

SERVITUȚILE: O PARALELĂ COMPARATIVĂ A VIZIUNILOR DIN DREPTUL PRIVAT ROMAN CU CELE DIN REPUBLICA MOLDOVA (PERIOADA CONTEMPORANĂ)

Maria SLOBOZIANU

Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, grupa DP-2106,
Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Moldova

*Autorul corespondent: Viorica Ursu, viorica.ursu@dp.utm.md

Rezumat. Servituțiile reprezintă o sarcină ce oferă titularului servitutei anumite prerogative strict limitate în utilizarea lucrului altuia. Scopul acestui concept propus în perioada romană, nu diferă de scopul urmărit în perioada contemporană.

Prezentul articol descrie servituțiile din dreptului roman, dar și cele din perioada contemporană, și anume în legislația Republicii Moldova, astfel accentuându-se asemănările și diferențele acestor instituții civile în cele 2 perioade istorice.

Cuvinte cheie: servitute, servituții reale, servituții personale, proprietate, uzufruct.

Introducere

Este cert, că o dată cu trecerea timpului tot ce ne înconjoară trece prin anumite schimbări și modificări. Procesul de recepționare a Dreptului privat roman de către statele Europei continentale are o istorie multiseclară. Chiar și exemplul de recepționare a înțelepciunii juridice din Roma Antică, este Codul civil al Republicii Moldova.

Victor Volcinschi, consideră că Codul civil al Republicii Moldova a recepționat și drepturile reale asupra lucrurilor altuia (iura in re aliena), prevăzute în Digestele lui Iustinian. Din cărțile și fragmentele indicate ale Digestelor lui Iustinian rezultă că drepturile reale principale asupra lucrurilor altuia sunt: uzufructul, uzul, abitația, superficiala, servituțiile prediale [8].

Dorim să amintim faptul că anume Digestele lui Iustinian scrise în perioada dreptului privat roman au constituit baza formulării celor mai importante principii, instituții și norme juridice în doctrinele din perioada contemporană, unde se includ și servituțiile.

Drepturile reale menționate sunt recepționate în Codul nostru civil cu aceleași denumiri (uzufructul; uzul și abitația; servitutea predială; superficiala), cu aceeași natură juridică, asupra acelorași obiecte, având la baza constituirea sale aproape aceleași acte și fapte juridice, cu aproape același conținut al raporturilor juridice ce apar în cadrul acestor instituții. Spunem „aproape”, pentru că în reglementările din Codul civil al Republicii Moldova temeiurile de apariție (actele și faptele juridice) sunt mai diverse, iar conținutul raporturilor juridice ce apar în cadrul acestor instituții este reglementat mult mai detaliat [8].

Pe parcursul existenței, acestei noțiuni i s-au dat mai multe definiții cum ar fi:

- 1) C. St. Tomulescu: “Servituțiile sunt sarcini impuse în folosul unei anumite persoane în calitate de proprietar al unui imobil, sau în folosul unei anumite persoane” [1, p.125].
- 2) G. Grosso: “Servituțiile sunt sarcini impuse unui lucru în folosul unei anumite persoane sau în folosul unei persoane oarecare care stăpânește un imobil cu titlu de proprietate” [3, p.128].
- 3) Vasile Popa: “Servituțiile sunt drepturi reale constituite fie în folosul unui fond, adică servituți prediale sau reale, fie în favoarea unei persoane, situație în care se numesc servituți personale” [5, p.215].

Astfel, în cazul a două terenuri învecinate, dintre care numai unul are acces la drumul public, terenul fără acces la drum se numește dominant, iar terenul cu acces la drumul public se numește fond aservit [2, p.102]. În funcție de perspectiva din care este privită, servitutea poate apărea fie ca un drept, fie ca o sarcină [3, p.128].

Servituțiile în dreptul privat roman

Cuvântul „servitute” își găsește sorgintea în dreptul roman fiind traducerea literară a cuvântului „servitudo”, exprimând starea de aservire în care se afla un lucru față de alt lucru sau față de o persoană, de unde și distincția între servituți reale și servituți personale [4, p. 232].

Instituția servituților s-a născut ca urmare a apariției proprietății private asupra pământului, în interesul utilizării și exploatării unui teren sau a unei case. Interesul de a exploata un bun al altuia a impus sarcini asupra altuia, tocmai pentru a ușura realizarea acestui scop [5, p.215].

O perioadă de timp, romanii au confundat dreptul de servitute cu dreptul de proprietate, astfel încât o servitute de trecere, pe terenul altuia echivala cu dreptul de proprietate asupra aceluși drum, motiv pentru care servituțiile prediale *rustica* erau încadrate în rândul bunurilor mancipi. Din cauza acestei confuzii, servitutea putea face obiectul unei posesiuni. Prin Legea Scribonia s-a interzis uzucapiunea servituților, pentru că uzucapiunea implica posesiunea unui lucru, în timp ce servitutea fusese elaborată deja ca un drept încorporat ce nu putea fi posedat [5, p.215].

Cele mai vechi servituți au fost cele de trecere, la care s-au adăugat cele care dădeau dreptul de a lua apă de pe terenul altuia, de a scoate nisip și var din ogoarele vecine și servituțiile legate de punerea în cultură a ogoarelor, adică servituțiile prediale rustice [5, p.216].

Dreptul roman divizează servituțiile în două tipuri: **servituții reale**, numite și prediale, și **servituții personale**.

1. **Servituțiile prediale**, numite și *reale*, sunt cele constituite în interesul proprietarului unui imobil. Romaniștii le definesc ca fiind sarcini impuse unui fond în locul altui fond, dar e clar că doar în mod aparent sarcina exista în favoarea unui fond, căci în realitate titular al dreptului este o persoană și anume proprietarul imobilului în interesul căruia s-a creat servitutea [1, p.125]. Este de accentuat faptul că categoria servituților reale se referă doar la bunurile imobile.

Astfel, servituțiile prediale s-au împărțit, în raport cu împrejurarea dacă fondul dominant are sau nu clădiri pe suprafața sa, în *rustice* și *urbane*. Dacă imobilul este o casă, vom avea o servitute urbană indiferent unde s-ar afla acea casă; dacă imobilul dominat este un teren, vom avea o servitute predială rustică, chiar dacă terenul este situat într-un oraș. De aceea, fondurile trebuie să fie vecine, iar servituțiile să se exercite cu caracter permanent. De exemplu, nu poate exista o servitute asupra unei cisterne de apă care ar putea seca, ci numai asupra unui debit de apă permanent sau periodic, dar regulat [5, p.218].

a) **Servituțiile prediale rustice** reprezintă ceea ce nu este clădit, terenul dominant constând într-un lot de pământ cu destinație agricolă sau de pășune [6, p.57]. Cele mai vechi servituți prediale rustice au fost servituțiile de trecere ca: *iter* (dreptul de a trece cu piciorul pe pământ străin), *via* (dreptul de a trece cu atelaje), *actus* (dreptul de a trece cu turmele de vite pe terenul altuia), pe lângă care s-au adăugat și altele, precum *ius pascendi* (dreptul de a paște turmele pe pământul altuia), *aqueductus* (dreptul de a aduce apă printr-o conductă de pe terenul vecinului) etc. Ele nu pot fi despărțite de servituțiile prediale urbane deoarece caracterul imobilului dominant era cel ce făcea distincția [1, p.126].

Servituțiile prediale rustice erau *res mancipi* și *lucruri* corporale [1, p.126]. Precizăm că în conformitate cu dreptul roman, *res mancipi* constituiau mijloacele de bază ale producției agricole romane sclavagiste, iar *lucrurile corporale* erau cele care au corpus, adică au existență materială ce poate fi constatată prin simțuri.

b) **Servituțiile prediale urbane**. Servituțiile urbane au apărut mai târziu decât cele rurale. Ele erau lucruri incorporale, drepturi [1, p.126]. Terenul dominant al acestor servituți constă într-o clădire, indiferent de locul unde se află [6, p.57].

Printre cele mai cunoscute servituți prediale urbane erau: *cloaca* (dreptul de scurgere a apelor din canal), *stilidicium* (dreptul de scurgere a apelor de ploaie), *servitus oneris ferendi* (servitutea de a purta o greutate sau de sprijin care apăra asupra unei construcții în folosul construcției vecine), *servitus altius tollendi* (dreptul de a ridica construcția mai sus) [1, p.126].

2. **Servituțiile personale** presupun existența unui singur lucru mobil sau imobil asupra căruia două persoane determinate exercitau două drepturi reale diferite [6, p.57].

Au existat următoarele servituți personale: *usus fructus*, *usus*, *habitatio* și *operae servorum* [1, p.126].

Usus fructus - uzufructul constituia dreptul de a folosi lucrul mobil sau imobil al altuia întocmai ca proprietarul, inclusiv de a culege fructele, de a păstra substanța, dar fără dreptul de a înstrăina lucrul și de a greva de sarcini [6, p.57].

La început, uzufructul era numai asupra caselor și pământurilor, dar, ulterior s-a extins asupra tuturor lucrurilor corporale care nu se distrug prin folosință, generalizându-se. Atributele proprietății în cazul uzufructului se împart între uzufructuar în calitate de titular al dreptului de deservire și nudul proprietar, adică cel care este grevat cu servitutea. Uzufructuarul are dreptul de a folosi lucrul și de a-i culege fructele, iar nudul proprietar rămâne titularul unui drept golit de conținutul său. Dreptul de uzufruct are caracter viager, adică temporar [1, p.127].

Conform autorului român Ștefan Cocoș, caracterele uzufructului erau următoarele [1, p.127]:

- uzufructul putea greva un bun fie mobil, fie imobil, dar întotdeauna lucruri corporale și nu drepturi;
- dreptul de uzufruct se putea naște numai asupra unui bun neconsumptibil, adică un bun care nu se consuma la prima întrebuițare;

Usus - uzul constituia dreptul real de a se folosi de lucrul altuia fără a-i culege fructele. Dreptul uzuarului se limita numai la simpla utilizare a lucrului. *Habitatio* - habitația constituia dreptul real de a locui în casa altei persoane. Este un drept real distinct de uz. *Operae servorum* - constituia dreptul real de a folosi serviciile sclavului altuia. Se deosebește de uz prin aceea că nu se stinge prin nefolosință [1, p.127].

Servituțiile în perioada contemporană

Cu privire la perioada contemporană, în Republica Moldova, servituțiile sunt reglementate de Codul civil al Republicii Moldova și expuse în Titlul IV, capitolul III, articolele 639-653. Astfel, definiția servitutei este prezentată de articolul 639 alineatul (1): “Servitute este sarcina care grevează un imobil (imobilul aservit) pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar (imobilul dominant). Utilitatea poate consta în sporirea confortului imobilului dominant ori poate rezulta din destinația lui economică” [7].

Totodată, conform art. 641 din Codului civil al Republicii Moldova, servituțiile se clasifică în [7]:

1. *Aparente* - care se cunosc prin semne exterioare, iar *neaparente* – cele care nu se atestă prin astfel de semne.
2. *Continue* - al căror exercițiu este sau poate fi continuu fără a fi necesară fapta omului, iar *necontinue* – cele pentru a căror existență este necesară fapta omului.
3. *Pozitive* - care îndreptătesc pe proprietarul imobilului dominant să facă în mod direct anumite acte de folosință pe imobil aservit, iar *negative* – cele care impun proprietarului imobilului aservit anumite restricții în exercițiul dreptului său de proprietate.

În conformitate cu articolului 651 din Codul civil al Republicii Moldova, servituțiile se sting în caz de [7]:

1. consolidare, când ambele imobile ajung să aibă același proprietar;
2. renunțare a proprietarului imobilului dominant;
3. neuz pentru o perioadă de 10 ani;
4. dispariție a oricărei utilități a lor;
5. expropriere a imobilului aservit dacă servitutea este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat.

Totodată, servitutea stinsă urmează a fi radiată din registrul bunurilor imobile [7].

Concluzii.

În concluzie putem menționa, că servituțile au tot evoluat, din perioada romană până în perioada contemporană, fiind utilizate pentru îndeplinirea aceluiași scop, dar în mod diferit, devenind o procedură mult mai formală. Totodată, am stabilit că clasificarea servituților, din perioada dreptului roman până în perioada actuală, s-a modificat radical, fiind exclusă practic în totalitate practica romană. De altfel, servituțile au prezentat și prezintă un rol semnificativ în organizarea teritoriilor.

Mulțumiri.

Aș dori să aduc sincere mulțumiri D-nei Ursu Viorica, pentru timpul, ajutorul și suportul acordat în ghidarea scrierii acestui articol.

Referințe

1. COCOȘ, Ștefan. *Drept roman*. București; Editura ALL BECK, 2000. - 280 p.
2. MOLCUȚ, Emil. *Drept privat roman: note de curs*. București: Universul Juridic, 2003.
3. MOLCUȚ, Emil. *Drept roman*. București: EDIT PRESS MIHAELA S.R.L, 2000.
4. NEGRU, Ion. *Drept roman*. Universitatea Europeană „Dragan” din Lugoj, Facultatea de Drept. - 435 p.
5. POPA, Vasile. *Drept privat roman* – Editura ALL BECK, 2004. - 392 p.
6. VOLCINSCHI, V., ROȘCA N., BAIEȘ S., HÎNCU V. *Drept privat roman: (Scheme)*. Chișinău, 2015. - 112 p.
7. Codul civil al Republicii Moldova, nr.1107-XV din 06.06.2002, Publicat în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 66-75 din 01.03.2019. [accesat 17.02.2022]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=112573&lang=ro
8. Victor Volcinschi, Recepționarea unor principii, instituții și norme juridice din Dreptul privat roman în noul Cod civil al Republicii Moldova, Revista Națională de drept, Nr. 10-12, 2009 [online]. Accesat [21.02.2022]. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/Receptionarea%20unor%20principii%20instituti%20si%20norme%20juridice%20din%20dreptul%20privat%20romin%20in%20noul%20cod%20civil%20al%20RM.pdf