

## UNELE REFLECȚII PRIVIND INFLUENȚELE CULTURII ASUPRA DREPTURILOR REALE - DREPTUL DE PROPRIETATE ȘI SERVITUTEA DE TRECERE



Dr. George VLĂESCU

### Abstract

*In the middle of the era of transition from nationalism to globalism, of reversals of traditional paradigms and identity crisis, even real rights could not escape the imagological mindsets formed in the institutionalised crucibles of culture. Mentalities whose repercussions and public addictions continue to reverberate on normative constructions and, implicitly, on individual and collective rights.*

*Starting from these premises, this paper aims at a modest review of the culture, property rights and easements, if only to highlight the ease with which Romanian legislation promotes economic imbalances in the development of relations between the state and the individual issues that do not arise (and, however, much less) in the regulations governing relations between private individuals.*

**Keywords:** culture, law, real rights, compensation, normativism.

### 1. Corelațiile și interferențele dintre cultură și drept

În urmă cu un secol, Eduard B. Tylor insera „dreptul” printre elementele care fundamentează una dintre cele mai „reavene” și delicate noțiuni ale gândirii și creativității umane: *cultura*. Descriind-o ca pe un „ansamblu complex ce include cunoașterea, credințele, arta, morală, dreptul, tradițiile și orice alte producții și modalități de viață create de omul ce trăiește în societate”<sup>1</sup>, noțiunea își propune să acopere, într-un complex de paradigme, toate presuposițiile și manifestările de viață ale omului și societății, începând cu credințele, riturile, simbolurile ș.a.m.d. până la cele mai avansate forme de organizare instituțională și socială.

Definită în această manieră, fondatorul antropologiei culturale conferă practic noțiunii o vastitate structurală care-i va pune în dificultate pe toți competitorii

---

<sup>1</sup> Tylor, E.B. *Cultura primitivă*. În: Pierre Bonte, Michel Izard. *Dicționar de etnologie și antropologie*. Iași: Editura Polirom, 1999, p. 682.

cuceririi sale conceptuale, români și străini. Între corifeii autohtoni se cuvine să-i amintim pe T. Maiorescu, E. Lovinescu, dar și pe cei din generațiile mai aproape de noi, precum O. Drîmba, A. Bondrea ș.a. De pildă, Aurelian Bondrea definește cultura ca pe o „totalitate de valori materiale și spirituale ale omenirii ajunse la un anumit prag al dezvoltării, produse ale cunoașterii și practicii umane create, transmise și asimilate în procesele social-istorice”<sup>2</sup>; descriere pe care o regăsim într-o formulare quasi-identică și în dicționarul explicativ modern al limbii române<sup>3</sup>. În timp ce Ovidiu Drîmba, asemenea lui E. Lovinescu, va accentua acea expresie a forței creatoare a omului pe care o recunoaștem sub numele generic de *spiritualitate*, istoricul literar vorbindu-ne de „datinile și obiceiurile, credințele și practicile religioase, divertismentele, operele de știință, filosofie, literatură, muzică, arhitectură, pictură etc.”<sup>4</sup>.

Și nu în ultimul rând, se cuvine să-l mai amintim, cel puțin pentru frumusețea și sinteticismul expunerii, pe culturologul român Alexandru Tănase, care în urmă cu jumătate de secol spunea: „Cu cât înaintează în cultură, omul se desprinde de natură, înlocuiește comportamentele naturale, înnăscute, care aparțin speciei, cu comportamentele culturale însușite, care aparțin grupului social din care face parte”<sup>5</sup>; o relatare care surprinde perspectiva noțiunii în raporturile cu natura și timpul. O perspectivă care se oglindește și în teoria partizanului „gândirii complexe”, Edgar Morin, care, într-una din publicațiile sale, categorisea cultura ca fiind a doua natură a omului, menită să-i îmbogățească natura primordială<sup>6</sup>.

Cert este că explozia spectaculoasă a numărului de accepțiuni a propulsat noțiunea în toate domeniile de viață ale lumii moderne și în toate limbile Pământului, sporindu-și ciclopic complexitatea, dar și vulnerabilitatea în fața iminentelor derapaje semantice, confuziuni și fragmentări. De asemenea, tipologic, aceasta s-a evidențiat printr-o multitudine de caracteristici și accepțiuni specifice întâlnind-o frecvent sub patronajul științelor și artelor, sub felurite concepte, precum cultură instituțională, cultură organizațională, cultura artei etc. Iar unul poate dintre cele mai sonore criterii s-a impus prin caleidoscopul teoriilor care separă valorile spirituale de cele materiale. Așa se face că, începând cu secolul trecut, disjungerea materialului de spiritual a antrenat cultura într-o acerbă dispută conceptuală chiar cu una dintre componentele ei de bază, cu noțiunea de *civilizație*. Iar rezultatul acestei rivalități deja îl știm. Noțiunea de *cultură* a ajuns să fie privită (*stricto sensu*) ca vizând valorile spirituale, cum ar fi valorile filozofice, religioase, morale, datini, obiceiuri etc., în timp ce *civilizația* a fost direcționată conceptual spre

<sup>2</sup> Bondrea, A. *Sociologia culturii*. București: Editura Fundației „România de mâine”, 1993, p. 95.

<sup>3</sup> Dicționar explicativ al limbii române. [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: <https://www.dex.ro/cultur%C4%83>.

<sup>4</sup> Drîmba, O. *Istoria culturii și civilizației*. Vol. 1. București: Ed. Vestala și Saeculum I.O., 2001. p. 6.

<sup>5</sup> Tănase, Al. *Cultură și religie*. București: Editura politică, 1973, p. 6.

<sup>6</sup> Filosoful francez Edgar Morin susținea că „omul este o ființă culturală prin natură pentru că este o ființă naturală prin cultură”. În acest sens, Morin, Ed. *Le paradigme perdu: la nature humanine*. Paris: Seuil, 1973, p. 100.

acele mijloace susceptibile de a furniza confortul ambiantal sau, în limbajul lui O. Drîmba, „totalitatea mijloacelor cu ajutorul cărora omul se adaptează mediului (fizic și social), reușind să-l supună, să-l transforme, să-l organizeze și să-l integreze”<sup>7</sup>.

În orice caz, primatul noțiunii se impune și în raporturile cu cultura juridică, ca de altfel în toate raporturile cu toate culturile derivate, subiacente. Un raport pe care doctrina îl recunoaște ca fiind unul de la întreg la parte, de la gen la specie. Iar importanța rolului jucat de doctrină, ca element central al culturii juridice, în evoluția și cristalizarea juridică a drepturilor reale, este de netăgăduit. Începând desigur cu teoriile antichității, tezele lui Hume, Locke, Fichte, Hegel (a personalității proprietății), utilitarismul anglo-saxon și continuând cu teoriile apropiate zilelor noastre (R.H. Coase și H. Demsetz). De altfel, o reconfigurare a drepturilor reale tradiționale devine iminentă și din perspectiva noilor concepte colectiviste și cosmopolite care au invadat multiversul cultural al omului contemporan. Astăzi, de pildă, se vorbește tot mai frecvent de cetățenie universală, de dreptul la îmbunătățire continuă a nivelului de trai, de drepturi care vizează dezvoltarea popoarelor și indivizilor și chiar de „dreptul omului la prosperitate durabilă”<sup>8</sup>. Descinderea culturii juridice din arborele comun, din cultură, complementaritatea, interșanjabilitatea și naturalitatea celor două noțiuni, sunt susținute plenar de axiologia juridică și filosofie. De pildă, într-unul din articolele sale recente, V. Stoica arăta că „dreptul este o creație culturală, iar cultura nu este mai puțin reală decât natura. Cultura și natura sunt laturi complementare ale realității îmbogățite de om, iar raporturile dintre ele nu sunt doar unele de oglindire, ci și de influențare reciprocă”<sup>9</sup>.

Metamorfoza culturii cu dreptul, îmbinarea și interconținerea lor în cadrul unui proces evolutiv flamboaiat - extrem de dificil de surprins în operele umane -, nu a ocolit nici latura spirituală a primeia. Un aspect care este plastic și îmbietor portretizat de Eugeniu Sperantia atunci când recunoaște juristului delicata sa menire de sondare a zădărniciului launtric al omului. Astfel, ilustrul dascăl al filosofiei dreptului susține că, *Juristul nu lucrează cu materie neînsușită ca zidarul sau ca mecanicul ci are de-a face cu frământările tuturor suferințelor și tuturor patimilor, cu aspirațiile dar și cu mizeriile nenumărate ale vieții de om*<sup>10</sup>.

Ori trecerea prin revistă a evoluției drepturilor reale în general și a dreptului de proprietate în particular - fundamente juridice robuste ale psihologiei și

---

<sup>7</sup> Drîmba, O. *Istoria culturii și civilizației*. Vol. 1. București: Ed. Vestala și Saeculum I.O., 2001, pp. 5-6.

<sup>8</sup> Antonescu, M.V. *Dreptul la prosperitate durabilă, ca drept al omului dar și ca drept al popoarelor - un drept al omului din generația a V-a*. Institutul Diplomatic Român (IDR), București: Policy Paper nr.17/2015. [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: [http://www.idr.ro/publicatii/Policy Paper 17.pdf](http://www.idr.ro/publicatii/Policy%20Paper%2017.pdf).

<sup>9</sup> Stoica, V. *Noțiunea de bun incorporat în dreptul civil român*, [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: [https://www.academia.edu/42159357/No%C5%A3iunea\\_de\\_bun\\_incorporal\\_%C3%AEn\\_dreptul\\_civil\\_rom%C3%A2n\\_Valeriu\\_STOICA](https://www.academia.edu/42159357/No%C5%A3iunea_de_bun_incorporal_%C3%AEn_dreptul_civil_rom%C3%A2n_Valeriu_STOICA).

<sup>10</sup> Sperantia, E. *Introducere în filosofia dreptului*. Cluj: Tipografia „Cartea Românească”, 1946, p. 467.

libertății umane - au reprezentat prin voința susținută a legislatorilor vremurilor, printre cele mai seducătoare mize ale omului. Din păcate, realitatea a făcut ca acestea să fie mize ale frământărilor, ale exploatărilor și suferințelor umane. De aceea, putea spune că problema care se relevă în acest studiu este tocmai maniera indezirabilă în care regimul juridic și social al drepturilor reale a fost uneori influențat de cultură și juridic, cunoscute fiind nenumăratele inechități și sediiuni care au mășlăuit societatea.

Un interesant studiu al modalităților prin care grupurile și rețelele sociale au influențat, în urmă cu un secol, proprietatea și organizarea socială, ne-o oferă Eugen Ehrlich<sup>11</sup> care introduce, în antiteză cu *dreptul pozitiv*, noțiunea de „*drept viu*”. În timp ce prima noțiune este în accepțiunea savantului alcătuită din normele etatice și compulsive ale statelor, norme pe care oamenii le percep ca fiind mai puțin relevante, cea de-a doua („*dreptul viu*”) conține normele convenționale generale respectate din convingere de către oameni, norme care le domină întreaga viață. Astfel, autorul concluzionează că oamenii își organizează proprietatea, se asociază și trăiesc în baza acestui drept convențional și interiorizat („*drept viu*”) care se distinge de normele juridice edictate de autorități (prea puțin influente), iar proprietatea astfel reglementată reprezintă nucleul care stă la baza constituirii societății<sup>12</sup>.

De asemenea, evoluția proprietății în lumea satelor medievale românești (și nu numai), pe care o regăsim detaliată mai degrabă în scrierile socio-istorice<sup>13</sup> decât în cele juridice, ne poate oferi reperele înțelegerii modului de manifestare/exprimare a dreptului de proprietate, a vecinătăților, a relațiilor inter-umane și, implicit, a „*dreptului viu*” care le-a cărmuit.

Astăzi, în urma epurării fostelor culturi naționaliste postbelice, care au fost cât pe ce să desființeze odată cu cultura tradițională și dreptul de proprietate individuală, asistăm la 2 tendințe culturale diametral opuse. Pe de o parte, suntem martorii ascensiunii la nivel global a unui multiculturalism (înțeles adesea în sens normativ) focusat pe neutralizarea diferențele sociale și culturale<sup>14</sup>, iar pe de altă

<sup>11</sup> Eugen Ehrlich (1862-1922) este un jurist de origine austriacă care s-a născut și și-a desfășurat activitatea ca profesor de drept la Cernăuți, fiind considerat unul din fondatorii sociologiei juridice. A scris mai multe lucrări și a dobândit o reputația internațională prin teoria „*dreptului viu*”, teorie care se regăsește în forma ei cea mai completă în lucrarea *Principiile fundamentale ale sociologiei dreptului*.

<sup>12</sup> Ehrlich, E. *Despre „Dreptul viu”*. În: Conferința din cadrul Institutului Sud-Est European din 12 și 19 decembrie 1920 și ulterior, în ziarul Neamul românesc din anii 1920 și 1921. [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: [https://www.constcourt.md/public/files/file/Publicatii/2018/Eugen\\_Ehrlich\\_-\\_Despre\\_dreptul\\_viu.pdf](https://www.constcourt.md/public/files/file/Publicatii/2018/Eugen_Ehrlich_-_Despre_dreptul_viu.pdf)

<sup>13</sup> Brie, M. O. *Istorie socială a spațiului românesc. De la începuturile statalității dacice până la întrezărirea modernității*. Oradea: Editura Universității din Oradea, 2005, pp. 130-138.

<sup>14</sup> Feischmidt, M. *Multiculturalismul: o nouă perspectivă științifică și politică despre cultură și identitate*. În: revista Altera, nr. 12/1999, Tîrgu Mureș. [vizualizat la 21. 09. 2022]. Disponibil online: <http://altera.adatbank.transindex.ro/pdf/12/002.pdf>.

parte asistăm la o migrațiune și la o adaptare a fostelor paradigme culturale naționaliste în cuprinsul diferitelor organizații, precum instituții publice, companii comerciale, ONG-uri etc. Refugiate în spațiul unor asemenea culturi prozelite, paradigmele se pun la adăpostul regulamentelor și ideologiilor organizațiilor și se exteriorizează în ideea de uniformizare a valorilor, a convingerilor și a așteptărilor umane, dar și în proiecția unor modele de personalitate centrate pe fidelitate și pe satisfacerea intereselor egotice ale entităților din care indivizii fac parte<sup>15</sup>. Targeturi care aduc cu ele tendința suprapunerii fruste a drepturilor colective față de cele individuale, dar și cultivarea unui soi de obediență individuală. Iar marca acestor culturi organizaționale o întâlnim astăzi peste tot. Inclusiv în limbajul actelor normative, în instituțiile judiciare, financiare, bancare etc. Chestiuni care nu pot rămâne indiferente față de modul de conceptualizare a drepturilor reale.

Nu sunt de trecut cu vederea nici interferențele dintre culturile organizaționale și cele profesionale. Și nici rolurile pe care le joacă pe scena largă a proprietății acele culturi care conțin un amestec de domenii, cum ar fi *cultura cadastrală*. Strâns legată de dreptul de proprietate și de servituți, o asemenea cultură combină birocrăția administrativă cu juridismul (caracterizat în principiu printr-o inflație de norme juridice și administrative) și operațiunile de cadastru (situații topografice, proiecte și norme tehnice). O cultură centrată pe nevoia satisfacerii unei rigurozități organizatorice (în plan teritorial-administrative) a proprietăților, a servituților și a căilor de acces și a adus în ultimele decenii nenumărate avantaje, dar și teribile deservicii.

## 2. Scurte considerații asupra evoluției istorice a dreptului de proprietate și a servituților

În urmă cu două secole, redactorul Codului civil francez de la 1804, Jean Etienne-Marie Portalis<sup>16</sup>, socotea că dreptul de proprietate ar fi apărut independent de organizarea socială. O concluzie care nu poate fi trecută lesne cu vederea dacă luăm în calcul caracteristicile sale de drept inerent natural, indispensabil libertății și chiar personalității umane<sup>17</sup>, desigur în condițiile în care sursele informaționale legate de epoca apariției sale se risipesc în negura istoriei.

Totuși, astăzi, cei mulți autori leagă dreptul de proprietate de apariția statului și a dreptului, adeseori făcând trimiteri la dreptul roman și prea puțin la fenomenele culturale ale antichității timpurii. Ca și când lumea ar fi început cu această cultură eclectică care, în realitate, nu a fost decât una intermediară cu un ridicat

---

<sup>15</sup> Townsend, R. *Ascensiunea într-o organizație*. Traducere de B. Georgescu. București: Ed. Curtea veche, 2011.

<sup>16</sup> Redactorul Codului civil francez de la 1804, socotit și „părintele” acestui act legislativ.

<sup>17</sup> Atlar, Chr. *Droit civil. Les biens*. Paris: Ed. Litec, 1993, p. 62.

potențial autoritarist și criminogen<sup>18</sup>. Ori, chiar admitând tezele romanistilor, o legătură între dreptul nostru de proprietate și conceptul roman este, în opinia noastră, falacioasă. Spunem aceasta în primul rând pentru că, axiologic, proprietatea a fost înrădăcinată *ex-ante* în conștiința romanilor ca valoare sacră și absolută. Iar urmele acestor intransigențe nu se regăsesc defel în abordarea juridică a societății moderne și contemporane. Sigur că și romanii au cunoscut servituțiile, inclusiv cea de trecere<sup>19</sup>, însă proprietatea a fost mai riguros protejată decât ne-am putea imagina. Evident, datorită credinței. Zeul *Termine*, în latină, „*Terminus*”<sup>20</sup>, era cel care veghea delimitările și împărțelile funciare (terenurile fiind valori referențiale ale noțiunii de *proprietate*), iar atingerea adusă pietrelor de hotar era un sacrilegiu de neînchipuit pedepsit cu moartea. Tocmai o asemenea concepție a fost proiectată ulterior asupra Legii celor XII table, care a consacrat proprietății romane valențele unei stăpâniri *depline și absolute* asupra unui lucru. O stăpânire care nu a permis niciun fel de ingerințe, fiscalizări sau alte asemenea intruziuni venite din exterior - *plenum dominium, plena in re potestas*. Abia mult mai târziu, începând cu epoca imperială, noțiunea capătă o turnură diferită. Astfel că unica formă de proprietate romană (*dominium*) va aparține *de jure* doar împăratului, context în care toți ceilalți deținători de proprietăți trebuiau să plătească impozit (*tributum soli*). În felul acesta, s-a dat startul unui îndelungat proces istoric de eclipsare și reconceptualizare a dreptului de proprietate, iar o reabilitare a caracterului *absolut* nu a mai fost niciodată posibilă. Se va încerca, arc peste timp, prin Revoluția franceză de la 1789, respectiv prin Codul civil francez din 1804, dar fără succes.

Centrat pe ideile romanțate de libertate și de egalitate, valori raportate desigur la standardele acelor vremuri, Codul napoleonian a intervenit în forță. A răsturnat tradițiile și a schimbat gândirea juridică și conceptuală a întregii Europe. Însă Napoleon, militar de formație, nu a urmărit restaurarea sistemului de valori romane și cu atât mai puțin repunerea proprietății în drepturile sale istorice. În pofida admirației pe care obișnuia să și-o etaleze față de această cultură refractară. În plus, îngrădirile medievale ale acestui drept de clasă s-au menținut. Astfel că, în afară sarcinilor fiscale care nu numai că s-au păstrat dar au și sporit, proprietatea a rămas în continuare îngrădită de obligațiile firești izvorâte din raporturile de vecinătate (așa-zisele *servituți* sau *limite* ale dreptului de proprietate), care până atunci țineau de cutume sau se găseau la liberul arbitru al „stăpânilor locali”.

---

<sup>18</sup> Pentru mai multe detalii, Vlăescu Ge. *The „survival” of roman law in the comparative modern organizational structures and its impact on the decency of living*. În: Revista Anale. Seria Științe Economice (secțiunea drept), Volumul XXIV, Universitatea „Tibiscus” din Timișoara, Ed. Eurostampa, 2019, pp.159-167.

<sup>19</sup> De pildă, sunt binecunoscute servituțiile prediale: de a trece pe terenul altuia cu piciorul sau călare (*iter*), cu un car (*via*), de a paște animalul pe terenul altuia (*ius pascendi*) ș.a.

<sup>20</sup> Este vorba de *Jupiter Terminalis*, cel care proteja granițele și căruia Numa Pompilius (cel de-al doilea rege al Romei) i-a dedicat și o sărbătoare, *Terminalia*.

Mai mult, de-a lungul timpului, își vor face apariția și acele limitări/îngrădiri legale cauzate de dezvoltările tehnologice, de o cultura tehnologică aflată astăzi într-o ascensiune fără precedent. De pildă, apariția aeronauticii a făcut ca proprietarii terenurilor să nu mai aibă un drept absolut asupra coloanei de aer de deasupra pământului. În mod asemănător, subsolul terenurilor nu se mai întinde nestingherit până în centrul pământului deoarece autoritatea publică îl poate folosi cu obligația corelativă de a-l depăgubi pe proprietar pentru stricăciunile aduse<sup>21</sup>. Însă dintre toți musafirii nepoftiți ai proprietății unul s-a dovedit de o ireverență și o agresivitate nemaîntâlnite. Este vorba de *fiscalitate*. Începând îndeosebi cu secolul XIX, aceasta și-a diversificat și lărgit exponențial baza impozabilă asupra majorității veniturilor și valorilor economice, lucru care a generat nenumărate revolte sociale.

Dincolo însă de tendințele de relativizare ale dreptul de proprietate - dintr-un drept individual și *erga omnes* într-unul subordonat intereselor generale - am putea spune că, cel puțin în spațiul dreptului continental s-a înregistrat, începând cu Rousseau<sup>22</sup>, dar mai concret cu Codul napoleonian, o emancipare juridică a acestuia, alături de multe alte drepturi civile. Altfel spus, o serie de drepturi și obligații esențiale ale omului, între care și dreptul de proprietate și, desigur, dezmembrămintele sale, nu mai atârnav de apoftegmele unei persoane, ci de lege.

Tocmai acest proces de juridicizare și de punere a accentului pe funcția socială a proprietății (ca o încercare de conciliere a teoriilor *laissez-faire* cu cele colectiviste) desființează conexiunile abstracte pe care omul modern încearcă să le lege de conceptul roman timpuriu al proprietății. Chiar dacă Cod civil român, care până în anul 2011<sup>23</sup> a împrumutat ideologia legiuitorului francez de secol XIX, recunoaște în plan teoretic importanța dreptului de proprietate. Și chiar îl așează, desigur mai mult de fațadă, în topul drepturilor reale ca *cel mai vechi și mai complet drept care poartă asupra lucrurilor*. Termenul *complet*, referindu-se, evident, la cele 3 atribute care îl definesc, *usus, fructus și abusus*, așa cum rezultă și din dispozițiile art. 480 ale Codului civil de la 1864<sup>24</sup> sau ale art. 555 alin. (1) din actualul Cod<sup>25</sup>.

---

<sup>21</sup> Art. 44 alin. (2) din Constituția României din 1991, preluat din art. 17 alin. (2) din Constituția României din 1923.

<sup>22</sup> După Rousseau, dreptul de proprietate particulară nu trebuie desființat, ci doar subordonat dreptului comunității astfel încât toți să aibă câte ceva și nimeni să nu aibă nimic de prisos. Oamenii inegali ca forță sau inteligență să devină egali prin convenție și prin drept (egalitate morală și legitimă). A se vedea Rousseau, J.-J. *Despre Contractul social*. București: Ed. Cartex, 2017, p. 43.

<sup>23</sup> Codul civil român din 1864 a rămas în vigoare până la data de 1 octombrie 2011, când a intrat în vigoare un nou Cod Civil inspirat după Codul Civil din provincia Quebec, Canada.

<sup>24</sup> Codul civil român din 1864 definește proprietatea privată, la art.480, ca fiind „... dreptul ce are cineva de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”, însă jurisprudența și doctrina au recunoscut constant cele 3 atribute ale proprietății (*usus, fructus și abusus*) ca făcând parte din noțiune.

<sup>25</sup> Potrivit art. 555 alin. (1) din actualul Cod civil român „proprietatea privată este dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”, text care nu diferă decât formal de reglementarea anterioară.

Pentru a înțelege însă nișa care distanțează cultura romană legată de proprietate și cultura autohtonă este suficient să ne întoarcem la spațiul medieval românesc. Acolo unde proprietatea a fost reglementată de *Legea Țării* sau *Legea pământului*. O lege despre care se spune argumentat că este continuatoarea faimoaselor *Legi belagine*<sup>26</sup> a căror vechime se pierde în adâncurile multimilenare noastre istorii.<sup>27</sup> Legi care, la rândul lor, au fost ulterior cunoscute într-o seamă de documente istorice scrise ca *Jus Valachicum* (denumire utilizată în documentele latinești ale unor state)<sup>28</sup>, *Legea Bătrână* (în Moldova), *Lex Valachorum* (în Țara Făgărașului), *Lege Dumnezeiască* (în Țara Românească), *Jus Wolachie* (în Banat)<sup>29</sup>. Toate aceste legi au ajuns în epoca modernă sub denumirea de „*legile pământului*”<sup>30</sup>, și după unii autori reprezintă dovada continuității pelasgilor, strămoși ai valahilor (românilor), în istorie<sup>31</sup> și a căror cultură a fost mult diferită față de cea romană.

Adevărul este că, în pofida unor mici progrese ale învățământului juridic românesc (amintind aici apariția în anul 1581 a primelor instituții în care se predau cursuri cu profil juridic<sup>32</sup>), vicisitudinile istoriei au făcut să se păstreze puține informații legate de proprietate și servituți. Din păcate, nici primul nostru Cod civil, din 1865 - care ar fi putut să ne ofere șansa cunoașterii conceptelor culturale autohtone despre proprietate și servituți - nu a preluat decât un mic număr de norme nescrise. Legiuitorul român optând pentru versiunea Codului napoleonian.

Ceea ce știm cu certitudine este faptul că dreptul de proprietate a fost puternic influențată de relațiile de vasalitate caracteristice epocii feudale, stigmatizând autonomia străvechilor obști sătești (obștea sătească are rădăcini adânci în cultura autohtonă și a supraviețuit feudalismului, stând la baza formării micilor proprietăți libere). Astfel că țaranii se găseau acuma organizați în obști sătești aservite și

<sup>26</sup> După unii autori *Legile belagine* zise numite și *Legi ale naturii*, *Legile frumoase* sau *Leges Belagines*, cum mai erau denumite de Iordanes în *Getica*, s-au aflat într-o colecție de 45 de texte care vin din timpuri imemorabile și „*stau la baza civilizației umane*” (Fontes II p.19), lucru confirmat și de Strabon care ne vorbește de codul turditanilor sau turdulilor vechi de 6000 de ani, precum și de Platon (Critias, II, 259). Există chiar și o legendă spune că aceste legi au fost primite de Zamolxe chiar de la zeița Hestia care ar fi condus regatul matriarhal al pelasgilor (Bălașa, D. *Basmul romanizării - dacii, întemeietorii Romei*. Craiova: Fundația Artelor Dor, 1998, p.5.).

<sup>27</sup> *Legile belagine* au fost rescrise de regele *Zamolxa* (slujitor al lui *Zamolxis*) în jurul anului 1400 î.Hr. Ciornei, M. *Basarabi, Legi belagine, Kogaion. Studii daco-române*. București: Ed. Carpathia Press, 2008, p.15.

<sup>28</sup> Cernea, E., Molcuț, E. *Istoria statului și dreptului românesc*. Ediție revăzută și adăugită. București: Universul Juridic, 2006, p. 75.

<sup>29</sup> Densușianu, N. *Dacia preistorică*. Partea a I-a. București: Institutul de Arte Grafice „CAROL OÖBL”, 1913, p. 879.

<sup>30</sup> Ciornei M., op.cit., p. 20.

<sup>31</sup> Ibidem, p. 17.

<sup>32</sup> Printre cele 3 facultăți ale universității din Cluj (1851) una era de Drept iar la Oradea, Sibiu și Brașov s-au înființat și ale instituții de învățământ superior în care se predau cursuri cu profil juridic. În acest sens, Marcu, P. *Istoria Dreptului Românesc - Note de curs*. București, p.143, [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: <http://ffdc.ro/wp-content/uploads/2018/08/Istoria-Dreptului-Romanesc.pdf>.



libere. În obștile aservite titularul dreptului de proprietate provincială era stăpânul feudal, iar țăranul dependent avea doar controlul casei și al mijloacelor de producție, respectiv de consum. În timp ce în obștile libere, Legea Țării stabilea 2 tipuri de proprietate obștească: cea în devălmășie, care aparținea întregii obști și privea pășunile, apele, pădurile etc. și cea individuală sau personală. În cea din urmă categorie intrau casele de locuit, curțile și în general terenurile desprinse din stăpânirea devălmașă, terenuri ce fuseseră amenajate prin munca proprie, evident cu aprobarea obștii. O taxonomie ale cărei origini sunt destul de vechi dacă ținem seama de informațiile transmise de celebrul poet Horațiu care a trăit înainte de cucerirea Daciei de către romani<sup>33</sup>.

Proprietatea acestor imobile putea fi înstrăinată terților doar cu respectarea dreptului de preemțiune al rudelor și, în subsidiar, al vecinilor din cadrul obștii<sup>34</sup>.

Indiferent însă de forma de proprietate, limitele de hotar cădeau sub supraveghere și jurisdicția obștii, mai exact a unei instanțe a *omenilor buni*, aleși de obște și constituiți într-o formă colegială, un fel de *sfat* al obștii. Șanțul constituia linia de hotar a satelor încă din vremea cuceririi romane, însă suprafețele de teren nu erau demarcate pentru că fiecare își cunoștea liniile de hotar care fuseseră stabilite *din vechi timpuri*, iar dacă survenea necesitatea unei delimitări era suficientă indicarea unor repere naturale<sup>35</sup>. În practicile judiciare vechi s-a mai reținut și că pentru ținerea minte a delimitărilor, copii vinovați de nesocotirea hotarelor proprietății erau trași de chică (păruiți) chiar pe linia de hotar<sup>36</sup>. Iar dacă cineva își construia de pildă un gard sau o casă astfel încât optura dreptul de trecerea, respectiv împiedica ieșirea turmei de vite spre islaz, obștea îl obliga să mute gardul, iar la nevoie casa era dărâmată de membrii comunității<sup>37</sup>.

Dreptul membrilor asupra loturilor de pământ care erau cuprinse în ceea ce numim azi proprietate comună diferă de epoca modernă, în sensul că un asemenea drept viza doar folosința, prin rotație, pe baza tragerii la sorți<sup>38</sup>.

În orice caz, exceptând anumite etape relativ scurte din perioada regimului fanariot<sup>39</sup> și a regulamentelor organice<sup>40</sup> proprietatea și-a păstrat în linii mari

---

<sup>33</sup> Lucru care atestă vechimea și continuitatea acestor forme străvechi de organizare socială în spațiul geografic și cultural al României de astăzi.

<sup>34</sup> Cernea, E., Molcuț, E. *Istoria statului și dreptului românesc*. București: Universul Juridic, 2006, p. 128.

<sup>35</sup> Giurescu, D. C. *Țara Românească în secolele XIV și XV*. București: Editura Științifică, 1973, p. 301.

<sup>36</sup> Brie, M. *O Istorie socială a spațiului românesc. De la începuturile statalității dacice până la întrezărirea modernității*. Oradea: Editura Universității din Oradea, 2005, p. 158.

<sup>37</sup> Ibidem, p.158. *Apud.* Stahl, H. *Contribuții la studiul satelor devălmășe românești*, vol. I. București: Editura Academiei Republicii Populare Române, 1958, pp. 30-31.

<sup>38</sup> Ibidem, pp. 171, 174.

<sup>39</sup> În această perioadă se încearcă eclipsarea dreptului de proprietate în sensul că pe de o parte este recunoscut ca fiind absolut, dar pe de altă parte este desființat atât cel al țăranilor, cât și al boierilor.

<sup>40</sup> Regulamentele (1831-1832) grevau proprietățile boierilor cu servitutea folosinței terenurilor în favoarea țăranilor.

structura feudală până la reforma agrară a lui Cuza. Mai exact, până la intrarea în vigoare a Codului civil din 1865. Din acest moment drepturile reale vor fi amplu reglementate, inclusiv sub aspectul despăgubirilor.

Pași cei mai importanți evoluția drepturilor reale se fac însă prin normele Constituției din 1866, care declară proprietatea sacră și inviolabilă, dar mai ales ale Constituției din 1923, când dreptul de proprietate devine unul garantat indiferent de formă. Acest ultim document precizând în mod expres la art. 17, alin. (3) că „*nimeni nu poate fi expropriat decât pentru caz de utilitate publică și după o dreaptă și prealabilă despăgubire stabilită de justiție*”.

Neașteptata schimbare a regimului politic din 1947 și intrarea în vigoare a Constituției din 1948 a condus la desființarea proprietății private din toate temelile ei conceptuale, astfel că și raționamentele normative care cârmuiau servituțiile s-au diminuat pe măsură. Despăgubirile pentru confiscările proprietăților nu se acordau, iar în situațiile exproprierilor acestea erau derizorii. Așa cum vom vedea, nici normele reparatorii survenite după anul 1989 nu vor compensa decât într-o măsură minoră pagubele suferite de perdanții proprietăților.

### 3. Abordarea normativă și jurisprudențială a proprietății și a servituții de trecere în România

Căutând în cuprinsul actualei Constituții a României modalitatea de garantare a proprietății private, reținem textele consacrate de art. 44 alin. (1) și (2). Potrivit acestor reglementări „ (1) *Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.* (2) *Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular*”<sup>41</sup>. În continuarea acestor texte, vom întâlni și o excepție, cea a exproprierii. Excepție care se arată că exproprierea poate avea loc doar pentru o „*cauză de utilitate publică*” și numai cu o „*dreaptă și prealabilă despăgubire*”<sup>42</sup>.

Ori, în ceea ce ne privește, considerăm că suntem în prezența unei șubrede garantări a dreptului de proprietate privată. O precaritate care este dată de *limitele* acestui drept și pe care legea fundamentală le lasă la libera apreciere a organului legislativ, adică la chereul voinței politice. Voință despre care știm că nu întotdeauna slujește intereselor oamenilor și nici dreptului.

La această problematică concură și susceptibilitatea dreptului de proprietate de a fi golit de substanță din perspectivă fiscală. Lucru care se degajă chiar din textul aceluiași document fundamental care permite legiuitorului să fiscalizeze

<sup>41</sup> Art. 44 alin. (2) din Constituția României din 1991.

<sup>42</sup> Art. 44 alin. (3) și (4) din Constituția României din 1991, preluate din art.17 alin. (3) din Constituția României din 1923.

proprietatea după propriile capricii, în timp ce cetățenilor textul le prohibă dreptul de inițiativa legislativă în această materie.<sup>43</sup>

Din nefericire, Constituția României - compilație de neînviat a legislațiilor statelor europene - nu ne oferă niciun remediu pentru consolidarea dreptului de proprietate din unghiurile mai sus enunțate, iar acest lucru nu se întrevede nici la nivelul construcțiilor normative ale Uniunii Europene. De pildă, Convenția Europeană a Drepturilor Omului, prin art.1 din Protocolul nr.1, furnizează numai aparența garantării dreptului de proprietate privată. Fiindcă în realitate textul de lege enunțat subordonează în substanță acest drept utilității publice, legislației și drepturilor de creanță ale statului (creanțe izvorâte din amenzi, impozite sau alte contribuții).

Ori dacă normele constituționale și cele suprastatale nu oferă garanții fezabile față de eventualele excese ale legiuitorului național, devine absurd să căutăm rezolvarea problemei la nivelul palierele normative subsecvente. Chiar și așa, Codul civil român, de pildă, prevede la art.555 alin. (1) faptul că *Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*. Dincolo de faptul ca acest cod, ca și cel anterior, definește proprietatea prin conținutul dreptului de proprietate privată (*usus, fructus și abusus*) și nu invers, trebuie să admitem că atributele enunțate (ale dreptului de proprietate) consacra latura descriptivă a noțiunii. Ele nu oferă nicio garanție asupra inviolabilității dreptului, din unghiul a ceea suntem obișnuiți să numim *drept absolut*. Concluzia este evidentă. Transformările sociale, economice și ideologice ale societății moderne au făcut ca dreptul de proprietate privată să fie departe de a fi imbatabil, „sacru” sau „absolut”, ca o consecință a unui proces cultural global, evolutiv sau involutiv (în funcție de perspectiva din care îl privim).

De altfel, ambele coduri românești nu au făcut nimic altceva decât să reproducă concepția napoleoniană a proprietății (chiar dacă al doilea cod a fost influențat de codul civil din Quebec<sup>44</sup>), inclusiv cu privire la îngrădirile sau limitările aferente acestui drept. Mergând pe firul istoriei și reținând că nici Napoleon și nici juriștii secolelor care au urmat nu au înțeles să redea dreptului de proprietate adevărata sapiențialitate istorico-culturală, cu consecința slăbirii dramatice a garantării acestui drept, trebuie să admitem că nici modernitatea postbelică nu a găsit formula umplerii golului lăsat de împărat. O chestiune asupra căreia avem libertatea să reflectăm. Evident, dacă dorim să apropiem lucrurile din viața reală de acele teorii frumoase pe care le extragem din filosofia *binelui comun*. Mai ales că astăzi urbanizarea, fiscalitatea și hățișul raporturilor administrative sunt candidați unor politici publice nu tocmai respectuoase față de drepturile particulare.

---

<sup>43</sup> Art. 74 alin. (2) din Constituția României din 1991 prevede că „Nu pot face obiectul inițiativei legislative a cetățenilor problemele fiscale, cele cu caracter internațional, amnistia și grațierea”.

<sup>44</sup> Quebec este o provincie a Canadei cu o legislație de inspirație franceză și al cărei prim cod civil (valabil până în anul 1994) a avut la bază codul lui Napoleon.

Referitor la servituți, acestea sunt generic cunoscute - în consonanță cu vechiului discurs doctrinar al drepturilor reale - ca fiind toate celelalte drepturi, exceptând dreptul de proprietate, care se exercită asupra unor bunuri aflate în proprietatea altora (*iura in re aliena*).

Și, asemenea doctrinei, pentru prevenirea și dezamorsarea relațiile de vecinătate, actualul Cod civil român nu are nimic nou de oferit. El leagă printr-o teză tradițională servitutea legală de trecere sau dreptul de trecere (art. 617-625) de lipsa accesului la calea publică, spunând că „*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*”<sup>45</sup>.

O astfel de noțiune este înțeleasă ca o *limită* sau o *restrângere*<sup>46</sup> pe care legea o impune exercitării dreptului de proprietate. Ea are caracter imprescriptibil și se exercită în condițiile stabilite prin convenție, hotărâre judecătorească sau uzuca-piunea de 10 ani.

Pe de altă parte, același Cod reglementează generic servitutea stabilită prin fapta omului, ca *dezmembrământ* al dreptului de proprietate (art. 755-764) ce ia naștere prin acordul părților. O asemenea servitute este și ea definită ca un drept al cuiva asupra lucrului altcuiva s-au, într-o formulare puțin mai circumscrisă, ca o „*sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar*”<sup>47</sup> și care nu presupune în mod obligatoriu îndeplinirea condițiilor cerute de lege pentru constituirea dreptului de trecere<sup>48</sup>. Cu alte cuvinte, legea civilă și doctrina au creat o distincție între cele două servituții. Astfel, izvorul juridic al servituții legale (care nu este un dezmembrământ al dreptului de proprietate) îl reprezintă legea a cărei condiție este aceea ca fondul dominant să se găsească într-un „loc înfundat”, adică într-un loc care nu beneficiază de acces la calea publică, în timp ce izvorul servituții de trecere stabilite prin fapta omului (și care este un dezmembrământ al dreptului de proprietate) îl constituie convenția părților, fără a exista deci cerința unui loc înfundat<sup>49</sup>.

Tot cu privire la servitutea legală mai reținem și faptul că, datorită condiționării nașterii acesteia de existența obiectivă a unui „loc înfundat” (scopul pentru care este creată servitutea), în jurisprudență s-a statuat că ea „*se poate exercita asupra oricărui teren, indiferent dacă este proprietate publică sau are alt regim special care implică imprescriptibilitatea sau inalienabilitatea ori dacă este un teren îngrădit sau neîngrădit,*

<sup>45</sup> Conform art.617 alin. (1) din Codul civil român.

<sup>46</sup> Majoritatea autorilor folosesc noțiunea de *limită* sau de *restrângere*, însă după alte opinii, dreptul de trecere nu este nici *limită*, *restrângere* și nici drept de creanță corelativ unei obligații *propter rem*, ci este un drept real. În acest sens, Cucu, C.-G. *Drumul către servitutea legală de trecere*. În: Revista Themis nr. 1/2018. [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/revthm2018&div=20&id=&page=>

<sup>47</sup> Potrivit art. 755 alin. (1) din Codul civil român.

<sup>48</sup> Urs, I. R., Ispas, P. *Drept civil. Drepturile reale principale*. București: Ed. Hamangiu 2013, p. 64.

<sup>49</sup> Terzea, V. *Servituțiile în dreptul civil român*. București: Ed. CH Beck, p. 166.

*construit sau neconstruit*<sup>50</sup>. De asemenea, în practica judiciară s-a mai statuat și că dispariția „locului înfundat” atrage *de plano* încetarea servituții indiferent de modalitatea prin care i s-a stabilit conținutul - convenție, hotărâre judecatorească sau uzucapiune - „*cessante causa cessant effectus*”<sup>51</sup>, chestiune care a fost preluată și reglementată *ex-post* de prevederile art.617 alin.3 din actualul Cod civil.

În afara lipsei accesului la calea publică (care presupune existența locului înfundat), Codul civil mai stabilește la art. 617-618 și faptul că instituirea *dreptului de trecere*, ca limită legală a dreptului de proprietate privată, implică respectarea unor cerințe precum:

1. Dreptul de trecere trebuie să aducă o minimă stânjenire în exercitarea dreptului de proprietate al fondului asupra căruia se exercită trecerea la calea publică. Aici, îndrăznim să reamintim faptul că în jurisprudență, inclusiv în cea aflată sub imperiul vechiului Cod civil, s-a arătat în mod consecvent că pentru stabilirea *in concreto* a drumului asupra căruia urmează să se exercite trecerea pe fondul aservit, drumul la calea publică trebuie să fie cel mai scurt, iar fondului aservit să i se producă cea mai mica pagubă/stânjenire cu putință. Și, nu în ultimul rând, jurisprudența mai reține și că „*Legea nu dă dreptul reclamantului de a cere proprietarului învecinat să le creeze toate condițiile unui acces la calea publică echivalent cu situația în care proprietatea lui ar fi avut propria deschidere spre drumul public, ci doar să se permită trecerea, cât mai puțin păgubitoare pentru fondul aservit. Aceasta presupune că drumul de acces poate fi doar pietonal, în condițiile în care situația locurilor nu permite o altfel de posibilitate*”<sup>52</sup>. În orice caz, din economia textelor Codului civil rezultă că proprietarul fondului afectat de dreptul de trecere poate să-și exercite toate prerogativele dreptului de proprietate, inclusiv de trecere, sub condiția de a nu împiedica trecerea, indiferent că este vorba de exercitarea dreptului legal de trecere sau de constituirea unei servituți de trecere ca dezmembrământ al dreptului de proprietate. Aceasta mai înseamnă că, din perspectiva locului asupra căruia se exercită trecerea, prerogativele dreptului de proprietate se exercită în comun fără ca prin acest fapt să fim în prezența coproprietății.

2. În situațiile în care lipsa accesului provine din acte juridice precum vânzarea, schimbul, partajul sau alte acte juridice, trecerea va fi cerută doar acelorora care au dobândit partea de teren pe care se făcea anterior trecerea;

3. În situația particulară în care lipsa accesului la calea publică este imputabilă proprietarului care solicită trecerea, atunci dreptul de trecere va fi stabilit numai cu consimțământul proprietarului fondului care are acces la calea publică și cu plata dublului despăgubirii.

---

<sup>50</sup> Sentință civilă din 01.01.2020, Judecătoria Constanța, [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: <https://www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-16d8rdtc/>.

<sup>51</sup> Plenul Tribunalului Suprem, decizia civilă nr. 24/1962, în C.D. 1962, p. 93.

<sup>52</sup> [vizualizat la 24.08.2022]. Disponibil online: <https://www.avocatura.com/speta/352612/servitute-tribunalul-dolj.html>.

În extensia acestor ipoteze normative ale dreptului de trecere, actualul Cod civil mai face vorbire cu titlu exemplificativ și de dreptul de trecere în anumite situații speciale, cum ar fi utilitățile, efectuarea unor lucrări și reintrarea în posesie.

Dreptul de trecere pentru utilități se referă la obligația proprietarului de a permite trecerea pe proprietatea sa a acelor rețelele edilitare, precum conducte de apă, gaz, cabluri electrice sau alte asemenea, menite să deservescă proprietarii vecini sau din apropiere, în condițiile în care „*trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare*”<sup>53</sup>

De asemenea, dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări<sup>54</sup> vizează obligația proprietarului de a permite trecerea pe proprietatea sa proprietarului vecin pentru efectuarea unor lucrări ce țin de fondul dominant și pe care nu le-ar putea efectua altfel, inclusiv cu privire la tăierea crengilor și culegerea fructelor ce țin de fondul dominant.

Și, nu în ultimul rând, dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie<sup>55</sup> privește obligația proprietarului de a permite altuia să-și redobândească posesia unui bun care a ajuns din întâmplare pe fondul său, cu condiția să fie înștiințat în prealabil.

Distinct mai există și servituți legale impuse prin legi speciale, cum ar fi dreptul proprietarului resurselor petroliere de a efectua lucrări și a folosi subsolului în care se găsesc respectivele zăcăminte<sup>56</sup>, servituțile stabilite de legea energiei electrice și a gazelor naturale,<sup>57</sup> servituțile de aeronautică civilă<sup>58</sup> etc.

#### 4. Abordarea legislativă și jurisprudențială a despăgubirilor

##### 4.1. *Despăgubiri aferente imobilelor trecute în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.*

Din unghiul unor asemenea despăgubiri, mutațiile survenite în cultura juridică românească sub influențele ideologiilor comuniste (după 1945) și capitaliste (după 1989) își vor lăsa o amprentă neonorantă asupra legislației și jurisprudenței românești. Și ne referim îndeosebi la maniera evaluării și acordării despăgubirilor - în temeiul legilor nr.10/2001, nr. 247/2005 și nr. 165/2013 - care, așa cum bine știm, au vizat imobilelor preluate în mod abuziv de statul român. O chestiune care a întreținut conflictul multiseclar dintre individul de rând și instituțiile statului sub multiple aspecte:

<sup>53</sup> Potrivit art. 621 alin. (1) - (2) din Codul civil.

<sup>54</sup> Potrivit art. 622 alin. (1) - (2) din Codul civil.

<sup>55</sup> Potrivit art. 623 alin. (1) din Codul civil.

<sup>56</sup> Legea petrolului nr. 238/2004, publicată în M. Of., Partea I nr. 535 din 15 iunie 2004.

<sup>57</sup> Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale. Publicată în M.Of. nr. 485 din 16 iulie 2012.

<sup>58</sup> O.G. nr. 29/1997 privind Codul aerian civil. Publicată în M. Of. nr. 208 din 26 august 1997.

- Odată pentru că, de regulă, statul român a procedat fără niciun drept la o desproprietărire forțată a indivizilor (împotriva voinței titularilor dreptului de proprietate) fără a se sprijini pe cauze de utilitate publică și, deseori, fără acordarea unor despăgubiri compensatorii rezonabile;

- Operarea principiului *restitutio in integrum*, în perioada postdecembristă, a fost condiționată de supunerea titularului dreptului unor termene, condiții, proceduri birocratice, deși statul îl desproprietărise pe acesta intempestiv și necondiționat. Cu alte cuvinte, lipsa de vigilență și de stăruință a celui desproprietărit abuziv, a profitat statului vinovat;

- Titularului nu i s-a recunoscut dreptul la despăgubiri aferente lipirii de folosință pentru perioada în care imobilul s-a aflat în mâinile statului;

- Despăgubirile, deși până la data de 20 mai 2013 s-au raportat la valoarea de circulație a imobilelor, în realitate acestea se acordau după perioade teribil de lungi încât, pe de o parte, valoarea lor era erodată de inflație, iar pe de altă parte, proprietarilor li se diminuau șansele să beneficieze de ele în timpul vieții<sup>59</sup>.

Revenind la modalitatea de evaluare a despăgubirilor prin echivalent (când imobilul nu este retrocedat în natură), se mai cuvine menționat și faptul că, după data de 20 mai 2013, dată la care a intrat în vigoare legea nr. 165/2013<sup>60</sup>, noul text de lege<sup>61</sup> stabilește că „*Evaluarea imobilului ce face obiectul deciziei se face prin aplicarea grilei notariale valabile la data intrării în vigoare a prezentei legi de către Secretariatul Comisiei Naționale și se exprimă în puncte*”. Iar la data de 29.05.2017, textul antemenționat s-a modificat la rândul său în sensul că despăgubirile se vor raporta la **categoria de folosință a imobilului de la momentul preluării abuzive a imobilului**<sup>62</sup>.

Prin cele două reglementări, reținem inegalitatea de tratament între persoanele despăgubite în echivalent în funcție de valoarea imobilelor de la data acordării măsurilor reparatorii (prin aplicarea Legii nr. 247/2005) și persoanele care urmau să primească despăgubiri plafonate la nivelul stabilit de grilele notariale la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013.

Pe de altă parte, potrivit aceluiași reglementări, proprietarul al cărui imobil a avut o anumită categorie de folosință la data preluării abuzive, dar ulterior imobilul și-a sporit valoarea prin schimbarea categoriei de folosință, va fi evaluat în raport de categoria inițială, de regulă inferioară valoric.

---

<sup>59</sup> Cu titlu exemplificativ, dosarul nr.16830/3/2014 al Tribunalului București - Secția a III-a civilă. În mod asemănător au fost soluționate majoritatea cazurilor.

<sup>60</sup> Legea nr. 165 din 16 mai 2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, publicată în M. Of. nr. nr. 278 din 17 mai 2013.

<sup>61</sup> Art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013.

<sup>62</sup> Legea nr. 111/2017 privind aprobarea O.U.G. nr. 98/2016, publicată în M. Of. nr. 399 din 26 mai 2017.

La data de 21.03.2020, intră în vigoare o nouă reglementare<sup>63</sup> care modifică textul la care am făcut referire. Aceasta elimină mențiunea legată de categoria de folosință, astfel că noul text prevede că „*Evaluarea...se face prin utilizarea grilei notariale valabile la data emiterii deciziei de către Comisia Națională și se exprimă în puncte*”.

Din nou suntem în prezenta unei abordări discriminatorii, adică a unui tratament economic diferențiat în funcție de perioada de timp la care se realizează evaluarea.

După cca două luni calendaristice, mai exact la data de 19.05.2020, este adoptat un alt act normativ<sup>64</sup> care suspendă aplicarea textului privind despăgubirile (mai sus citat) până la data de 1.03.2021. Iar după alte cca 2 luni, se adoptă o altă lege<sup>65</sup> care schimbă modalitatea de despăgubire pe perioada suspendării, în funcție de calitatea persoanei. Adică, pentru titularul dreptului de proprietate (fostul proprietar sau moștenitori acestuia) se va aplica grila notarială valabilă la data emiterii deciziei de către Comisia Națională, în timp ce pentru alte persoane se va aplica grila valabilă la data intrării în vigoare a Legii nr.165/2013. În felul acesta, prin raportare la categoria de folosință a imobilului de la data preluării sale abuzive, pe toată perioada suspendării se va proceda la aplicarea grilei notariale diferențiat: pentru unii de la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013, iar pentru alții de la data emiterii deciziei administrative. Ori față de o asemenea manieră de modificare a legii, instanța constituțională a declarat încălcarea principiului constituțional al legalității și nediscriminării<sup>66</sup>.

De o rea-credință ieșită din comun, legiuitorul român a reiterat într-un act normativ ulterior<sup>67</sup> aceeași soluție legislativă (reluând aceeași modalitate diferențiată de despăgubire în funcție de calitatea persoanei), situație în care, pentru identitate de rațiune, și această lege a fost declarată neconstituțională<sup>68</sup>.

#### 4.2. Abordarea despăgubirilor aferente servituții de trecere

În ceea ce privește servitutea de trecere, reținem că în vechiul Cod civil român, noțiunea de despăgubire a fost reglementată, în principiu, de art. 616, text potrivit

<sup>63</sup> Legea nr. 22/2020 pentru modificarea Legii nr. 165/2013, publicată în M. Of. nr. 221 din 18 martie 2020.

<sup>64</sup> O.U.G. nr. 72/2020 pentru suspendarea aplicării prevederilor art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013, publicată în M. Of., Partea I, nr. 412 din 19 mai 2020.

<sup>65</sup> Legea nr. 193/2021 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 72/2020, publicată în M. Of. nr. 681 din 9 iulie 2021.

<sup>66</sup> Decizia C.C.R. nr. 725 din 7 octombrie 2020 asupra obiecției de neconstituționalitate a Legii privind adoptarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 72/2020, publicată în M. Of. nr. 959 din 19 octombrie 2020.

<sup>67</sup> Legea nr. 219/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 165/2013, publicată în M. Of. nr.1011 din 30 octombrie 2020.

<sup>68</sup> Decizia C.C.R. nr.189 din 18 martie 2021 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art.21 alin.(6) din Legea nr.165/2013, publicată în M. Of. nr. 466 din 04.05.2021.



căruia „proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nicio ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului sau pentru exploatarea fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporție cu pagubele ce s-ar putea ocaziona”. Pentru a da concretețe practică acestui text de lege, jurisprudența<sup>69</sup> a stabilit că despăgubirea trebuie să aibă în vedere paguba suferită de proprietarul fondului aservit ca urmare a lipsei de folosință, în funcție de valoarea de circulație a terenului utilizat pentru trecere.

Este adevărat că legea nu conține prevederi exprese în ceea ce privește modalitatea de despăgubire, lucru care a generat la nivel jurisprudențial o dublă interogație: dacă despăgubirea ar trebui să îmbrace forma unei prestații unice sau a unei prestații periodice?

În soluționarea acestei probleme instanțele<sup>70</sup> au stabilit că despăgubirea se plătește în rate anuale pe toată durata subzistenței dreptului de servitute și nu în forma unei sume globale, în considerarea următoarelor argumente:

- Servitutea de trecere se materializează prin acte repetate și pe o durată ce ține de existența a două fonduri, astfel că ar fi echitabil ca despăgubirea să nu se acorde sub forma unei prestații unice sau globale. Altfel spus, despăgubirea în forma unei sume globale nu se poate concilia cu modalitățile de stingere a servituțiilor, tocmai datorită caracterului perpetuu al servituțiilor de trecere, caracter care ține de natura, nu și de esența acestora;

- Despăgubirea nu trebuie stabilită în raport cu folosul adus de drumul de trecere fondului dominant, ci doar în funcție de paguba suferită de proprietarul fondului aservit, pagubă care, așa cum am arătat, subzistă doar până la data încetării servituției.

Putem, deci, să concludem că în cadrul unei dinamici culturale tot mai asaltate de etatism și politici publice, despăgubirilor aferente dreptului de proprietate au fost supuse unei legislații încorsetate de inegalități. Și aceasta pentru simplul fapt că perdantul proprietății s-a aflat, fără voia lui, în opoziție cu cel care și-a însușit-o prin spoliere. Lucruri care diferă aproape radical în materia servituțiilor unde legislația și jurisprudența sunt incomparabil mai echitabile. Desigur, pentru considerentul că ne aflăm într-o materie lipsită de mize economice majore, astfel că interesele statului și omului politic sunt mult mai restrânse și adeseori inexistente.

O chestiune care, din nefericire, relevă că, în pofida uriașelor progrese tehnologice, științifice și artistice ale postmodernității, omul politic și juristul au rămas aproape cum au fost. Adică, continuatorii unei culturi dictate de interesele înguste ale momentului, croșetate din materialele troglodite ale unui normativism care, în principiu, nu a excelat nici prin vizionarism și nici prin echitate, ca să nu mai vorbim de profunzime intelectuală.

---

<sup>69</sup> Cu titlu exemplificativ, decizia din apel nr.185 din 22 februarie 2012 a Tribunalul Timiș, Secția I civilă, dosarul nr. 1437/325/2008, decizie menținută prin decizia civilă din recurs nr. 2060 din 17 octombrie 2012 a Curții de Apel Timișoara.

<sup>70</sup> Ibidem.

## BIBLIOGRAFIE:

1. Antonescu, M.V. *Dreptul la prosperitate durabilă, ca drept al omului dar și ca drept al popoarelor – un drept al omului din generația a V-a*. Institutul Diplomatic Român (IDR), București: Policy Paper nr.17/2015. [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: [http://www.idr.ro/publicatii/Policy Paper 17.pdf](http://www.idr.ro/publicatii/Policy%20Paper%2017.pdf).
2. Atlar, Chr. *Droit civil. Les biens*. Paris: Ed. Litec, 1993.
3. Bălașa, D. *Basmul romanizării – dacii, întemeietorii Romei*. Craiova: Fundația Artelor Dor, 1998.
4. Bondrea, A. *Sociologia culturii*. București: Editura Fundației „România de mâine”, 1993.
5. Brie, M. *O Istorie socială a spațiului românesc. De la începuturile statalității dacice până la întrezărirea modernității*. Oradea: Editura Universității din Oradea, 2005.
6. Cernea, E., Molcuț, E. *Istoria statului și dreptului românesc*. Ediție revăzută și adăugită. București: Universul Juridic, 2006.
7. Ciornei, M. *Basarabi, Legi belagine, Kogaion. Studii daco-române*. București: Ed. Carpathia Press, 2008.
8. Cucu, C.-G. *Drumul către servitutea legală de trecere*. În: Revista Themis nr. 1/2018. [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/revthm2018&div=20&id=&page=>
9. Densușianu, N. *Dacia preistorică*. Partea a I-a. București: Institutul de Arte Grafice „CAROL OÖBL”, 1913.
10. Dictionarul explicativ al limbii române [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: Dictionar explicativ al limbii române. [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: <https://www.dex.ro/cultur%C4%83>
11. Drîmba, O. *Istoria culturii și civilizației*. Vol. 1. București: Ed. Vestala și Saeculum I.O., 2001.
12. Ehrlich, E. *Despre „Dreptul viu”*. În: Conferință din cadrul Institutului Sud-Est European din 12 și 19 decembrie 1920 și ulterior, în ziarul Neamul românesc din anii 1920 și 1921. [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: [https://www.constcourt.md/public/files/file/Publicatii/2018/Eugen\\_Ehrlich\\_-\\_Despre\\_dreptul\\_viu.pdf](https://www.constcourt.md/public/files/file/Publicatii/2018/Eugen_Ehrlich_-_Despre_dreptul_viu.pdf)
13. Feischmidt, M. *Multiculturalismul: o nouă perspectivă științifică și politică despre cultură și identitate*. În: revista Altera, nr.12/1999, Tîrgu Mureș. [vizualizat la 21. 09. 2022]. Disponibil online: <http://altera.adatbank.transindex.ro/pdf/12/002.pdf>
14. Marcu, P. L. *Istoria Dreptului Românesc – Note de curs*. București, p.143, [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: <http://ffdc.ro/wp-content/uploads/2018/08/Istoria-Dreptului-Romanesc.pdf>
15. Morin, Ed. *Le paradigme perdu: la nature humaine*. Paris: Seuil, 1973.
16. Legislație și jurisprudență.

17. Rousseau, J.-J. *Despre Contractul social*. București: Ed. Cartex, 2017.
18. Sperantia, E. *Introducere în filosofia dreptului*. Cluj: Tipografia „Cartea Românească”, 1946.
19. Stahl, H. *Contribuții la studiul satelor devălmașe românești, vol. I*. București: Editura Academiei Republicii Populare Române, 1958.
20. Stoica, V. *Noțiunea de bun incorporat în dreptul civil român*. [vizualizat la 21.09.2022]. Disponibil online: [https://www.academia.edu/42159357/No%C5%A3iunea\\_de\\_bun\\_incorporat\\_%C3%AEn\\_dreptul\\_civil\\_rom%C3%A2n\\_Valeriu\\_ST\\_OICA](https://www.academia.edu/42159357/No%C5%A3iunea_de_bun_incorporat_%C3%AEn_dreptul_civil_rom%C3%A2n_Valeriu_ST_OICA).
21. Tănase, Al. *Cultură și religie*. București: Editura politică, 1973.
22. Terzea, V. *Servituțiile în dreptul civil român*. București: Ed. CH Beck.
23. Townsend, R. *Ascensiunea într-o organizație*. Traducere de B. Georgescu. București: Ed. Curtea veche, 2011.
24. Tylor, E.B. *Cultura primitivă*. În: Pierre Bonte, Michel Izard. *Dicționar de etnologie și antropologie*. Iași: Editura Polirom, 1999.
25. Urs, I. R., Ispas, P. *Drept civil. Drepturile reale principale*. București: Ed. Hamangiu 2013.
26. Vlăescu Ge. *The „survival” of roman law in the comparative modern organizational structures and its impact on the decency of living*. În: Revista Anale. Seria Științe Economice (secțiunea drept), Volumul XXIV, Universitatea „Tibiscus” din Timișoara, Ed. Eurostampa, 2019, pp. 159-167.