

## DREPTUL DE SERVITUTE IN SENS COMPARAT

*Daniela Leancă, absolventă a specialității Drept Patrimonial,  
F.C.G.C., UTM*

*Conducător științific: lect.sup. Ursu Viorica*

**Abstract:** *Luînd în calcul faptul că realitatea ne prezintă o diversitate a raporturilor imobiliare, și se prezumă că în viitor acestea vor suferi intensificări și mai mari, necesitatea cunoașterii amănunțite a dezmembrămintelor dreptului de proprietate este esențială celor care activează sau urmează să activeze în domeniul respectiv. Abordarea acestui subiect, a fost nemijlocit condiționată de dezvoltarea pieții imobiliare, din Republica Moldova, care prezintă noi sarcini puse pe masa legiuitorului, întru constituirea unui cadru legal cât mai eficient.*

*Constatănd gradul avansat al reglementărilor actuale ale relațiilor privind servitutea, trebuie să menționăm totuși că unele norme ale acestei instituții juridice, par să ridice probleme care pot face dificilă perceperea esenței servituții și pot crea complicații instanțelor de judecată în procesul de aplicare a acestora. De aceea, anlizel constante menite să îmbunătățească baza legislativă a statutului, prezintă o valoare extrem de semnificativă.*

**Cuvinte cheie:** *proprietate privată, drept, teren, bunuri imobile, instituție juridică, raporturi economice, relații imobiliare, legislație, dezmembrămînt.*

Proprietatea în sens economic, este foarte strîns legată de societatea umană, aceasta existînd în absolut toate orînduirile sociale și va exista atîta timp cît va dăinui societatea umană. Consacrarea raporturilor economice de proprietate în normele juridice, constituie dreptul de proprietate. Alături de proprietatea mobilă, nu a întîrziat să apară și proprietatea privată imobiliară. Legea celor XII table,

ocrotește cu mare vigoare proprietatea privată, fără a mai pomeni direct de existența proprietății obștești.

Consideram că servitutea a existat încă înainte de apariția propriu-zisă a dreptului de proprietate. Cert este că servitutea a însoțit mereu evoluția proprietății, fiind astfel una dintre cele mai vechi drepturi reale. Termenul “servitudine”, folosit de diverse Coduri civile, reprezintă a traducere literală a cuvântului “servitudo”, din care ulterior, legistatorii francezi au trecut la noțiunea de “servitute”. Vorbind de dreptul de servitute, nu putem trece cu vederea evoluția în timp a acestui dezmembrământ.

Luînd în considerare ca statul nostru a trecut deja de perioada democrației socialiste, cînd unica formă de proprietate era cea comună și din acest considerent, dreptul de servitute nu era dezvoltat precum este în prezent.

Revenirea la sistemul de proprietate privată asupra terenurilor, a condiționat nemijlocit intensificarea relațiilor imobiliare și repunerea în sistemul legislativ civil, a servituții. Ținînd cont de faptul că realitatea ne prezintă că numărul situațiilor care se nasc din raporturile de vecinătate este în continuă creștere, adesea se pot crea dificultăți în reglementarea acestor relații, și duc la crearea unor neclarități în raporturile dintre vecini cît și în cadrul societății per general. Din moment ce relațiile social – economice din statul nostru, în ultimii 20 de ani au suferit o ascensiune puternică și o schimbare constantă, a fost cu stringență simțită necesitatea creării unei baze legislative corecte și profesioniste, ce va permite o reglementare echitabilă acestor relații. E bine știut faptul că în perioada socialistă, prin efectul naționalizării tuturor mijloacelor de producție și a colectivizării agriculturii, majoritatea drepturilor reale asupra bunurilor s-au stins, trecînd în proprietatea nemijlocită a statului. Ca urmare a acestui fapt, cadrul normativ, ce viza reglementarea relațiilor între proprietarii bunurilor, s-a transformat în unul de reglementare comună, și folosirea în comun a pămîntului și a bunurilor implicate în procesul de producție. Acest factor, a dus odată cu trecerea timpului, la dispariția servituții. Legislația națională și internațională, în prezent este îndreptată spre protecția proprietarilor și a drepturilor acestora asupra bunurilor sale, precum și interesele

proprietarului terenului dominant și ale proprietarului terenului aservit. Acest scop se realizează prin determinarea clară și eficientă a drepturilor și obligațiilor fiecărei părți precum și îngrădirile pe care le au aceștia, în procesul satisfacerii nevoilor sale.

Servitutea precum și alte drepturi reale asupra lucrurilor altuia, este cunoscută tuturor țărilor Europei continentale, grație procesului istoric de recepționare de către ele a dreptului privat roman. Având la bază principiile dreptului privat roman, se poate afirma cu certitudine că servitutea ca instituție juridică are reglementări comune în legislația civilă a tuturor țărilor europene continentale, ele deosebindu-se de la țară la țară doar prin gradul diferit de detaliere a reglementărilor acestor categorii de relații sociale.

Pentru a conștientiza importanța dreptului de servitute, și pentru o înțelegere mai bună a acestuia, am considerat extrem de importantă analiza comparată a dreptului de servitute din diverse state. Astfel, am constatat că legislația Republicii Moldova, referitor la dezmembrămintele dreptului de proprietate, este foarte asemănătoare cu cea a României și a Franței, însă prezintă mai puține asemănări cu cea a Spaniei și Rusiei.

Astfel, vom enumera care sunt cele mai importante caracteristici ale dreptului de servitute, și prin ce se deosebesc acestea de la un stat la altul.

Analizând legislația de specialitate rusească, observăm ca art. 272 al Codului Civil specifică faptul că “proprietarul de bunuri imobile (teren, alte bunuri imobiliare) are dreptul de a cere proprietarul terenului vecin, și, după caz, și celălalt de la proprietarul terenului (secțiunea adiacentă) acordarea dreptului de utilizare a terenului vecin.

Servitute poate fi instituită pentru a permite trecerea prin fondul vecin, de stabilire și funcționarea a liniilor de transport, comunicații și a conductelor de alimentare cu apă și de irigare, precum și alte nevoi de titularul dreptului de proprietate, care nu poate fi realizată fără servitute. Instituirea servituției nu-l privează pe proprietarul acesteia de a se bucura de posesia, utilizarea și de dispunerea de acest fond.

Cît privește reglementările statului francez, atunci acesta prevede prin Codul Civil, capitolul IV, art. 637, că „servitutea este

taxa impusă asupra unui imobil pentru utilizarea acestuia, în vederea obținerii de beneficii de către un alt imobil, ce aparține unui alt proprietar”

Consider această definiție a dreptului de servitute cea mai elocventă, pentru că de cele mai multe ori servitutea crează beneficii atât proprietarului fondului aservit cât și a celui dominant. Acesta din urmă, avînd dreptul legal de a solicita o anumită recompensă sau despăgubire, pentru disconfortul creat.

Dreptul de servitute în statul francez derivă din situații naturale, angajamente bilaterale între proprietari fie din obligativitatea legii.

Ținînd cont de faptul că legislația Republicii Moldova se aseamănă foarte mult cu cea a Franței, și în cazul servituților asemănările sunt evidente.

Clasificarea servituțiilor, legislația franceză o face în modul următor aparente / neaparente, continue / întrerupte, rurale / urbane.

Aici putem specifica însă lipsa clasificării în servituții negative și pozitive.

În urma analizei legislației spaniole, am constatat că stabilirea servituteii nu este altceva decît asigurarea exploatarei și utilizării raționale a terenurilor. Codul Civil spaniol, prevede că un fond nu are nici o valoare economică și nici o utilitate, dacă este limitat în anumite facilități, spre exemplu ieșire la drum, la rețeaua de apeduct etc. Ținînd cont de faptul că acest dezmembrămînt al dreptului de proprietate a existat încă pe timpul romanilor, în prezent este cu atât mai mult importantă pentru societate. Cît privește caracterele dreptului de servitute și condițiile ce fac posibilă apariția acestora, atunci legislația spaniolă este foarte asemănătoare cu cea a Republicii Moldova, astfel acestea sunt valabile ambelor state, și anume:

Servitutea este întotdeauna legată de proprietate, necesită acordul a doi proprietari (a fondului aservit și a celui dominant), este un drept asupra imobilului străin trebuie să existe o utilitate pentru instituirea acestuia.

Specific legislației spaniole, este angajamentul pe care îl au proprietarii asupra dreptului la apă. Evident acest drept este unul de maximă importanță, de aceea legiuitorul l-a consacrat în lege, astfel în vederea asigurării accesului la apă, instituirea servitutei este un factor

esențial. Cit privind legislația română, menționăm faptul că aceasta este foarte asemănătoare de cea a Republicii Moldova. Cu toate acestea, în contextual analizei analogice dintre acestea, vom specifica mai jos principalele criterii ce determină dreptul de servitute în România. Astfel, art. 755 al Codului Civil prevede că “servitutea este sarcina care grevează un imobil pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar. De regulă, servitutea presupune două imobile aparținând unor proprietari diferiți, dintre care unul (dintre imobile) este fondul dominant, iar cel care „suportă servitutea” este fondul aservit.”

Prin prisma analizei efectuate, ne permitem să remarcăm că, prin natura, conținutul și actele materiale concrete de exercitare, servitutea are o diversitate mare de clasificări.

Regimul juridic al fiecărei categorii de servitute este diferit, el având tangență cu reglementările din alte instituții juridice, purtând astfel un caracter complex.

Normele legislației naționale consacrate servituții și înglobate în noul Cod Civil (428 - 442) sînt formulate în așa mod, încît ele să acopere cu reglementările sale toate aspectele acestor relații sociale, și să fie compatibile cu normele altor instituții juridice din același Cod și alte acte normative. Acest obiectiv a fost atins datorită faptului că reglementările juridice privind servitutea au fost formulate ținîndu-se cont de evoluția legislației naționale, cît și a celor mai progresiste reglementări din alte state precum Franța, Germania, România etc

Acestea fiind menționate, conform studiului, se evidențiază faptul că servitutea este unul dintre cele mai vechi drepturi reale existente, și nașterea acesteia a fost datorată utilității ei practice.

Un loc extrem de important, în cadrul acestei analize îl ocupă evoluția istorică a acestui dezmembrămînt al dreptului de proprietate, mai cu seamă procedura de trecere de la proprietate colectivizată a sistemul socialist prin care a trecut statul nostru, la proprietate privată. Astfel, influența dezmembrămîntelor asupra bunurilor proprietate private, își are un rol decisiv în procesul de exercitare a principalelor drepturi reale.

Referitor la ceea ce privește practica aplicării legislației referitoare la servitute în sistemul juridic al statului nostru, putem menționa că ne aflăm la început de cale și este extrem de dificil de a oferi o prognoză a celor mai frecvente abordări, în practica examinării și soluționării litigiilor din această sferă.

Cele expuse pot argumenta faptul că situația juridică reală în cadrul servituții, raționamentele doctrinare relative la acest fenomen juridic, precum și metodologia analizei și perceperii fenomenelor juridice din teoria generală a dreptului la etapa actuală, cer cu insistență reformularea definiției, pregătirea condițiilor pentru ca ea să ilustreze faptul calitativ din evoluția servituții. De asemenea, am considerat necesar să delimităm dreptul de servitute de dreptul vecinătății, care nu constituie decât limitele normale în care trebuie să se înscrie exercitarea acestui din urmă drept.

Considerăm că o nouă definiție legală ar reflecta adecvat realitatea.

După părerea noastră, normele prezentate de Codul Civil, referitoare la dreptul de servitute, sunt compatibile cu normele aflate în vigoare, la momentul adoptării lor, ce fac referire la servitute. Însă, imi permit să reiterez faptul că legislația în vigoare, cu excepția Codului Civil, oferă foarte puține reglementări, în această privință. Ca urmare a acestui fapt, nu erau suficient de clare efectele înserării unor astfel de norme în diverse contexte juridice.

Considerăm că studiul care s-a făcut ne va permite, ținând cont de laturile negative ale reglementărilor actuale ale dreptului de servitute, să creăm un model optim pentru legislația civilă a Republicii Moldova ca stat independent în curs de dezvoltare.

### **Concluzii:**

Cele expuse pot argumenta faptul că situația juridică reală în cadrul servituții, raționamentele doctrinare relative la acest fenomen juridic, precum și metodologia analizei și perceperii fenomenelor juridice din teoria generală a dreptului la etapa actuală, cer cu insistență reformularea definiției, pregătirea condițiilor pentru ca ea să ilustreze faptul calitativ din evoluția servituții. Considerăm că o nouă definiție legală ar reflecta adecvat realitatea.

1. „Servitutea este sarcina (obligația) care grevează dreptul de proprietate asupra unui imobil (teren aservit) în utilitatea sau sporirea confortului exercitării dreptului de proprietate asupra unui alt imobil (teren dominant). Utilitatea poate rezulta din destinația economică a imobilului (terenului) dominant ori din intenția proprietarului de a spori confortul exercitării dreptului de proprietate asupra imobilului ce îi aparține”

În același context, Legea nr.1543 – XII, din 25.12.1998 cu privire la cadastrul bunurilor imobile, definește servitutea ca fiind – acel drept de folosință limitată (posibilitatea traversării, trecerii, accesului la obiectele de utilitate publică, instalării și deservirii liniilor de comunicație etc.) asupra unui bun imobil străin. Este unul din tipurile de grevare. Însă, în scopul unificării legislației în această materie, precum și al ajustării normelor existente la prevederile Codului Civil, propunem legiuitorului să înlocuiască norma actuală, cu următoarea: “Servitutea reprezintă acea sarcină (obligație) care grevează un bun imobil (teren aservit), pentru uzul, utilitatea sau sporirea confortului unui alt imobil (teren dominant).”

Concluzionând asupra caracterelor definiției legale, propuse legiuitorului Republicii Moldova, considerăm că această definiție ar fi una convenabilă și pentru codurile civile ale altor state.

2. Deși art. 431 al Codului Civil, nu stipulează constituirea servituților în baza legii, legislația în vigoare prevede inclusiv acest mod de constituire. În această ordine de idei, considerăm ca ar fi binevenită completarea la art. 431 cu un asemenea temei de constituire a servituților. Prin sintagma „în baza legii”, se are în vedere că prevederile de constituire a servituților se pot conține doar în lege, nu și în alte acte normative. Caracterizând modul de constituire a servituților prin lege, remarcăm faptul că toate servituțiile se constituie în conformitate cu legislația în vigoare. Astfel, când se afirmă că servitutea poate fi constituită prin lege, se are în vedere că ea apare nemijlocit în baza prevederilor legislației, fără ca să depindă de voința cuiva. Caracteristic pentru această categorie de servituți este că legea determină

și circumstanțele constituirii, subiecții precum și conținutul acestora.

3. Art. 440, lit.(f) din Codului Civil al Republicii Moldova, prevede că temei de stingere a servituții este neuzul pentru o perioadă de 10 ani. Reitez faptul că state precum Spania sau Franța prevăd termenul de 20 respectiv 30 de ani.

În urma analizelor efectuate, am concluzionat că termenul de 10 ani a neuzului servituții, este prea mic pentru a fi temei de stingere a acesteia.

Acestea fiind spuse, propunem analiza repetată a condițiilor de stingere a dreptului de servitute, și schimbarea termenului de stingere prin neuz a servitutei, la termenul de 20 de ani pentru servitutele de vedere precum și cele instuite pentru construcția canalelor de apă, a șanturilor și a celorlalte lucrări pentru realizarea unei utilități pe termen lung și 15 ani a celor stabilite prin acte juridice (convenție sau testament) și prin detinerea stabilită de proprietar, pentru că instituirea acestora se face exclusiv la solicitarea proprietarilor. Astfel din moment ce curge termenul de 15 ani de neuz, putem considera că aceștia se află într-o lipsă de necesitate a servituții. În asemenea mod oferind proprietarului o libertate mai largă de a dispune de dreptul său și de a acționa conform propriei voințe, deoarece stabilirea unui termen atât de mic îi îngreșește interesele sale legale.

4. Luând în considerare numărul impunător de litigii în sfera imobiliară, propunem revizuirea bazei legislative cu privire la clasificarea servituțiilor, prin instituirea unor articole ce ar delimita mai detaliat tipurile de servituți ce pot exista și de a oferi valoare juridică unora dintre cele mai esențiale. Astfel, drept exemplu, propunem menționarea în Codul Civil, a servituții de vedere și lumină, care reprezintă după părerea noastră unul dintre cele mai importante și totodată extrem de des încălcat drept de servitute.



### **Bibliografie:**

1. *Adam I. Drept Civil, Teoria generală a drepturilor reale. București, Editura "Euro Nova" 1998*
2. *Alexandrescu D. Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român în comparațiune cu legile vechi și cu principalele legislații străine. Tomul IX, Partea I, ediția a II-a, București*
3. *Bîrsan C., Stanescu C., Teoria generală a drepturilor reale. Universitatea din București, 1980*
4. *C. Bîrsan. Drept civil. Drepturile reale principale. Ed. All Beck, 2001*
5. *Cod civil, al Republicii Moldova, Nr.1107-15, din 06.06.2002, publicat în Monitorul Oficial nr. 82-86/661 din 22.06.2002 art. 332 – 436*
6. *Codul Civil al Spaniei, intrat in vigoare in anul 1989*
7. *Codul Civil al Federatiei Ruse, intrat in vigoare in anul 1994*
8. *Codul Civil al Frantei, intrat in vigoare in anul 1864*