

LIMITELE EXERCITĂRII DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIN PRISMA DREPTULUI DE VECINĂTATE

Autor: Veronica IONEL, gr. DP-1213
Conducător științific: conf. univ., dr. Ilie TEACĂ

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Dreptul de proprietate este cel mai profund drept real, care conferă titularului dominația totală asupra bunurilor sale, fiind un drept absolut, perpetuu și exclusiv. Proprietarul are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunurilor sale și le exercită în mod exclusiv, în nume și interes propriu, fără intervenția altor persoane. În virtutea dreptului de proprietate, proprietarul este îndreptățit să efectueze cu bunurile sale, de regulă, orice acțiuni. Realizarea prerogativelor proprietarului în deplinătatea lor poate, însă, să se reflecte negativ asupra intereselor societății. Importanța deosebită a dreptului de vecinătate este stabilită de protecția dreptului de proprietate privată prin prisma unor limitări de ordin civil. Pentru ca acestea să fie eficiente s-au impus anumite limite în exercitare, fiind admisibile pentru unii proprietari și inadmisibile pentru alții. Pe parcursul istoriei evoluției dreptului de vecinătate, au existat însă mereu unele neînțelegeri dintre proprietarii terenurilor și altor bunuri imobile vecine.*

Cuvinte-cheie: *vecinătate, proprietate, limite, drept, obligații, litigii, societate, protecție.*

Existența și utilitatea raporturilor de vecinătate, frecvent întâlnită în viața cotidiană a societății umane, este determinată de acțiunea legilor civile care reglementează aceste raporturi. Principalul scop în stabilirea limitelor dreptului de proprietate constă în crearea condițiilor necesare pentru a face posibilă o conlocuire a membrilor societății. Printre îngrădirile dreptului de proprietate se numără și dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală în exercitarea dreptului de proprietate și are o sferă de aplicare redusă. Aceasta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sînt aplicabile numai între proprietarii terenurilor sau bunurilor imobile vecine.[2, pag.45]

Temelia îngrădirilor drepturilor de proprietate se conține în art.46 alin.(5) din Constituția Republicii Moldova (în continuare - RM) [1, art.46] conform căruia proprietarul este obligat la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și în respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului, precum și la art. 315 alin. (3) Cod civil [2, art. 315] care prevede că dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

Vecinătatea reprezintă o stare de fapt care generează de la sine anumite drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce.[5, pag.82] Prin urmare, un criteriu delimitativ la aplicarea dreptului de vecinătate este posibilitatea producerii unei influențe reciproce. Normele dreptului de vecinătate ar putea fi aplicate și în situațiile în care două imobile, inclusiv terenuri, nu au nici un punct de tangență materială nemijlocită, dar așezarea lor permite exercitarea faptică a unor influențe reciproce. Astfel, se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil unde se pot produce influențe reciproce, iar pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de legislație, proprietarii terenurilor vecine sau altor bunuri imobile trebuie să se respecte reciproc. Legiuitorul obligă proprietarul terenului să suporte influența pe care o exercită asupra bunului său o serie de factori precum gazul, aburul, mirosul, funiginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația sau o altă influență similară provenită din terenul vecin, dar numai cu condiția că aceste influențe nu împiedică proprietarul în folosirea lucrului.

Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil nu se mărginește numai la suprafața pământului, totuși din cele mai vechi timpuri a fost identificată problema asigurării unei vieți sociale normale, astfel, emițîndu-se unele restricții în ce privește exercitarea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil. Aceste limite vizează punctele de vedere: interesul vecinilor, cum ar fi obligația proprietarului funciar de a lăsa neutilizată o bandă de pământ de aproximativ 1,5 metri de la marginea proprietății, de a curăța de crengi arborii de la limita proprietății pentru ca acestea să nu incomodeze fondul alăturat, de a nu schimba cursul normal al apelor de ploaie, interzicerea de a ridica o clădire care să modifice starea anterioară a imobilelor învecinate, de a suporta paguba rezultată din dărîmarea edificiului său asupra celui alt vecin, aceasta fiind posibilă numai în cazul în care vecinul a solicitat în prealabil o cauțiune, iar nivelul de la subsol și asupra coloanei de aer are înălțimea justificabilă, prezentînd un interes deosebit pentru proprietar. [7, pag. 74]

Pentru respectarea drepturilor proprietarilor de terenuri sau altor bunuri imobile, legislația prevede limite admisibile și inadmisibile ale dreptului de vecinătate. Obligația prevăzută în art. 377 din Codul civil și anume că pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor proprietarilor terenurilor sau ai altor imobile învecinate, aceștia trebuie să se respecte reciproc, poartă un caracter general. Această normă se aplică atât cât nu există o prevedere expresă care să impună restricții în exercitarea dreptului de proprietate. Obligația de respect reciproc urmează a fi examinată în strictă concordanță și cu abuzul de drept. Prin urmare, dreptul de proprietate trebuie exercitat astfel, încât să nu se facă abuz de el. Reieșind din prevederile art. 377 din Codul civil, putem concluziona că este interzisă exercitarea dreptului de proprietate cu scopul vătămării sau păgubirii vecinului. [2, art.377]

În existența dreptului de vecinătate legiuitorul reglementează limitele de influențe pe care trebuie să le suporte vecinul. Aceste influențe se numesc inconveniențe normale reciproce, cauzate prin exercitarea dreptului de proprietate. În conformitate cu aceasta, fiecare vecin are obligația de a suporta inconveniențele normale și să nu ceară nici o despăgubire pentru influența exercitată asupra bunului său de gazul, aburul, mirosul, funiginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația etc. provenite din terenul vecin și acestea nu-l împiedică în folosirea bunului său sau încalcă nesemnificativ dreptul său. [2, art.378]

Codul civil al RM prevede la art.379 atentearea inadmisibilă. Proprietarul terenului sau altui bun imobil nu este obligat să suporte influența provenită din terenul vecin, cu condiția că această influență atentează în mod inadmisibil asupra utilizării terenului său. Prin urmare, proprietarul este în drept să ceară interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu siguranță că atât prezența acestora cât și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

Analizând existența și întinderea dreptului de vecinătate, Codul civil al RM prevede o serie de limite legale de exercitare a dreptului de proprietate și anume ceea ce ține de regulile speciale de folosire a apelor; picătura streșinii; cererea de înlăturare a pericolului de prăbușire; rădăcinile, ramurile și fructele de pe terenul vecin; distanța pentru construcții, lucrări și plantații; accesul pe terenul altuia; trecerea pe proprietate străină.

În practică se întâlnesc destul de des neclarități între vecini proprietari de terenuri ceea ce poate duce la apariția litigiilor privind delimitarea hotarelor dintre vecini și anume: depășirea hotarului terenului învecinat în cazul construcției, instalarea liniei de demarcare a hotarului, litigii privind hotarul. Litigiile respective, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă, sunt soluționate în strictă conformitate cu legislația RM

Menționăm și faptul că codurile civile ale țărilor vecine: Rusia, Ucraina, Belarusia nu conțin capitole separate care să reglementeze în mod special dreptul de vecinătate. Unele reglementări ale dreptului de vecinătate se conțin în Codul civil al României în vigoare, însă acestea nu sunt separate într-un capitol aparte, dar sunt incluse în Cartea II Titlul IV „Despre servituții” (picătura streșinii; lucrurile intermediare, cerute pentru oarecare construcții ș. a.). [3]

Dreptul francez consideră că inconveniențele legate de vecinătate pot fi împărțite în două categorii: cele cauzate prin exercitarea dreptului de proprietate fără depășirea limitelor materiale ale fondului și cele cauzate prin depășirea limitelor propriului fond și introducerea unor elemente materiale în subsolul, solul sau spațiul suprapus fondurilor vecine. [10, pag. 284]

În mod tradițional, doctrina a făcut distincție între inconveniențele normale și inconveniențele anormale de vecinătate arătând că cele normale nu atrag răspunderea celui de la care provin spre deosebire de cele anormale care atrag răspunderea persoanei vinovate de producerea lor sau altfel spus, “nimeni nu are voie să cauzeze altuia o tulburare anormală de vecinătate”. [8, pag. 107] Unii doctrinari francezi au grupat inconveniențele anormale de vecinătate în categorii. Prima grupă este cea a zgomotelor, considerate cele mai frecvente tulburări anormale de vecinătate, cu subdiviziunile: zgomote domestice, zgomote condiționate de anumite activități (profesionale, sportive, cultural etc.) și cea mai gravă formă a zgomotelor, scandalul nocturn (tapage nocturne), aceasta din urmă fiind considerată infracțiune și sancționată expres de lege; apoi urmează grupa inconveniențelor cauzate de mirosuri și emanații de fum și alte categorii de inconveniențe cum ar fi împiedicarea vederii sau luminii soarelui prin edificarea unei construcții noi, plantarea unor arbori, construirea unui zid etc. [9, pag. 45-63]

În practică se întâlnesc diferite situații conflictuale care ajung să fie soluționate de către instanțele competente, iar unele, mai dificile ajung la instanțe superioare având o soluționare mai dificilă. Drept exemplu poate servi cererea *Cebotar și Tanasoglo c. Moldovei* depusă la CEDO și comunicată Guvernului, care, la moment constituie, obiectul unei sesizări în adresa Curții Constituționale a RM și este invitată să interpreteze noțiunea de „asigurare a bunei vecinătăți” coroborată cu dreptul de proprietate privată. Astfel, pe rolul Curții Constituționale a RM a fost depusă o sesizare, la 19 decembrie 2012, semnată de către deputatul T. Deliu, prin care s-a solicitat interpretarea articolului 46 alin.(5) din Constituție, potrivit căruia: „Dreptul de proprietate privată obligă [...] asigurarea bunei vecinătăți”. Prin urmare, Curtea

Constituțională a fost invitată să se pronunțe, prin prisma art. 28 și 29 din Constituție, dar și art. 8 din Convenția Europeană, la un șir de întrebări și, în special, dacă „nerespectarea distanței minime față de linia de hotar sau de construcția vecină constituie o încălcare a obligației de respect reciproc sau o atentare inadmisibilă asupra dreptului de proprietate coroborat cu dreptul de vecinătate”. Astfel, Curtea Constituțională urmează să se exprime asupra distanței minime dintre construcțiile vechi și cele noi, dar și în ceea ce privește măsura în care această distanță afectează drepturile de proprietate vis-a-vis de obligația de asigurare a bunei vecinătăți.

Trebuie totuși de menționat că problema pusă în fața Curții Constituționale vine pe fonul existenței pe rolul CEDO a unei cereri *Cebotar și Tanasoglo c. Moldovei* (nr. 25614/06). Din momentul comunicării cererii respective, CEDO a invitat Guvernul RM să răspundă la întrebarea dacă a existat o ingerință în dreptul reclamantelor la respectarea domiciliului lor și, în caz afirmativ, dacă a fost această ingerință legală și necesară.

Conform celor reflectate în cerere, reclamantele Cebotar și Tanasoglo, locuiesc într-un bloc din mun. Chișinău la etajul 1 și respectiv 5. În perioada 2003-2005 în fața blocului reclamantelor a fost construită o casă cu șase etaje, la o distanță de 20-30 cm de ferestrele reclamantelor. În luna aprilie 2003, prima reclamantă s-a plâns Inspecției de Stat în Construcții de ilegalitatea construcției din fața blocului în care locuiește. Autoritatea a dispus încetarea lucrărilor de construcției. Ulterior, în același an, reclamantele au inițiat proceduri împotriva Consiliului municipal Chișinău solicitând anularea autorizației de construcție pentru clădirea cu 6 etaje din fața blocului lor. La 8 noiembrie 2005, Curtea de Apel Chișinău a respins cererea primei reclamante pe motiv că noua clădire a fost construită cu respectarea proiectului autorizat, iar reclamanta nu a suferit niciun prejudiciu. Totodată, instanța de judecată a menționat că reclamanta era responsabilă de faptul că nu are acces la lumina de zi în fereastra sa, pe motiv că reconfigurarea balconului său era neautorizată. Curtea de Apel Chișinău a respins, de asemenea, cererea celeilalte reclamante pe motive procedurale, în particular, că nu a fost respectată procedura prealabilă.

La 28 decembrie 2005 Curtea Supremă de Justiție a respins recursurile reclamantelor pe aceleași motive.

În 2006, reclamantele au depus o cerere la CEDO în care s-au plâns, în particular, că le-ar fi fost încălcat dreptul la respectarea domiciliului, garantat de Art. 8 (Dreptul la respectarea vieții private și de familie) din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

În mai 2012, CEDO a comunicat cererea Guvernului RM și a invitat părțile să se expună pe marginea pretinselor încălcări ale Art. 8 din Convenție. Hotărîrea Curții Constituționale privind interpretarea art. 46 (5) din Constituție va constitui, cel mai probabil, argumentul de bază al Guvernului în fața CEDO cu privire la cauza *Cebotar și Tanasoglo*. Art. 8 din Convenția Europeană prevede că „Orice persoană are dreptul la respectarea vieții sale private și de familie, a domiciliului și a corespondenței sale”. [11]

Astfel, în societatea ce ne înconjoară putem fi martori la diferite situații de încălcare a dreptului de proprietate, care obligă respectarea reciprocă a vecinilor proprietari.

Raporturile de vecinătate existente într-un număr impunător ca și cel al situațiilor dificile pe care le înglobează, finalizează deseori cu conflicte, între deținătorii de terenuri și de alte imobile vecine. În exercitarea drepturilor asupra bunurilor lor, proprietarii vecini sunt nevoiți să suporte diferite situații nefavorabile, fiind limitați în exploatarea deplină a proprietății ce le aparține. Numărul situațiilor care nasc din raporturile de vecinătate este în continuă ascensiune. Aceste situații reprezintă deseori cauza litigiilor dintre proprietarii vecini sau altor consecințe nefavorabile societății în ansamblu. E normal și necesar de evidențiat că legiuitorul trebuie să reacționeze cu promptitudine, adoptînd norme de drept privind mijloacele de înlăturare a unor astfel de situații, de preîntîmpinare și soluționare a litigiilor apărute.

Articolul respectiv a avut drept scop analiza complexă a exercitării dreptului de proprietate prin prisma dreptului de vecinătate, tratarea teoretică și unele aspecte practice ale acestui drept. Dreptul de vecinătate cuprinde în reglementările sale o gamă specială de relații sociale, ceea ce consider că este indispensabil în cazul în care dorim să menținem în societate raporturi legale, pașnice între vecinii proprietari de bunuri imobile.

Concluzii:

1) Legislația RM prevede o serie de norme prin care se protejează dreptul de proprietate prin prisma dreptului de vecinătate;

2) Normele juridice existente sunt totuși insuficiente în cazul în care persistă o situație extrem de complicată, soluționarea căreia necesită reglementări concise, mai mult sau mai puțin exhaustive, care să excludă interpretări diferite a normelor de drept;

3) Comparativ cu legislația vecină (românească, bielorusă, rusă) Codul Civil al RM conține o reglementare bine structurată a dreptului de vecinătate, iar codurile civile ale acestor țări nu conțin capitole separate cu privire la dreptul de vecinătate.

4) Normele ce reglementează dreptul de vecinătate necesită a fi respectate atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere moral, bazându-se pe respectul reciproc al proprietarilor vecini.

Bibliografie:

1. Constituția RM din 29.07.1994 // Monitorul Oficial nr.1 din 12.08.1994.
2. Codul civil, adoptat prin Legea nr.1107 din 06.06.2002//M.O. nr.82-86/661 din 22.06.2002.
3. Noul Cod civil al României actualizat 2014 - Legea nr. 287 din 17.07.2009 // <http://www.codulcivil.ro/http://legeaz.net/noul-cod-civil/>Vizitate: 18.10.2014.
4. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 // M.O. nr.44-46/318 din 21.05.1998;
5. Aulagnon. La perennite de la propriete. Revu critique legislative et jurisprudence, Paris, 1984;
6. Chelaru E. Curs de drept civil. Drepturile reale principale. București, edit. „ALL Beck”, 2000;
7. Gidro R. Drept Roman. Cluj-Napoca, 1995;
8. Ungureanu O., Munteanu C. Drept civil. Drepturi reale, Editura Rosetti, București, 2005;
9. Le Court, Lutter contre les troubles du voisinage, Delmas, Paris;
10. Stoica V. Drept civil. Drepturi reale principale, Editura Humanitas, București, 2004;
11. [http://www.politik.md/cererea Cebotar și Tanasoglo c. Moldovei](http://www.politik.md/cererea_Cebotar_si_Tanasoglo_c._Moldovei) da batai de cap Curtii Constitutionale (accesat la 01. 10. 2014)