una dintre persoanele care alcătuiesc subiectul pasiv general și nedeterminat al dreptului de proprietate asupra fondului aservit, astfel cum a fost limitat de servitute. Prin urmare, și proprietarul fondului dominant are obligația negativă de a nu face nimic de natură să stânjenească exercitarea dreptului de proprietate asupra fondului aservit, astfel cum a fost restrâns după constituirea servituții<sup>103</sup>.

Pornind de la această premisă, pot fi înțelese mai bine drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant și ale proprietarului titularul fondului aservit (art. 630-art. 635 C.civ. 1864)<sup>104</sup>.

### §3. Opozabilitate față de terți

În cazul servituților prin fapta omului stabilite prin titlu, actul juridic de constituire trebuie înscris în cartea funciară<sup>105</sup>.

Servituțiile prin fapta omului dobândite prin uzucapiune<sup>106</sup> și prin destinația proprietarului<sup>107</sup> sunt opozabile terților chiar dacă nu sunt înscrise în cartea funciară.

### §4. Stingere prin neuz

Stingerea prin neuz sau prescripție extinctivă presupune neîntrebuințarea servituții timp de 30 de ani<sup>108</sup>.

Toate servituțiile prin fapta omului se sting prin neuz, indiferent dacă sunt sau nu veritabile dezmembrăminte ale dreptului de proprietate<sup>109</sup>.

Termenul de 30 de ani se calculează diferit, în funcție de felul servituții (continue sau necontinue), conform art. 640 C.civ. 1864.

## 4. LIMITELE EXERCITĂRII DREPTULUI DE PROPRIETATE ÎN NOUL COD CIVIL

<sup>101</sup> *Ibidem*.

<sup>102</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 542.

<sup>103</sup> *Idem*, pp. 542 și 544.

<sup>104</sup> *Idem*, op. cit., p. 543.

<sup>105</sup> M. B. Cantacuzino, op. cit., p. 164; C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 286; L. Pop, L.M. Harosa, op. cit., p. 254; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 537.

<sup>106</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 293; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 542.

<sup>107</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 296; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 539.

<sup>108</sup> M. B. Cantacuzino, op. cit., p. 167; C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 305; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 550; L. Pop, L.M. Harosa, op. cit., p. 256; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., p. 298; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., p. 324.

<sup>109</sup> C. Hamangiu, Al. Băicoianu, I. Rosetti-Bălănescu, op. cit., p. 305; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., p. 550.

#### 4.1. Reglementarea din prezent

În primul rând, Codul civil reglementează în mod expres distincția între limite materiale și limite juridice<sup>110</sup>. Această distincție era recunoscută și de doctrina aferentă vechii reglementări<sup>111</sup>.

În al doilea rând, Codul civil reglementează în mod expres clasificarea limitelor juridice în limite legale, convenționale și judiciare<sup>112</sup>.

Cuprinderea reglementării limitelor convenționale și judiciare în Codul civil are caracter de noutate, cu mențiunea că numai prevederea acestora în Codul civil are caracter de noutate, nu și existența lor în dreptul civil român<sup>113</sup>.

În al treilea rând, cu privire la limitele legale, servituțile naturale și legale din vechea reglementare primesc în Codul civil calificarea riguroasă de limite legale ale exercitării dreptului de proprietate<sup>114</sup>.

Limitele legale sunt reglementate în cuprinsul art. 602-625 C.civ.<sup>115</sup>

Codul civil în vigoare preia, în linii mari, vechea reglementare, pe care o detaliază și completează, ținând seama de soluțiile acceptate de doctrină și de jurisprudență.

Dispozițiile art. 602-625 C.civ. nu sunt aplicabile situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a Codului civil, conform art. 59 din Legea nr. 71/2011.

Așadar, toate raporturile juridice privitoare la servituțile naturale și legale născute anterior datei de 01.10.2011 vor fi supuse reglementărilor Codului civil de la 1864<sup>116</sup>.

#### 4.2. Scurtă analiză a unor limite legale prevăzute de noul Cod civil

##### §1. Reguli privind curgerea firească a apelor (art. 604 C.civ.)

În ceea ce privește curgerea firească a apelor, prevederile art. 604 alin. (1) și (3) C.civ. au un conținut asemănător servituții de scurgere a apelor naturale reglementate de art. 578 C.civ. 1864<sup>117</sup>, în sensul că proprietarul fondului inferior nu poate împiedica în niciun fel curgerea firească a apelor provenite de pe fondul superior, iar, la rândul său, proprietarul fondului superior este obligat să nu efectueze nicio lucrare de natură să agraveze situația fondului inferior.

---

<sup>110</sup> A se vedea art. 556 C.civ.

<sup>111</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., pp. 248-249.

<sup>112</sup> A se vedea art. 556 alin. (2) și (3) C.civ., precum și denumirea secțiunilor din Capitolul III (Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată) din Titlul II (Proprietatea privată), Cartea a III-a (Despre bunuri), respectiv: Secțiunea 1. Limite legale, Secțiunea a 2-a. Limite convenționale și Secțiunea a 3-a. Limite judiciare.

<sup>113</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ediția a IV-a, Ed. Hamangiu, București, 2020, p. 81.

<sup>114</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ediția a V-a, Editura C.H. Beck, București, 2019, pp. 49, 50 și 387; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 81, 84 și 333; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ediția a IV-a, Ed. C.H. Beck, București, 2021, pp. 135 și 245.

<sup>115</sup> Potrivit art. 862 alin. (1) C.civ., limitele legale ale exercitării dreptului de proprietate privată sunt aplicabile și dreptului de proprietate publică, în măsura în care sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate.

<sup>116</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 84.

<sup>117</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 50; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 84-85.

În plus față de vechea reglementare, art. 604 alin. (2) C.civ. reglementează dreptul proprietarului fondului inferior de a cere autorizarea justiției pentru a face pe fondul său lucrările necesare schimbare direcției apelor, pe cheltuiala sa, dacă curgerea firească a apelor de pe fondul superior cauzează prejudicii fondului inferior.

Caracter de noutate au și prevederile art. 605-607 C.civ., care reglementează reguli privind curgerea provocată a apelor, cheltuieli referitoare la irigații și obligația proprietarului care îi prisosește apa.

### **§2. Întrebuințarea izvoarelor (art. 608 C.civ.)**

Art. 608 C.civ. preia reglementarea din cuprinsul art. 579 și a art. 581 C.civ. 1864 referitoare la servitutea izvoarelor<sup>118</sup>.

Astfel, în principiu, proprietarul poate acorda orice întrebuințare izvorului aflat pe fondul său [art. 608 alin. (1) teza I C.civ.].

Cu toate acestea, proprietarul fondului superior trebuie să respecte drepturile dobândite de proprietarul fondului inferior asupra izvorului respectiv [art. 608 alin. (1) teza a II-a C.civ.].

Aceste drepturi ar putea fi dobândite de proprietarul fondului inferior prin titlu, dar și prin uzucapiune<sup>119</sup>, în temeiul art. 756 C.civ.

Proprietarul fondului pe care se află izvorul nu poate să îi schimbe cursul dacă prin această schimbare ar lipsi locuitorii unei localități de apa necesară pentru satisfacerea nevoilor curente [art. 608 alin. (2) C.civ.].

Prevederea din cuprinsul art. 609 C.civ. (despăgubirile datorate proprietarului fondului pe care se află izvorul) are caracter de noutate<sup>120</sup>.

### **§3. Obligația de grănițuire și dreptul de grănițuire (art. 560-561 C.civ.)**

În mod corect, noul Cod civil nu reglementează obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire în capitolul referitor la limitele dreptului de proprietate privată, ci în capitolul referitor la dispozițiile generale aplicabile dreptului de proprietate privată.

Redactorii codului au ținut astfel seama de criticile formulate de doctrina aferentă vechii reglementări, art. 584 și art. 585 C.civ. 1864 fiind așezate în mod impropriu în capitolul referitor la servituțile naturale.

Art. 560 C.civ. reglementează dreptul și obligația aparținând fiecăruia dintre proprietarii unor terenuri învecinate de a contribui la delimitarea, prin semne exterioare, a terenurilor lor<sup>121</sup>.

Grănițuirea reprezintă o operațiune materială de delimitare prin semne exterioare a

<sup>118</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 86-87.

<sup>119</sup> A se vedea *ibidem*, pentru aceeași opinie. Pentru opinia potrivit căreia, sub imperiul Codului civil în vigoare, proprietarul fondului inferior ar putea dobândi drepturi asupra izvorului numai prin titlu, a se vedea E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 52. Autorul nu o spune expres, dar opinia poate avea ca justificare împrejurarea că limitele legale ale exercitării dreptului de proprietate privată nu pot fi dobândite prin uzucapiune. Cu toate acestea, proprietarul fondului inferior nu dobândește prin uzucapiune un drept corespunzător unei limite legale, în sensul art. 602-625 C.civ., ci poate dobândi prin uzucapiune un drept real de servitute, conform art. 756 C.civ.

<sup>120</sup> A se vedea E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 52.

<sup>121</sup> *Idem*, pp. 46-47; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 372-373;

două proprietăți vecine, ce aparțin unor titulari diferiți<sup>122</sup>.

În caz de conflict, prin acțiunea în grănițuire se urmărește determinarea, prin hotărâre judecătorească, a limitelor materiale între proprietăți și fixarea traseului hotarului dintre acestea<sup>123</sup>.

Totodată, orice proprietar are dreptul să își îngrădească proprietatea, suportând cheltuielile ocazionate (art. 561 C.civ.).

#### §4. Picătura streșinii (art. 611 C.civ.)

În mod asemănător față de vechea reglementare, art. 611 C.civ. prevede obligația proprietarului de a construi streășina casei sale (prin montarea de jgheaburi, burlane etc.), astfel încât apele provenite de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin<sup>124</sup>.

#### §5. Distanța minimă în construcții și pentru arbori (art. 612-613 C.civ.)<sup>125</sup>

Orice construcții, lucrări sau plantații (inclusiv arborii mai mici de 2 metri și gardurile vii) se pot face de proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin [art. 612 și art. 613 alin. (1) C.civ.].

Arborii înalți de cel puțin 2 metri trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri față de linia de hotar [art. 613 alin. (1) C.civ.].

Reglementarea este supletivă, și anume distanța menționată în art. 612 C.civ. trebuie respectată dacă nu se prevede altfel în lege sau prin regulamentul de urbanism.

În mod similar, distanța menționată în art. 613 C.civ. trebuie respectată dacă nu rezultă altfel din lege, regulamentul de urbanism sau obiceiul locului.

Proprietarii pot deroga de la distanța minimă prevăzută de art. 612 C.civ. prin acordul părților, exprimat într-un înscris autentic (art. 612 teza finală C.civ.).

Totodată, este posibilă dobândirea unei servituți negative, prin act juridic sau prin uzucapiune tabulară, având ca obiect dreptul de a avea construcții, lucrări, plantații și arbori la o distanță mai mică sau mai mare față de linia de hotar decât cea prevăzută de lege<sup>126</sup> (art. 756 și art. 763 C.civ.).

Art. 613 alin. (2) și (3) C.civ. reglementează remediile pe care le are vecinul proprietarului care nu a respectat limita referitoare la distanța minimă pentru arbori, plantații și garduri vii, în mod asemănător față de vechea reglementare.

---

<sup>122</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 372.

<sup>123</sup> *Ibidem*.

<sup>124</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 53; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 87-88.

<sup>125</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 53; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 88-89; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., pp. 138-139.

<sup>126</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 89; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 139.

### §6. Vederea asupra proprietății vecinului (art. 614-616 C.civ.)<sup>127</sup>

Mai întâi, nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor (art. 614 C.civ.). Zidul ce desparte două fonduri este prezumat a fi în proprietatea comună a vecinilor (art. 660 C.civ.).

De asemenea, nu se pot deschide ferestre pentru vedere la o distanță mai mică de 2 metri față de hotar, atunci când ferestrele sunt situate paralel cu linia de hotar, respectiv la o distanță mai mică de 1 metru, în cazul ferestrelor neparalele. Aceste reguli sunt aplicabile nu numai în cazul ferestrelor pentru vedere, dar și în cazul balcoanelor sau altor lucrări care permit vederea spre fondul învecinat [art. 615 alin. (1) și (2) C.civ.].

În schimb, ferestrele de lumină, construite astfel încât împiedică vederea spre fondul învecinat, pot fi deschise la orice distanță față de linia de hotar (art. 616 C.civ.).

Prin acordul părților sau prin uzucapiune tabulară, poate fi constituită o servitute negativă contrară limitei legale referitoare la vederea asupra proprietății vecinului, astfel încât deschiderile de vedere să poată fi făcute la distanțe mai mici decât cele prevăzute<sup>128</sup> (art. 756 și art. 763 C.civ.). Totodată, părțile pot conveni să mărească aceste distanțe<sup>129</sup> [art. 602 alin. (2) C.civ.].

### §7. Dreptul de trecere (art. 617-620 C.civ.)

Art. 617-620 C.civ. reglementează dreptul de trecere al proprietarului fondului care este lipsit de acces la calea publică, corespunzător servituții legale de trecere, reglementate de art. 616-619 C.civ. 1864<sup>130</sup>.

Astfel, potrivit art. 617 alin. (1) C.civ., proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu.

Dreptul de trecere limitează în atributul folosinței dreptul de proprietate al proprietarului terenului pe care se va face trecerea, pentru că acesta va fi obligat să îi permită proprietarului vecin să folosească o porțiune din terenul său, pentru a dobândi acces la calea publică<sup>131</sup>.

Fiind vorba despre o limită legală stabilită în interes privat, respectiv în interesul proprietarului fondului „înfundat”, aceasta poate fi modificată sau suprimată temporar, prin acordul părților, fiind aplicabile prevederile art. 602 alin. (2) C.civ.<sup>132</sup>.

Dreptul proprietarului lipsit de acces la calea publică de a i se permite trecerea se naște din lege, de îndată ce fondul său a devenit înfundat<sup>133</sup>.

Dreptul de a cere trecerea este imprescriptibil<sup>134</sup> [art. 617 alin. (3) teza 1 C.civ.].

<sup>127</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 54; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 89-91; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., pp. 139-140.

<sup>128</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 139.

<sup>129</sup> *Ibidem*.

<sup>130</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 54.

<sup>131</sup> *Idem*, p. 55.

<sup>132</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., pag. 55.

<sup>133</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 143; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 91;

<sup>134</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 145.

Întrucât este recunoscut de lege, nu se pune problema modului de stabilire a dreptului de a cere trecerea<sup>135</sup>.

Nu dreptul de a cere trecerea, ci numai întinderea și modul de exercitare a dreptului de trecere pot fi determinate prin înțelegerea părților, hotărâre judecătorească sau printr-o folosință continuă pe timp de 10 ani, conform art. 619 C.civ.<sup>136</sup>.

Convenția părților prin care se determină întinderea și modul de exercitare a dreptului de trecere trebuie încheiată în formă autentică, fiind vorba despre determinarea conținutului dreptului de proprietate – drept real imobiliar – asupra fondului pe care se face trecerea (art. 886 C.civ.)<sup>137</sup>. Aceasta este concepția Codului civil în materie (art. 612 teza finală C.civ., cu privire la modificarea distanței minime în construcții).

Folosința continuă pe timp de 10 ani ar trebui să conducă la stabilirea întinderii și a modului de exercitare a dreptului de trecere numai dacă a avut loc fără voința proprietarului fondului pe care se face trecerea. În caz contrar, există înțelegerea părților (prima modalitate de stabilire a conținutului dreptului de trecere)<sup>138</sup>.

Într-o opinie, această folosință continuă echivalează cu o uzucapiune specială<sup>139</sup>.

Într-o altă opinie, folosința continuă pe timp de 10 ani nu poate fi calificată uzucapiune, din moment ce legiuitorul nu califică folosința drept posesie, uzucapiunea este un mod de dobândire a drepturilor reale, iar ipotezele de la uzucapiunea extratabulară nu au sens în acest caz<sup>140</sup>.

Dreptul de trecere nu se stinge prin neuz<sup>141</sup>, dar se stinge dacă este dobândit accesul la calea publică [art. 617 alin. (3) C.civ.].

Așadar, dreptul de trecere nu se prescrie. În schimb, acțiunea în despăgubire pe care o are proprietarul fondului pe care se face trecerea se prescrie în termen de 3 ani din momentul stabilirii conținutului dreptului de trecere, iar nu din momentul înfundării terenului<sup>142</sup> (art. 620 C.civ.).

Se poate constitui o servitute de trecere, în condițiile art. 755 C.civ., fără a fi necesară îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege pentru dreptul de trecere (de exemplu, chiar dacă fondul dominant are ieșire la calea publică)<sup>143</sup>.

Noțiunile de „fond dominant” și „fond aservit” din materia servituților sunt folosite de către legiuitor în mod impropriu în contextul dreptului de trecere<sup>144</sup>, în discuție fiind o limită legală a dreptului de proprietate privată.

---

<sup>135</sup> E. Chelaru, *Dreptul de trecere și servitutea de trecere*, în *In Honorem Corneliu Bîrsan*, Editura Hamangiu, București, 2013, p. 173.

<sup>136</sup> *Ibidem*; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., pp. 143-145; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 91.

<sup>137</sup> Contra, a se vedea E. Chelaru, *Dreptul de trecere și servitutea de trecere*, op. cit., p. 172 și E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 56.

<sup>138</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 95-96; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 56.

<sup>139</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 91 și 95; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 144.

<sup>140</sup> E. Chelaru, *Dreptul de trecere și servitutea de trecere*, op. cit., p. 173.

<sup>141</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 55.

<sup>142</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 146.

<sup>143</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 91-92.

<sup>144</sup> De exemplu, în cuprinsul art. 617 alin. (2) teza a 2-a C.civ. și în cuprinsul art. 620 C.civ.

### 4.3. Izvoarele diferite ale raporturilor de vecinătate

*Sub imperiul vechii reglementări*, astfel cum s-a arătat, proprietarul căruia i se cerea să respecte servitutea naturală sau legală reglementată de lege putea invoca faptul că a dobândit o servitute prin fapta omului diferită, prin act juridic, uzucapiune sau destinația proprietarului, în condițiile arătate mai sus.

Această servitute prin fapta omului contrară servituții naturale sau legale avea natură juridică de dezmembrământ, numai dacă în temeiul ei proprietarul fondului dominant exercita unul dintre atributele dreptului de proprietate asupra fondului aservit<sup>145</sup>.

Convenția prin care proprietarul își restrânge exercitarea atributelor dreptului de proprietate, fără să îi acorde posibilitatea celeilalte părți să exercite anumite atribute din conținutul dreptului său de proprietate, nu dă naștere unui dezmembrământ (de exemplu, convenția prin care proprietarul se obligă să nu construiască la o distanță mai mare decât cea legală)<sup>146</sup>.

De asemenea, doctrina aferentă vechii reglementări admitea că proprietarii vecini pot încheia convenții prin care să își asume obligații corelative unor drepturi de creanță similare în conținutul lor cu cele care iau naștere în temeiul unor servituți (de exemplu, un proprietar se obligă personal față de vecinul său să nu planteze arbori înalți la o distanță mai mare față de cea legală)<sup>147</sup>.

În fine, în lipsa unei convenții și a dobândirii unei servituți prin fapta omului în condițiile legii, raportul juridic dintre proprietarii vecini poate reprezenta o simplă toleranță, care nu se bucură de protecție juridică și care nu poate fi invocată de beneficiarul ei pentru păstrarea stării de fapt astfel create<sup>148</sup>.

*Codul civil în vigoare* prevede în mod expres, în cuprinsul art. 602 alin. (1) C.civ., că fundamentul limitelor legale care afectează dreptul de proprietate privată este reprezentat fie de interesul public, fie de interesul privat<sup>149</sup>.

Atunci când limitele legale sunt stabilite în interes privat, beneficiarii lor pot consimți la modificarea sau desființarea lor, prin convenție [art. 602 alin. (2) teza 1 C.civ.]<sup>150</sup>. Desființarea poate avea numai caracter temporar, conform art. 602 alin. (2) teza 1 C.civ.<sup>151</sup>.

Pentru opozabilitate față de terți, este necesară notarea convenției în cartea funciară [art. 602 alin. (2) teza a 2-a C.civ.]<sup>152</sup>.

Art. 612 teza finală C.civ. reglementează o aplicație a regulii prevăzute de art. 602 alin. (2) C.civ.<sup>153</sup>, și anume proprietarii pot deroga prin convenție de la distanța minimă în construcții, prin înscris autentic.

Separat față de art. 602 alin. (2) C.civ., care reglementează posibilitatea modificării sau desființării limitelor legale în interes privat, art. 626 C.civ. din secțiunea referitoare la

<sup>145</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2004, op. cit., pp. 524 și urm.

<sup>146</sup> *Idem*, p. 286.

<sup>147</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., pp. 53-54; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., pp. 45 și 310-311.

<sup>148</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2008, op. cit., p. 54.

<sup>149</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 48.

<sup>150</sup> *Idem*, p. 49; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 81-82.

<sup>151</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 82.

<sup>152</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 49; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 82.

<sup>153</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 82.

limitele convenționale prevede, cu titlu general [și aplicabilitate mai mare decât art. 602 alin. (2) C.civ.], posibilitatea proprietarului de a consimți la limitarea dreptului său prin acte juridice, dacă nu încalcă ordinea publică și bunele moravuri<sup>154</sup>.

De asemenea, în condițiile art. 756 și ale art. 764 C.civ., se poate constitui o servitute – drept real (conform art. 551 pct. 6 C.civ.), prin act juridic sau uzucapiune.

Servituțiile negative se aseamănă cu limitele convenționale<sup>155</sup> (întrucât în ambele situații are loc numai o limitare a exercitării dreptului de proprietate, neurmată de un transfer de atribute către celălalt proprietar sau de exercitarea în comun a unor atribute din conținutul dreptului de proprietate de către titular și o altă persoană; în temeiul servituțiilor negative proprietarul fondului aservit se obligă numai la o abstențiune, iar proprietarul fondului dominant nu dobândește dreptul de a exercita o parte din prerogativele dreptului de proprietate asupra fondului aservit), dar au un regim juridic diferit de acestea, prevăzut de art. 755 și urm. C.civ.

În capitolul referitor la limitele juridice ale dreptului de proprietate privată nu există nicio trimitere expresă care să permită aplicabilitatea dispozițiilor legale în materie de servituți<sup>156</sup>.

Rămân aplicabile și în prezent considerentele referitoare la simpla toleranță existentă între proprietarii vecini (starea de fapt nerecunoscută prin vreun titlu), care nu se bucură de protecție juridică<sup>157</sup>.

În concluzie, și potrivit Codului civil în vigoare, proprietarii au la dispoziție mai multe căi de reglementare a raporturilor de vecinătate.

Atât timp cât nu încalcă ordinea publică și bunele moravuri, alegerea le aparține, conform principiului libertății contractuale (art. 1.169 C.civ.).

Astfel, proprietarii pot, prin convenție: să modifice limitele legale stabilite în interes privat sau să le desființeze temporar (art. 602 C.civ.), să limiteze în alt fel prerogativele exercitării dreptului de proprietate privată (art. 626 C.civ.), să constituie servituți (art. 756 C.civ.) sau să se oblige personal.

Împrejurarea dacă prin convenția părților a fost instituit un drept real sau un drept de creanță poate fi stabilită în urma analizei conținutului contractului<sup>158</sup>, și anume, dacă dreptul dobândit de beneficiar asupra fondului celui care se obligă întrunește caracterele juridice ale unei servituți, înseamnă că a fost constituit un drept real, iar, în caz contrar, înseamnă că a fost constituit un drept de creanță.

#### **4.4. Natura juridică a limitelor legale. Consecințele încălcării limitelor legale. Corelația cu răspunderea civilă delictuală**

Natura juridică a limitelor legale este analizată numai în mod tangențial în doctrina recentă. Atunci când problema este analizată, de cele mai multe ori, analiza se face în legătură cu dreptul de trecere.

<sup>154</sup> Pentru analiza art. 626 C.civ. a se vedea C. *Bîrsan*, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 102.

<sup>155</sup> I. *Sferdian*, *Uzucapiunea servituțiilor în reglementarea noului cod civil*, în *Revista de științe juridice* nr. 1/2015, p. 67.

<sup>156</sup> E. *Chelaru*, *Dreptul de trecere și servitutea de trecere*, op. cit., p. 179.

<sup>157</sup> C. *Bîrsan*, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 102.

<sup>158</sup> E. *Chelaru*, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., pp. 386-387.

Într-o opinie, exprimată cu ocazia unei analize comparative a dreptului de trecere și a servituții de trecere, dreptul de trecere are natura juridică de limită a dreptului de proprietate, din perspectiva proprietarului fondului pe care se face trecerea și de *drept de creanță imobiliar*, din perspectiva titularului dreptului de trecere<sup>159</sup>.

În opoziție, cu privire la natura juridică a servituții de trecere, s-a arătat că, din punctul de vedere al titularului fondului aservit, acesta suferă o restrângere a prerogativelor dreptului său de proprietate datorită existenței dezmembrământului, iar din punctul de vedere al titularului fondului dominant, servitutea de trecere este un drept real imobiliar asupra imobilului altuia (dezmembrământ)<sup>160</sup>.

Potrivit aceleiași opinii, titularul dreptului de trecere are un drept de creanță, iar nu un drept real, pentru că: dreptul de trecere nu este cuprins în enumerarea art. 551 C.civ.; art. 617 alin. (1) C.civ. nu se referă la utilitatea pe care dreptul de trecere o prezintă pentru fond, ca în cazul servituțiilor, ci la persoana proprietarului; opusul drepturilor reale este reprezentat de drepturile de creanță<sup>161</sup>.

Drept consecință a calificării dreptului de trecere ca fiind un drept de creanță imobiliar: peste opozabilitate față de terți (în caz de înstrăinare a dreptului de proprietate asupra unuia dintre cele două fonduri), este necesar să fie notat în cartea funciară; nu este indivizibil, pentru că pune în relație proprietarii, iar nu fondurile; se poate constitui pe un teren proprietate publică, conform art. 554 alin. (2) C.civ.; are caracter temporar, și anume durează cât timp terenul rămâne înfundat<sup>162</sup>.

În schimb, servitutea de trecere: se transmite prin acte juridice odată cu fondul dominant, fără să fie necesar ca în actul translativ de proprietate să se facă mențiune expresă; tot astfel, fondul aservit se transmite odată cu servitutea constituită asupra sa; este indivizibilă; nu poate fi constituită asupra unui imobil proprietate publică; servitutea se stinge prin exproprierea fondului aservit, dacă servitutea este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat, conform art. 770 alin. (2) C.civ.; este perpetuă<sup>163</sup>.

Împotriva acestui punct de vedere pot fi aduse următoarele argumente.

Faptul că dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt limite, în sens larg, nu este contestat.

Se observă că autorul nu indică natura juridică a limitelor dreptului de proprietate, ci arată că dreptul de trecere are natura juridică de limită legală, din perspectiva proprietarului fondului pe care se face trecerea.

Deși autorul nu o spune, și servitutea este supusă înscrierii în cartea funciară (art. 756 C.civ.), înscrierea fiind necesară pentru opozabilitate față de terți, până la finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea cărților funciare pentru imobilele respective (art. 56 din Legea nr. 71/2011), respectiv pentru nașterea dreptului, ulterior acestui moment (art. 885 C.civ.).

Împrejurarea că dreptul de trecere nu este indivizibil, în sensul că este necesară verificarea împrejurării dacă, în caz de partaj, fiecare parcelă a rămas fără acces la calea publică, este urmarea condiției prevăzute de art. 617 alin. (1) C.civ. (fondul trebuie să fie înfundat) și nu depinde de calificarea dreptului de trecere ca drept de creanță sau drept real

<sup>159</sup> E. Chelaru, *Dreptul de trecere și servitutea de trecere*, op. cit., pp. 177-178 și 166.

<sup>160</sup> *Idem*, p. 168.

<sup>161</sup> E. Chelaru, *Dreptul de trecere și servitutea de trecere*, op. cit., p. 166.

<sup>162</sup> *Idem*, pp. 166-167 și 176-177.

<sup>163</sup> E. Chelaru, *Dreptul de trecere și servitutea de trecere*, op. cit., pp. 168-169.

imobiliar.

Aceleași considerente sunt valabile și pentru caracterul temporar al dreptului de trecere, în sensul că dreptul de trecere se stinge când fondul în favoarea căruia a fost constituit dobândește acces la calea publică. Altfel, dreptul de trecere nu se stinge prin neuz [este imprescriptibil, conform art. 617 alin. (3) teza 1 C.civ.].

Art. 617 alin. (3) teza a 2-a C.civ. face referire la fond, iar nu la proprietar.

Dreptul de trecere este recunoscut în considerarea caracterului de loc înfundat al imobilului, iar nu în considerarea persoanei proprietarului care deține imobilul lipsit de acces la calea publică.

În concluzie, calificarea dreptului de trecere drept drept de creanță nu îi determină regimul juridic, acesta fiind stabilit de lege.

Într-o altă opinie, dreptul de trecere a fost calificat drept un *drept potestativ atipic*<sup>164</sup>, întrucât opțiunea proprietarului fondului înfundat de a începe exercitarea dreptului de trecere, prin stabilirea conținutului său (prin act juridic, hotărâre judecătorească sau printr-o folosință continuă pe timp de 10 ani) limitează exercițiul dreptului de proprietate asupra terenului pe care se face trecerea.

Dreptul de trecere a fost calificat un drept potestativ *atipic*, pentru că simpla voință unilaterală a proprietarului fondului înfundat de a îi stabili conținutul și a începe exercitarea nu este suficientă, ci este necesar fie acordul celui alt proprietar, fie o hotărâre judecătorească, fie folosința îndelungată<sup>165</sup>.

A fost menținută calificarea unor limite drept obligații *propter rem*, în măsura în care reprezintă obligații pozitive de a face, precum obligația de îngrădire (art. 561 C.civ.)<sup>166</sup>, cu mențiunea că noul Cod civil nu reglementează obligația de îngrădire în capitolul referitor la limitele dreptului de proprietate.

În fine, s-a observat că, în situația nerespectării obligațiilor care îi revin proprietarului în temeiul unor prevederi legale care instituie limite legale, se nasc raporturi obligaționale, în conținutul cărora intră drepturi de creanță sau drepturi potestative (de exemplu, în cazul nerespectării distanței plantațiilor<sup>167</sup>).

Potrivit unei alte opinii<sup>168</sup>, dreptul de trecere are natură juridică de *drept potestativ*, în faza inițială, înainte de stabilirea conținutului său.

După stabilirea întinderii și a modului de exercitare, dreptul de trecere se manifestă în mod asemănător unui drept real, având în vedere că se exercită direct și nemijlocit, fără concursul unei alte persoane și conferă prerogative asupra proprietății altuia<sup>169</sup>.

Întrucât nu este menționat în enumerarea limitativă a drepturilor reale prevăzută de art. 551 C.civ. (deși ar trebui să fie, potrivit aceluiași autor), s-a concluzionat că, *de lege lata*, dreptul de trecere are natura juridică de drept potestativ, în faza inițială, iar, după stabilirea conținutului său, de drept *sui generis*<sup>170</sup>.

Împotriva acestor ultime două puncte de vedere, poate fi argumentat că apelează la

<sup>164</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 143.

<sup>165</sup> *Ibidem*.

<sup>166</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 136.

<sup>167</sup> *Idem*, p. 139.

<sup>168</sup> M.A. Druță, Push the limits. Limitele dreptului de trecere, ca limită legală a dreptului de proprietate, în *Revista română de drept privat* nr. 2/2024, p. 129.

<sup>169</sup> *Idem*, p. 130.

<sup>170</sup> *Idem*, p. 147.

categoria controversată a drepturilor potestative, ale cărei trăsături nici nu sunt îndeplinite în totalitate. Calificarea dreptului de trecere ca drept potestativ nu îi determină regimul juridic. În realitate, dreptul de trecere este recunoscut de lege, iar titularul acestuia îl poate exercita sau nu, situație care există în cazul oricărui drept patrimonial<sup>171</sup>.

*Un alt autor*<sup>172</sup> analizează limitele legale în raporturile de vecinătate, în opoziție cu servituțile și concluzionează că, în afara a două situații de excepție<sup>173</sup>, limitele au aceeași identitate structurală cu servituțile, în sensul că sunt construite în același fel și ar putea exista și ca servituți propriu-zise<sup>174</sup>.

Diferența constă în sursa reglementării, în sensul că, în cazul limitelor legale, legiuitorul le-a prevăzut, considerându-le necesare exploatarea firești, în general, a tuturor fondurilor<sup>175</sup>.

Întocmai ca în cazul servituților, limitarea exercitării dreptului de proprietate asupra imobilului care suportă sarcina legală (fond aservit) creează în favoarea imobilului în favoarea căruia a fost prevăzută limita legală (fond dominant) *un avantaj*, și anume, în baza limitei legale, proprietarul fondului dominant fie exercită acte de folosință asupra fondului aservit, care cresc utilitatea fondului dominant (de exemplu, în cazul dreptului de trecere), fie „se bucură de utilitatea suplimentară (a fondului dominant, n.n.) rezultată indirect din abstențiunea proprietarului fondului aservit de la exercitarea unor acte de folosință numite<sup>176</sup>”.

Din perspectiva fondului care suportă restrângerea exercitării prerogativelor dreptului de proprietate, atât servituțile, cât și limitele legale, au caracterul unor *sarcini reale*, impuse tuturor proprietarilor succesivi, priviți în această calitate, fiind indiferentă persoana proprietarului imobilului de la un moment dat<sup>177</sup>.

În ceea ce privește perspectiva celuilalt fond, în favoarea căruia există sarcina, autorul argumentează că natura juridică a avantajului creat este controversată și în cazul servituților propriu-zise, cu privire la care autorul prezintă diferitele concepții exprimate în doctrină: concepția clasică (servituțile sunt dezmembrăminte); teoria personalistă (servitutea este o legătură obligațională între proprietarul fondului dominant și toți ceilalți subiecți de drept, ținuti de o obligație pasivă universală); teoria neo-personalistă (servitutea este o obligație reală, între proprietarii celor două fonduri); teoria care neagă servituții natura de drept de

---

<sup>171</sup> E. Chelaru, *Dreptul de trecere și servitutea de trecere*, op. cit., pp. 167-168.

<sup>172</sup> A. Buciuman, *De la servituți legale la limite în exercițiul proprietății... și înapoi* (privire asupra sarcinilor legale ale vecinătății), în *Revista română de drept privat* nr. 2/2024, pp. 21-53.

<sup>173</sup> *Idem*, pp. 25-26. Potrivit autorului, prima excepție, care este incompatibilă cu structura servituții, este reglementată de art. 623 C.civ. (dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie), întrucât, în esență: bunul ajuns întâmplător pe fondul altui proprietar este mobil; posibilitatea de a recupera bunul mobil nu reprezintă o mărire a utilității acestuia; posibilitatea de recuperare a bunului nu servește un alt fond, ci persoana proprietarului bunului mobil; bunul mobil a ajuns întâmplător pe fondul respectiv, în discuție fiind o situație de excepție; textul privește orice bun mobil, iar nu numai bunurile mobile accesorii fondului. Potrivit aceluiași autor, a doua excepție, incompatibilă cu structura servituții, este reglementată de art. 608 alin. (2) C.civ., care prevede că „proprietarul fondului pe care se află izvorul nu poate să îi schimbe cursul dacă prin această schimbare ar lipsi locuitorii unei localități de apa necesară pentru satisfacerea nevoilor curente”, întrucât, în esență, nu există un fond dominant, teritoriul localității neputând fi considerat fond dominant, iar folosința izvorului este recunoscută locuitorilor localității, indiferent dacă sunt sau nu proprietari.

<sup>174</sup> *Idem*, pp. 29-30 și 35.

<sup>175</sup> *Idem*, p. 35.

<sup>176</sup> *Ibidem*.

<sup>177</sup> A. Buciuman, op. cit., p. 29.

orice fel și potrivit căreia servitutea este obiectul dreptului de proprietate al proprietarului fondului dominant, care include utilități care provin și de la fondul vecin<sup>178</sup>.

Autorul observă că numai în concepția clasică (servitutea este dezmembrământ) nu se poate folosi aceeași calificare a limitelor legale, precum în cazul servituților propriu-zise, din perspectiva fondului în favoarea căruia este instituită sarcina<sup>179</sup>. În același timp, concepția clasică nu se verifică nici în cazul tuturor servituților, ci numai în cazul servituților pozitive<sup>180</sup>.

În fine, în ceea ce privește natura acțiunii în justiție prin care se invocă nerespectarea unei limite legale, autorul critică calificarea acesteia drept acțiune personală<sup>181</sup>.

Autorul arată că „se creează astfel falsa impresie că încălcarea limitei legale reprezintă un fapt ilicit”, cu următoarele consecințe: aplicarea termenului de prescripție generală în materia drepturilor de creanță de 3 ani; respingerea acțiunii dacă pârâtul, proprietar, nu este autorul lucrării care încalcă limita legală (de exemplu, pârâtul nu este cel care a ridicat construcția cu nerespectarea distanței legale), ci un dobânditor cu titlu particular ulterior; respingerea acțiunii dacă reclamantul nu dovedește un prejudiciu, aflat în legătură de cauzalitate cu încălcarea limitei legale<sup>182</sup>.

Autorul califică acțiunea în justiție prin care se reclamă nerespectarea limitei legale drept o acțiune negatorie, imprescriptibilă<sup>183</sup>.

Pentru a ajunge la această concluzie, autorul prezintă următoarele argumente: prerogativele dreptului de proprietate asupra fondului în favoarea căruia este recunoscută limita legală includ utilități extinse, asupra fondului vecin (limitele legale de care este ținut proprietarul fondului vecin măresc utilitatea fondului în favoarea căruia sunt recunoscute); acțiunea privind încălcarea limitei legale „este, de fapt, o acțiune în apărarea proprietății fondului dominant, chiar dacă nu au fost încălcate limitele sale materiale, ci doar extensiile sale juridice”<sup>184</sup>.

Pârâtul ar avea dreptul de a nerespecta limita legală (de exemplu, de a construi sau de a avea plantații la o distanță mai mică de distanța legală) dacă ar avea un drept de servitute-propriu zis, astfel că natura juridică a acțiunii prin care se invocă nerespectarea limitei legale este de acțiune negatorie<sup>185</sup>.

Autorul subliniază că încălcarea unui drept real se repară, de regulă, în natură, prin înlăturarea lucrărilor contrare și restabilirea raportului legal dintre fonduri<sup>186</sup>.

Autorul este de acord cu o soluție jurisprudențială mai veche, potrivit căreia acțiunea prin care se solicită desființarea ferestrei de vedere sau scoaterea ori tăierea arborilor, în cazul nerespectării limitelor legale, ar putea fi formulată oricând, fiind fără importanță dacă reclamantul este autorul lucrărilor (sau plantațiilor) sau un proprietar ulterior și de asemenea, fără a se verifica întinderea prejudiciului, vinovăția sau costul lucrărilor<sup>187</sup>.

De menționat că autorul pare să fie de acord cu aplicarea uzucapiunii extratabulare în

---

<sup>178</sup> *Idem*, pp. 30-34.

<sup>179</sup> *Idem*, p. 34.

<sup>180</sup> *Idem*, p. 30.

<sup>181</sup> *Idem*, p. 46.

<sup>182</sup> *Ibidem*.

<sup>183</sup> A. Buciuman, op. cit., pp. 47-48.

<sup>184</sup> *Idem*, p. 47.

<sup>185</sup> *Ibidem*.

<sup>186</sup> *Ibidem*.

<sup>187</sup> A. Buciuman, op. cit., pp. 47-48.

cazul servituților negative, cu posibilitatea dobândirii unei servituți contrare limitei legale privind distanța construcțiilor, a plantațiilor sau a ferestrelor de vedere, prin uzucapiune, precum sub imperiul vechii reglementări, cu modificarea a termenului uzucapiunii, de la 30 ani, la 10 ani, în prezent<sup>188</sup>.

Nu suntem de acord cu soluția propusă, pentru următoarele argumente: în primul rând, acțiunea negatorie este o acțiune în constatare, nu în realizare și de aceea, este imprescriptibilă<sup>189</sup>.

În doctrină, s-a arătat că acțiunea negatorie reprezintă atât o acțiune în constatare pozitivă, întrucât presupune constatarea existenței dreptului de proprietate în patrimoniul reclamantului, cât și o acțiune în constatare negativă, întrucât reclamantul cere să se constate inexistența unui drept real, altul decât cel de proprietate, în patrimoniul pârâtului<sup>190</sup>.

Fiind o acțiune în constatare, în cazul acțiunii negatorii, reclamantul nu urmărește să obțină obligarea pârâtului să efectueze o prestație față de el, spre deosebire, de exemplu, de acțiunea în revendicare, care reprezintă o acțiune în realizare și a cărei admitere are ca efect inclusiv restituirea bunului sau obligarea la plata de despăgubiri, în condițiile art. 563 C.civ.

Astfel, este discutabil dacă efectul admiterii unei asemenea acțiuni în constatare ar putea fi desființarea unei construcții, scoaterea unor arbori sau desființarea unei ferestre de vedere, oricând, astfel cum urmărește autorul care a propus soluția.

În al doilea rând, reglementarea în vigoare a restrâns, în mod expres, posibilitatea dobândirii prin uzucapiune a servituților, și anume servituțile negative pot fi dobândite numai prin uzucapiune tabulară (art. 763 C.civ.).

Uzucapiunea tabulară presupune existența unui titlu în baza căruia a fost exercitat dreptul de servitute.

În majoritatea cazurilor în discuție, nerespectarea limitei legale s-a făcut fără titlu și se invocă numai posesia îndelungată.

Noul cod civil nu mai permite invocarea uzucapiunii în cazul servituților negative, astfel că interpretarea contrară propusă încalcă art. 763 C.civ.

Autorul a încercat să atenueze soluția propusă prin argumentarea aplicării uzucapiunii extratabulare și în cazul dobândirii unor servituți contrare limitelor legale referitoare la distanța minimă în construcții, pentru arbori sau fereastra de vedere, însă această soluție nu poate fi acceptată, fiind contrară prevederilor exprese ale art. 763 C.civ.

Posibilitatea de a obține sub imperiul noului Cod civil<sup>191</sup>, oricând, *ad nutum*, desființarea construcției, scoaterea arborilor sau desființarea ferestrei de vedere, fără alte verificări, la simpla cerere făcută la un moment dat de proprietarul fondului în favoarea căruia a fost recunoscută limita legală, indiferent de data încălcării, ni se pare excesivă.

Astfel cum și autorul arată, în practică, de cele mai multe ori, asemenea cereri sunt formulate în momentul în care are loc deteriorarea relațiilor personale dintre proprietari.

În opinia noastră, de lege ferenda, este necesară intervenția legiuitorului, pentru a pune capăt acestor controverse. În lipsa unei modificări legislative, nicio soluție nu este în afara oricărei critici.

<sup>188</sup> *Idem*, pp. 44-45.

<sup>189</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., p. 487; G. Boroș, C.A. Angheliescu, B. Nazat, op. cit., p. 129; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 369-370.

<sup>190</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2009, op. cit., p. 487.

<sup>191</sup> Cu observarea art. 59 și a art. 82 din Legea nr. 71/2011, în ceea ce privește aplicarea legii în timp.

Soluția pe care o propunem este de completare a art. 2.518 C.civ., cu un nou punct, prin care să se stabilească că, dacă legea nu prevede altfel, se prescrie în termen de 10 ani dreptul la acțiune privitor la nerespectarea limitelor legale, atunci când se urmărește repararea prejudiciului în natură, prin restabilirea situației anterioare.

Legea prevede altfel, în cazul dreptului de trecere. Astfel, dreptul de trecere este imprescriptibil, conform art. 617 alin. (3) teza I C.civ.

Acțiunile prin care se solicită obligarea pârâtului care nu a respectat limita legală la plata de despăgubiri (iar nu la repararea prejudiciului în natură, prin restabilirea situației anterioare) ar rămâne prescriptibile în termen de 3 ani.

Și în materia dreptului de trecere, acțiunea în despăgubire pe care o are proprietarul fondului pe care se face trecerea se prescrie în termen de 3 ani, conform art. 620 C.civ.

Prescripția acțiunii prin care se solicită desființarea construcției, scoaterea arborilor sau desființarea ferestrei de vedere, ca urmare a nerespectării distanței legale, în termen de 10 ani, este de natură să asigure securitatea circuitului civil.

În vechiul cod, exista corelație între calificarea limitelor drept servituți naturale sau legale, termenul de prescripție de 30 de ani al acțiunii confesorii de servitute, stingerea servituților prin neuz în termen de 30 de ani și termenul uzucapiunii lungi de 30 de ani, aplicabil în cazul servituților continue și aparente.

În mod simetric, aplicarea termenului de prescripție de 10 ani în această materie ar fi corelată cu termenul de prescripție al acțiunii confesorii de servitute de 10 ani, termenul de 10 ani în care servituțile se sting prin neuz și termenul uzucapiunii extratabulare de 10 ani.

*De lege lata*, în opinia noastră, limitele legale ale exercitării dreptului de proprietate au natură juridică de obligații corelative exercitării unui drept real (limitele legale țin de modalitatea de exercitare a dreptului de proprietate în raporturile de vecinătate).

În discuție, pot fi două ipoteze: fie există convenție, fie nu există convenție între proprietari.

Atunci când există convenție – fie de modificare sau desființare temporară a limitelor legale în interes privat [art. 602 alin. (2) C.civ.], fie de instituire a unor limite convenționale (art. 626 C.civ.), fie de stabilire a întinderii și a modului de exercitare a dreptului de trecere (art. 619 C.civ.), trebuie respectate prevederile convenției.

O asemenea convenție trebuie încheiată în formă autentică, fiind în discuție modificarea conținutului dreptului de proprietate privată (art. 886 C.civ.).

De altfel, Codul civil prevede forma autentică pentru convenția prin care părțile derogă de la distanța minimă în construcții (art. 612 teza finală C.civ.).

Pentru opozabilitate față de terți (precum dobânditorii ulteriori ai imobilului), este necesar ca această convenție să fie notată în cartea funciară [art. 602 alin. (2) teza finală C.civ.].

În caz de nerespectare a convenției, se va naște un raport juridic distinct, întemeiat pe răspunderea civilă contractuală, având ca obiect repararea prejudiciului cauzat [art. 1.350 alin. (3) C.civ.].

În completarea stipulațiilor contractuale, se vor aplica prevederile art. 602 și urm. C.civ.

Prin convenție, părțile ar putea stipula inclusiv cu privire la prescripție, în cazul nerespectării obligațiilor asumate, în condițiile art. 2.515 C.civ.

Atunci când nu există convenție, drepturile și obligațiile proprietarilor în raporturile de vecinătate sunt reglementate de art. 602 și urm. C.civ.

Regulile stabilite de art. 602 și urm. C.civ. trebuie respectate pe toată durata existenței bunului, având caracter perpetuu, precum dreptul de proprietate, fiind fără importanță persoana proprietarilor cărora le este transmis bunul de-a lungul timpului (de exemplu, în mod perpetuu proprietarul fondului inferior are obligația să nu împiedice curgerea firească a apelor provenite de pe fondul superior; în mod perpetuu proprietarul are obligația să își facă picătura streșinii astfel încât apele provenite de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; în mod perpetuu, proprietarul are obligația să respecte distanța minimă în construcții și pentru arbori față de fondul vecin; în mod perpetuu, proprietarul are obligația să respecte distanța minimă pentru ferestre de vedere; în mod perpetuu, proprietarul fondului lipsit de acces la calea publică are drept de trecere).

În caz de nerespectare a obligațiilor prevăzute de lege, se naște un raport juridic distinct.

Neexistând contract între părți, sunt aplicabile regulile răspunderii civile delictuale (în dreptul nostru, normele juridice care reglementează răspunderea civilă delictuală alcătuiesc regimul de drept comun), dar regulile răspunderii civile delictuale se vor aplica numai în completarea legii.

Atunci când legea prevede altfel, nu va fi necesară dovedirea tuturor condițiilor răspunderii. De exemplu, în situația prevăzută de art. 607 alin. (2) C.civ., nu este necesară dovedirea faptei ilicite a proprietarului aflat în nevoie.

Cu privire la prescripția remediilor disponibile în situația încălcării limitelor legale stabilite în interes privat în raporturile de vecinătate, în doctrină s-a observat, indirect, natura juridică diferită a acestora, atunci când s-a arătat că, în situația nerespectării limitelor legale, se nasc raporturi obligaționale, în conținutul cărora intră drepturi de creanță sau drepturi potestative<sup>192</sup>. Drepturile de creanță sunt, de regulă, prescriptibile, pe când drepturile potestative sunt imprescriptibile.

În opinia noastră, *atunci când se solicită acordarea de drepturi bănești* (despăgubiri, compensații), este vorba despre exercitarea unui drept de creanță, prescriptibil în termenul general de 3 ani de la data la care păgubitul a cunoscut sau trebuia să cunoască atât paguba, cât și pe cel care răspunde de ea [art. 2.517 și art. 2.528 alin. (1) C.civ.].

Este cazul despăgubirilor reglementate de art. 605 alin. (2), art. 606 alin. (2) cu trimitere la art. 605 alin. (2), art. 607 alin. (2) teza finală, respectiv de art. 609 alin. (1) C.civ.

În cazul dreptului de trecere, prescripția acțiunii în despăgubire pentru contravaloarea lipsei de folosință a terenului pe care se face trecerea începe să curgă de la data stabilirii conținutului dreptului de trecere [art. 620 alin. (1) C.civ.].

Desigur, în prezent, prescripția operează numai dacă este invocată în termen de partea interesată (art. 2.513 C.civ.).

*Atunci când se solicită repararea prejudiciului în natură, prin restabilirea situației anterioare*, de exemplu, prin desființarea construcției, scoaterea arborilor sau închiderea ferestrei de vedere, care nu respectă distanța minimă, se ridică întrebarea termenului de prescripție aplicabil.

Luând exemplul *acțiunii prin care se invocă nerespectarea limitei referitoare la distanța minimă în construcții* (art. 612 C.civ.), proprietarul care a construit prea aproape de hotarul fondului învecinat poate invoca actul juridic încheiat cu antecesorul tabular al reclamantului, notat în cartea funciară, valabil la momentul ridicării construcției [art. 602

---

<sup>192</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, 2021, op. cit., p. 139.

alin. (2) teza finală C.civ.].

De asemenea, pârâtul poate invoca actul juridic prin care a dobândit o servitute negativă, contrară limitei legale, înscris în cartea funciară (art. 756 C.civ.).

Dacă acest act juridic nu a fost valabil încheiat, dacă sunt îndeplinite condițiile art. 931 C.civ., pârâtul poate invoca dobândirea unui drept de servitute prin uzucapiunea tabulară de 5 ani.

În lipsa oricărui titlu, fiind vorba despre o servitute negativă, nu se poate invoca uzucapiunea extratabulară (art. 763 C.civ.).

Revenind la prescripție, *de lege lata*, sunt în discuție următoarele soluții.

Într-o primă soluție, s-ar putea solicita instanței civile desființarea construcției, care nu respectă distanța minimă prevăzută de art. 612 C.civ., în termenul general de prescripție de 3 ani [art. 2.501 alin. (1), art. 2.517 și art. 2.528 alin. (1) C.civ.].

Într-o a doua soluție, desființarea construcției s-ar putea solicita oricând în fața instanței civile, fiind în discuție apărarea dreptului de proprietate.

Această soluție este contrară art. 2.501 alin. (1) C.civ., potrivit căruia drepturile la acțiune având un obiect patrimonial sunt supuse prescripției extinctive, afară de cazul în care prin lege s-ar dispune altfel.

Acțiunea negatorie, propusă în doctrină drept temei pentru soluția imprescriptibilității acțiunii prin care se reclamă nerespectarea limitelor legale, este o acțiune în constatare, nu în realizare, astfel că, prin acțiunea negatorie, reclamantul nu urmărește obligarea pârâtului să facă ceva.

De asemenea, astfel cum s-a argumentat mai sus, soluția apare ca fiind excesivă, de natură să aducă atingere principiului securității circuitului civil, fiind în discuție o măsură gravă (desființarea unei construcții), care nu ar trebui să fie dispusă *ad nutum*.

De cele mai multe ori, în practică, invocarea nerespectării distanței minime în construcții intervine după o perioadă îndelungată de timp, în contextul unui conflict personal intervenit între proprietarii de la un moment dat ai imobilelor învecinate.

Soluția în discuție ar avea consecințe grave, cu atât mai mult cu cât în noul Cod civil nu este posibilă invocarea uzucapiunii extratabulare în cazul servituților negative, pentru a conferi efecte definitive unei situații care s-a prelungit în timp și a dobândit legitimitate.

În fine, într-o soluție intermediară, s-ar aplica termenul de prescripție de 10 ani, prevăzut de art. 2.518 pct. 1 C.civ., pentru dreptul la acțiune privitor la drepturile reale care nu sunt declarate de lege imprescriptibile sau nu sunt supuse unui alt termen de prescripție.

Această soluție nu are suport legislativ, *de lege lata*, în lipsa includerii dreptului corelativ limitelor legale în enumerarea restrictivă a drepturilor reale din cuprinsul art. 551 C.civ.

În opinia noastră, desființarea construcției fiind o măsură prin care se urmărește repararea prejudiciului cauzat prin fapta ilicită săvârșită de proprietarul care a construit cu nerespectarea limitei legale, *de lege lata*, este aplicabil termenul de prescripție de 3 ani.

Soluția are meritul de a asigura securitatea circuitului civil și nu încalcă nicio prevedere legală în vigoare.

Termenul de prescripție de 3 ani este aplicabil și în materie administrativă, conform art. 31 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții<sup>193</sup>.

---

<sup>193</sup> Publicată în Monitorul Oficial nr. 163/07.08.1991 și republicată succesiv, cel mai recent în Monitorul Oficial nr. 933/13.10.2004.

Cu alte cuvinte, dacă după 3 ani nu mai pot fi aplicate sancțiuni de către autoritățile competente, care acționează în realizarea unui interes public, nu se justifică luarea unei asemenea măsuri grave, de desființare a unei construcții, ulterior, în interes privat.

În mod asemănător, în cazul nerespectării limitei referitoare la distanța minimă pentru arbori (art. 613 C.civ.), se ridică întrebarea termenului în care se poate solicita scoaterea ori tăierea, la înălțimea convenită, a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate, conform art. 613 alin. (2) C.civ.

Servitutea contrară (dreptul de a avea arbori la o distanță mai mică decât cea legală), fiind negativă, nu poate fi dobândită prin uzucapiune extratabulară (art. 763 C.civ.).

Sunt valabile considerațiile de mai sus cu privire la apărările proprietarului care nu a respectat distanța minimă, precum și cu privire la soluțiile în discuție cu privire la prescripție.

În opinia noastră, fiind valabile aceleași argumente, *de lege lata*, este aplicabil termenul de prescripție de 3 ani.

Situația este asemănătoare în cazul *nerespectării limitei referitoare la vederea asupra proprietății vecinului* (art. 615 C.civ.), și anume astuparea ferestrei de vedere construite fără respectarea distanței minime poate fi cerută în termenul de prescripție de 3 ani.

Servitutea de vedere, contrară limitei legale, fiind o servitute negativă, nu poate fi dobândită prin uzucapiune extratabulară (art. 763 C.civ.).

În cazul *limitei legale referitoare la picătura ștreșinii* (art. 611 C.civ.), servitutea contrară (dreptul de a avea streășina astfel încât apele provenite de la ploi să se scurgă pe fondul vecinului) a fost calificată drept o servitute pozitivă, având în vedere că scurgerea apelor de ploi deteriorează terenul, ceea ce echivalează cu exercitarea într-o formă atipică a atributului dispoziției materiale asupra terenului aflat în proprietatea unei alte persoane<sup>194</sup>.

Prin urmare, servitutea contrară art. 611 C.civ. poate fi dobândită prin uzucapiune extratabulară sau tabulară, conform art. 763 C.civ.<sup>195</sup>

Pentru identitate de rațiune, fiind vorba despre o măsură prin care se urmărește repararea prejudiciului, *de lege lata*, credem că este aplicabil termenul de prescripție extintivă de 3 ani.

În concluzie, *de lege lata*, în opinia noastră, limitele legale au natură juridică de obligații corelative exercitării dreptului de proprietate privată.

În cazul încălcării limitelor legale, se naște un raport juridic distinct, având ca obiect angajarea răspunderii și repararea prejudiciului.

#### 4.5. Mod de stabilire, exercitare, opozabilitate față de terți, stingere prin neuz

Limitele *legale* ale exercitării dreptului de proprietate sunt reglementate prin lege (rezultă din lege), astfel că nu se pune problema modului de stabilire a acestora.

Inclusiv dreptul de a cere trecerea rezultă din lege. Numai întinderea și modul de exercitare a acestuia pot fi stabilite prin înțelegerea părților, hotărâre judecătorească sau

<sup>194</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 246.

<sup>195</sup> Pentru analiza, în concret, a modului în care pot fi dobândite servituțile prin uzucapiune extratabulară și tabulară, conform art. 930-932 C.civ., a se vedea I. Sferdian, *Uzucapiunea servituților în reglementarea noului cod civil*, op. cit., pp. 68-71.

printr-o folosință comună pe timp de 10 ani (art. 619 C.civ.)<sup>196</sup>.

Cu privire la modul de exercitare, în lipsă de convenție între părți, drepturile și obligațiile proprietarilor vecini în raporturile de vecinătate sunt reglementate de art. 602-625 C.civ.

Nu se pune problema opozabilității limitelor legale, înțelese ca obligații ale vecinilor în raporturile de vecinătate, aplicabile în toate situațiile, care constituie reguli generale pentru toate fondurile aflate în situația premisă prevăzută de lege.

Numai convenția prin care limitele legale în interes privat sunt modificate sau desființate temporar, conținând o derogare de la regulile generale, este necesar să fie notată în cartea funciară pentru opozabilitate față de terți [art. 602 alin. (2) teza finală C.civ.].

De asemenea, convenția prin care se determină întinderea și modul de exercitare a dreptului de trecere este necesar să fie notată în cartea funciară, pentru opozabilitate față de terți<sup>197</sup>.

Nu se pune problema stingerii limitelor prin neuz, pentru că acestea țin de exercitarea dreptului de proprietate în raporturile de vecinătate, iar dreptul de proprietate este perpetuu.

Cu privire la dreptul de trecere, art. 617 alin. (3) C.civ. prevede în mod expres că este imprescriptibil.

Astfel cum s-a argumentat cu ocazia analizei naturii juridice, regulile stabilite de art. 602 și urm. C.civ. trebuie respectate pe toată durata existenței bunului, având caracter perpetuu, precum dreptul de proprietate.

În cazul încălcării limitelor legale, se naște un raport juridic distinct, având ca obiect angajarea răspunderii și repararea prejudiciului.

## 5. SERVITUȚILE ÎN NOUL CODUL CIVIL

### 5.1. Natură juridică

Dreptul de servitute este un drept real, conform art. 551 pct. 6 C.civ.

Drepturile de servitute care întrunesc caracterele juridice care rezultă din prevederile art. 755 și urm. C.civ. au natură juridică de drept real<sup>198</sup>.

Cu toate acestea, nu toate servituțile sunt și dezmembrăminte, ci numai servituțile pozitive<sup>199</sup> (servituțile prin care proprietarul fondului dominant exercită o parte din prerogativele dreptului de proprietate asupra fondului aservit).

### 5.2. Mod de stabilire, exercitare, opozabilitate față de terți, stingere prin neuz

#### §1. Mod de stabilire

Potrivit art. 756 C.civ., servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic ori prin

---

<sup>196</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., pp. 143-145; E. Chelaru, *Dreptul de trecere și servitutea de trecere*, op. cit., p. 173; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 91.

<sup>197</sup> E. Chelaru, *Dreptul de trecere și servitutea de trecere*, op. cit., pp. 166-167.

<sup>198</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., pp. 386-387.

<sup>199</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., pp. 246-247; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 333.

uzucapiune, dispozițiile în materie de carte funciară rămânând aplicabile.

Prin act juridic poate fi constituită orice servitute (principiul libertății de constituire a servituților)<sup>200</sup>.

Precum în vechea reglementare, se admite că dreptul de servitute se poate constitui prin contract cu titlu gratuit ori cu titlu oneros sau prin testament<sup>201</sup>.

Actul juridic trebuie încheiat în formă autentică *ad validitatem* [art. 885 alin. (1) și art. 1.244 C.civ.].

Prin uzucapiune tabulară poate fi dobândită orice servitute, iar prin uzucapiune extratabulară pot fi dobândite numai servituțile pozitive (art. 763 C.civ.)<sup>202</sup>.

Prevederile art. 930-934 C.civ. cu privire la uzucapiune sunt aplicabile numai dacă posesia a început după data intrării în vigoare a noului Cod civil și numai pentru imobilele care erau intabulate în cartea funciară la data începerii posesiei (art. 82 din Legea nr. 71/2011).

## §2. Mod de exercitare

Potrivit art. 764 C.civ., modul de exercițiu al servituții se dobândește în aceleași condiții ca și dreptul de servitute.

Așadar, modul de exercitare a dreptului de servitute depinde de modalitatea de constituire<sup>203</sup>.

În cazul în care servitutea a fost constituită prin act juridic, drepturile și obligațiile proprietarilor sunt cele stipulate în actul juridic de constituire, iar, în completare, sunt aplicabile regulile prevăzute de art. 765-769 C.civ.<sup>204</sup>

În cazul în care servitutea a fost dobândită prin uzucapiune, drepturile și obligațiile proprietarilor sunt în concordanță cu modul în care a fost exercitată posesia de către proprietarul fondului dominant pe durata prevăzută de lege, iar, în completare, sunt aplicabile regulile prevăzute de art. 765-769 C.civ.<sup>205</sup>

## §3. Opozabilitate față de terți

Este necesar ca dreptul de servitute să fie înscris în cartea funciară, pentru validitate, după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea cărților funciare pentru imobilele respective, iar anterior acestui moment, pentru opozabilitate față de terți (art. 756 C.civ. și art. 56 din Legea nr. 71/2011).

<sup>200</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 251; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., pp. 386 și 389.

<sup>201</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., pp. 251-252; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 332; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 389.

<sup>202</sup> Pentru analiza, în concret, a modului în care pot fi dobândite servituțile prin uzucapiune extratabulară și tabulară, conform art. 930-932 C.civ., a se vedea I. Sferdian, *Uzucapiunea servituților în reglementarea noului cod civil*, op. cit., pp. 68-71.

<sup>203</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 250; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 391.

<sup>204</sup> E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2019, op. cit., p. 391; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., pp. 334-335.

<sup>205</sup> *Ibidem*.

#### §4. Stingere prin neuz

Toate servituțile se sting prin neexercitare (neuz) timp de 10 ani [art. 770 alin. (1) lit. f) C.civ.].

Într-o opinie, termenul de 10 ani reglementat de art. 770 alin. (1) lit. f) C.civ. este un termen de prescripție extinctivă<sup>206</sup> (art. 2.518 pct. 1 C.civ.).

Într-o altă opinie, cu care suntem de acord, este vorba despre un termen de decădere, întrucât se pierde însuși dreptul de servitute, iar nu numai dreptul la acțiune<sup>207</sup>.

Termenul de 10 ani se calculează diferit în cazul servituților necontinue și continue, conform art. 771 alin. (1) C.civ.

Stingerea servituților prin neuz timp de 10 ani este aplicabilă numai drepturilor de servitute constituite după intrarea în vigoare a noului Cod civil (art. 75 din Legea nr. 71/2011).

#### CONCLUZII

Noul Cod civil pune la dispoziția proprietarilor mai multe căi de reglementare a raporturilor de vecinătate. Astfel, proprietarii pot, prin convenție: să modifice limitele legale stabilite în interes privat sau să le desființeze temporar (art. 602 C.civ.), să limiteze în alt fel prerogativele exercitării dreptului de proprietate privată (art. 626 C.civ.), să constituie servituți (art. 756 C.civ.) sau să se oblige personal.

Natura juridică a dreptului corelativ obligațiilor instituite de limitele legale ale exercitării dreptului de proprietate în raporturile de vecinătate continuă să fie o problemă controversată.

În doctrină, au fost avansate calificări, precum: drept de creanță imobiliar, drept potestativ atipic, drept *sui generis* sau drept real.

*De lege ferenda*, este necesară intervenția legiuitorului, întrucât, în lipsa unei modificări legislative, nicio soluție nu este lipsită de obiecțiuni.

Orice intervenție legislativă care ar pune capăt controversei este binevenită, indiferent de termenul de prescripție pentru care optează legiuitorul.

În ceea ce ne privește, propunem completarea art. 2.518 C.civ., cu un nou punct, prin care să se stabilească că, dacă legea nu prevede altfel, se prescrie în termen de 10 ani dreptul la acțiune privitor la nerespectarea limitelor legale, atunci când se urmărește repararea prejudiciului în natură, prin restabilirea situației anterioare.

Prescripția acțiunii prin care se solicită, de exemplu, desființarea construcției, scoaterea arborilor sau desființarea ferestrei de vedere, ca urmare a nerespectării distanței legale, în termen de 10 ani, este de natură să asigure securitatea circuitului civil.

Aplicarea termenului de prescripție de 10 ani în această materie ar fi corelată cu termenul uzucapiunii extratabulare de 10 ani și cu termenul de decădere de 10 ani în care servituțile se sting prin neuz, precum în vechea reglementare, în care exista corelație între termenul uzucapiunii lungi de 30 ani, prescripția extinctivă a acțiunii confesorii de servitute de 30 ani și stingerea servituților prin neuz, în termen de 30 de ani.

<sup>206</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2020, op. cit., p. 338; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, 2021, op. cit., p. 256.

<sup>207</sup> I. Sferdian, *Considerații în legătură cu neuzul dezmembrămintelor dreptului de proprietate în reglementarea Codului civil*, în *Dreptul* nr. 3/2014, p. 16.

Posibilitatea de a obține, oricând, restabilirea situației anterioare (inclusiv desființarea construcțiilor), printr-o acțiune imprescriptibilă extinctiv, care să fie admisă la simpla cerere făcută la un moment dat de proprietarul fondului în favoarea căruia a fost recunoscută limita legală, indiferent de data încălcării, ni se pare excesivă și imprevizibilă, în condițiile în care, în actuala reglementare, uzucapiunea extratabulară (fără titlu) nu este aplicabilă în cazul servituților negative, astfel că pârâtul nu mai poate obține respingerea acțiunii, chiar dacă situația dintre fonduri a continuat să existe în același fel o perioadă îndelungată de timp.

*De lege lata*, în opinia noastră, limitele legale au natură juridică de obligații corelative exercitării dreptului de proprietate privată.

În cazul încălcării limitelor legale, se naște un raport juridic distinct.

Atunci când există convenție – fie de modificare sau desființare temporară a limitelor legale în interes privat [art. 602 alin. (2) C.civ.], fie de instituire a unor limite convenționale (art. 626 C.civ.), fie de stabilire a întinderii și a modului de exercitare a dreptului de trecere (art. 619 C.civ.), trebuie respectate prevederile convenției.

În caz de nerespectare a convenției, se va naște un raport juridic distinct, întemeiat pe răspunderea civilă contractuală, având ca obiect repararea prejudiciului cauzat [art. 1.350 alin. (3) C.civ.]. În completarea stipulațiilor contractuale, se vor aplica prevederile art. 602 și urm. C.civ.

Atunci când nu există convenție între părți, în cazul încălcării limitelor legale, se naște un raport juridic distinct, guvernat de regulile răspunderii civile delictuale (care alcătuiesc regimul de drept comun), care se vor aplica în completarea legii, de la caz la caz.

*De lege lata*, considerăm aplicabil termenul de prescripție extinctivă general de 3 ani atât acțiunii prin care reclamantul care invocă nerespectarea limitei legale solicită obligarea pârâtului la plata de despăgubiri, cât și acțiunii prin care se solicită repararea prejudiciului în natură, prin restabilirea situației anterioare, precum desființarea construcției, scoaterea arborilor sau închiderea ferestrei de vedere, care nu respectă distanța legală [art. 2.501 alin. (1), art. 2.517 și art. 2.528 alin. (1) C.civ.].

Pârâtul poate invoca actul juridic încheiat cu antecesorul tabular al reclamantului, notat în cartea funciară, valabil la momentul ridicării construcției, sădirii plantațiilor sau deschiderii ferestrei de vedere, în baza căruia are dreptul de a nu respecta limita legală [art. 602 alin. (2) teza finală C.civ.].

De asemenea, pârâtul poate invoca actul juridic prin care a dobândit o servitute negativă, contrară limitei legale, înscris în cartea funciară (art. 756 C.civ.).

Dacă acest act juridic nu a fost valabil încheiat, dacă sunt îndeplinite condițiile art. 931 C.civ., pârâtul poate invoca dobândirea unui drept de servitute prin uzucapiunea tabulară de 5 ani.

În lipsa oricărui titlu, fiind vorba despre o servitute negativă, nu se poate invoca uzucapiunea extratabulară (art. 763 C.civ.).

Reamintim că dispozițiile art. 602-625 C.civ. nu sunt aplicabile situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a Codului civil, conform art. 59 din Legea nr. 71/2011.

Prevederile art. 930-934 C.civ. cu privire la uzucapiune sunt aplicabile numai dacă posesia a început după data intrării în vigoare a noului Cod civil și numai pentru imobilele care erau intabulate în cartea funciară la data începerii posesiei (art. 82 din Legea nr. 71/2011).