

CZU 347.77

Limitarea dreptului de proprietate prin prisma raporturilor de vecinătate

Dumitru DUMITRAȘCU

doctorand, asistent universitar

Universitatea de Stat „Alec Russo” din Bălți

***Abstract.** The right to property is the right of a person to enjoy and dispose of a good exclusively and absolutely, but within the limits determined by law. The right to property knows two limits in its exercise: material limits and legal limits. Material boundaries consist of the physical boundaries of the good. While the legal limits are established either by law, or by a court, or by the owner, through a legal act concluded by him. In this article, we examine the rules regarding neighborhood relations as juridical limits of the right to property.*

***Keywords:** right to property, real rights, limits on property rights, legal limits, material limits, neighborhood relations.*

Dreptul de proprietate constituie cel mai important și cel mai complet drept real. Chiar și prevederile Codului civil al Republicii Moldova recunosc acest aspect cu ocazia reglementării sistemului drepturilor reale. În acest sens, art. 454 alin. (2) din Codul civil [5] (în continuare – CC) arată că „sunt drepturi reale dreptul de proprietate și drepturile reale limitate”. Pe primul loc legiuitorul plasează dreptul de proprietate, pe locul doi fiind drepturile reale limitate. Aceasta se datorează faptului că numai dreptul de proprietate cuprinde în conținutul său toate cele trei atribute pe care le poate conferi vreun drept real. Respectiv, drepturile reale limitate nu cuprind pe toate atributele dreptului de proprietate, aceasta fiind „limitate” în conținutul lor.

Literatura juridică de specialitate este unanimă în a defini dreptul de proprietate prin punerea în evidență a atributelor pe care acesta le conferă titularului său. În acest sens, doctrina de specialitate [13, p. 32] a definit dreptul de proprietate ca „acel drept subiectiv care dă expresia apropiierii unui bun, drept care permite titularului să posedă, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente”.

În aceeași ordine de idei, art. 500 alin. (1) CC dispune că „proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului”. Acest text de lege, nu face altceva decât să enumere atributele pe care le conferă dreptul de proprietate titularului său. Deci, dreptul de proprietate conferă următoarele prerogative titularului: dreptul de posesie, folosință și dispoziție. Dreptul de posesie permite proprietarului să dețină bunul în materialitatea sa, dreptul de folosință include posibilitatea

proprietarului de a utiliza (folosi) bunul conform destinației acestuia. Iar dreptul de dispoziție oferă prerogativa de a determina soarta materială și juridică a bunului, cu alte cuvinte proprietarul poate să distrugă bunul, să-l înstrăineze (cu titlu gratuit sau oneros) și să-l greveze (să constituie un drept real limitat asupra bunului).

Dreptul de proprietate se prezintă în raporturi juridice civile ca un drept absolut, în sensul că exercitarea acestuia ține exclusiv de voința titularului, și reieșind din faptul că în cadrul raporturilor de proprietate este identificat numai subiectul activ (adică cui îi aparține dreptul de proprietate), subiecții pasivi fiind nedeterminați, celorlalți subiecți revenind o obligație generală, opozabilă *erga omnes*, de a nu leza, de a nu aduce atingere dreptului subiectului activ. Deși se susține că dreptul de proprietate este un drept absolut, totuși acesta cunoaște unele limitări.

În virtutea dreptului de proprietate, proprietarul este îndreptățit să efectueze cu bunurile sale, în principiu, orice acțiuni, dar realizarea prerogativelor proprietarilor în deplinătatea lor poate să se reflecte negativ asupra intereselor altor membri ai societății, precum și asupra societății în întregime. Din aceste considerente, legiuitorul a recurs la stabilirea unor îngrădiri în exercitarea dreptului de proprietate. [1, p. 667]

În doctrina de specialitate [2, p. 63-64], s-a apreciat faptul că dreptul de proprietate cunoaște două limite în exercitarea sa: limite materiale și limite juridice. Limitele materiale privesc însăși corporabilitatea bunului, mobil sau imobil. Limitările respective se referă la limitele materiale ale bunului, ce formează obiectul dreptului de proprietate, la limitele corporale ale bunului. Cu alte cuvinte, dacă bunul respectiv nu poate fi utilizat într-un alt mod, decât îi permit caracteristicile, indiferent de voința proprietarului, acest bun va putea fi folosit numai conform destinației lui.

Limitele juridice privesc atributele dreptului de proprietate și își au izvorul în voința juridică exprimată fie de legiuitor, fie de judecător, de regulă cu prilejul soluționării unui litigiu între părțile în prezență, fie urmare a exprimării voinței proprietarului prin acte juridice care au ca scop constituirea unor limite ale exercițiului dreptului de proprietate. La acest din urmă caz, art. 505 CC stabilește că „proprietarul poate să consimtă la limitarea dreptului său prin acte juridice dacă aceasta nu încalcă ordinea publică sau bunele moravuri”. Ca de exemplu, proprietarul poate limita dreptul său de proprietate prin constituirea unui drept real limitat (servitute, uzufruct etc.) în favoarea altei persoane.

Limitele juridice ale dreptului de proprietate sunt stabilite chiar de Legea supremă a țării noastre, astfel art. 46 alin. (5) din Constituție [7] arată că „dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului”. Așadar, unele dintre limitările legale ale dreptului de proprietate constau în respectarea raporturilor de vecinătate sau

dreptului de vecinătate.

Curtea Constituțională la examinarea sesizării pentru interpretarea art. 46 alin. (5) din Constituția RM a punctat [9] faptul că printre îngrădirile dreptului de proprietate se numără și dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală și cu o sferă de aplicare redusă. Acesta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sunt aplicabile numai între proprietarii terenurilor sau bunurilor imobile vecine. Vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce. Pentru asemenea situații, pentru proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile legea instituie obligația generală de a se respecta reciproc.

Prevederile constituționale privind limitarea dreptului de proprietate în scopul asigurării bunei vecinătăți au fost dezvoltate, extinse prin prevederile Capitolului VI Titlul III din Codul civil al RM, în cadrul căreia legiuitorul reglementează dreptul de vecinătate. Prin dispozițiile respective legiuitorul instituie drepturi și obligații ce apar în legătura cu vecinătatea, ca stare de fapt între proprietari. În acest sens, potrivit art. 586 CC, „proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc”. Obligația de respect reciproc își are originea în principiul bunei-credințe aplicabil în raporturile juridice civile. Respectul reciproc presupune deschiderea, luarea în cont a drepturilor și intereselor vecinilor, chiar dacă dreptul de proprietate conferă practic prerogative absolute asupra bunului, exercitarea acestor atribute nu poate fi efectuată cu încălcarea drepturilor și intereselor a vecinilor. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce, cu alte cuvinte are importanța influențele reciproce posibile între bunuri, decât amplasarea acestora.

Toți avem vecini și suportăm unele influențe din partea lor sau, la rândul nostru, atentăm prin acțiunile/inacțiunile noastre la drepturile vecinilor. În acest context, legislația stabilește limitele influenței vecine admisibile. Astfel, art. 587 alin. (1) CC dispune că influențele (ca de exemplu, gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul etc.) provenite din terenul vecin sunt acceptabile în situația în care acestea nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia.

Faptul dacă influențele sunt admisibile sau inadmisibile se stabilește în fiecare caz concret, în funcție de circumstanțele cauzei. Legiuitorul nu a precizat și nici nu trebuie să precizeze, care sunt indicele concrete de determinare a admisibilității influenței. Ca de exemplu, fumul și funinginea parvenită de la încălzirea locuinței în urma arderii lemnului trebuie să fie considerată ca influență admisibilă, iar fumul și funinginea parvenită de la arderea anvelopelor este deja o influență inadmisibilă, care încalcă dreptul de vecinătate. Cu toate acestea, legislația cuprinde reglementări privind atențarea inadmisibilă, cererea de înlăturare a pericolului de prăbușire, distanța pentru

construcții și situațiile în care se admite depășirea hotarului terenului învecinat în cazul construcției, precum și modalitatea de soluționare a litigiilor privind hotarul. În cadrul apărării drepturilor de vecinătate, reclamantul va fi obligat să demonstreze influențele parvenite de pe terenul vecin și să probeze că influențele respective sunt inadmisibile.

În situația unei atentări inadmisibile, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său (art. 588 alin. (1) CC). Într-o cauză civilă [10], reclamantul s-a adresat în instanța solicitând demolarea construcțiilor neautorizate, defrișarea pomului de nuc aflat la o distanță mai mică de 2 metri de la hotarele terenului și repararea prejudiciului moral. Potrivit circumstanțelor acestei cauze, pârâtul a construit nemijlocit pe hat mai multe construcții auxiliare în lipsa unei autorizației valabile de construire, ceea ce încalcă orice norme arhitecturale și de securitate. Permanent de pe pereții acestor construcții se surpă tencuiala, iar de pe acoperișuri se scurge apa în gradina sa, creându-i în așa mod impedimente de a-și cultiva propria grădină. Instanța de apel a stabilit că demararea lucrărilor de construcție efectuate de către pârât, a avut loc în mod neautorizat, cu abateri de la legislația în vigoare și se atestă cu certitudine faptul că construcția auxiliară, ce aparține pârâtului, afectează dreptul de proprietate al reclamantului, respectiv s-a dispus demolarea construcției accesorii edificată de pârât.

Alte limite ce se referă la asigurarea bunei vecinătăți se referă la regulile privitoare la folosirea apelor (art. 590-594 CC). În acest sens, art. 590 CC dispune că proprietarul oricărui teren nu este în drept să devieze sau să manipuleze cursurile de apă și pânza freatică în dezavantajul unui alt teren. Proprietarul terenului inferior nu poate împiedica în nici un fel curgerea firească a apelor provenite de pe terenul superior.

Dacă curgerea apei de pe terenul superior cauzează prejudicii terenului inferior, proprietarul acestuia din urmă poate cere autorizarea instanței de judecată de a face pe terenul său lucrările necesare schimbării direcției apelor, suportând toate cheltuielile aferente. La rândul său, proprietarul terenului superior este obligat să nu efectueze nici o lucrare de natură să agraveze situația terenului inferior.

Scopul acestor prevederi nu poate fi altul decât acela al evitării unor distrugerii ale fondului inferior cauzate de curgerea naturală a apelor de pe fondul superior [2, p. 75].

Totodată, legiuitorul nostru instituie reguli speciale privitoare la curgerea provocată a apelor. Textul art. 591 CC specifică că proprietarul terenului inferior nu poate împiedica curgerea provocată de proprietarul terenului superior sau de alte persoane, așa cum este cazul apelor care țâșnesc pe acest din urmă teren, datorită unor lucrări subterane întreprinse de proprietarul terenului superior, cazul apelor provenite din secarea terenurilor mlăștinoase, al apelor folosite într-un scop casnic, agricol sau

industrial, însă numai dacă această curgere precedă vărsarea într-un curs de apă sau într-un șanț.

În doctrină se menționează că, în acest caz, proprietarul fondului superior este obligat să aleagă calea și mijloacele de scurgere de natură să aducă prejudicii minime fondului inferior, rămânând dator la plata unei despăgubiri juste și prealabile către proprietarul acestui din urmă fond [3, p. 26]. Însă, regulile date nu se aplică atunci când pe terenul inferior se află o construcție, împreună cu grădina și curtea aferentă, sau un cimitir.

Proprietarul care vrea să folosească pentru irigarea terenului său apele naturale și artificiale de care poate dispune în mod efectiv are dreptul ca, pe cheltuiala sa exclusivă, să facă pe terenul riveran opus lucrări utile de captare a apei (art. 592 alin. (1) CC), cu obligația de a alege calea și mijloacele de scurgere care ar aduce prejudicii minime terenului inferior, rămânând obligat la plata unei despăgubiri juste și prealabile către proprietarul acestuia din urmă. Dar asemenea lucrări nu pot fi făcute dacă pe terenul inferior se află o construcție, împreună cu grădina și curtea aferentă, sau un cimitir.

Proprietarul căruia îi prisosește apa pentru necesitățile curente este obligat ca, în schimbul unei juste și prealabile despăgubiri, să ofere acest surplus proprietarului care nu poate procura apa necesară terenului său decât cu o cheltuială excesivă. Acest surplus de apă are în vedere situația proprietarului pe terenul căruia se află o sursă de apă, alta decât izvorul (pentru că întrebuințarea lor este reglementată de art. 594 CC), al cărui cantitatea depășește nevoile sale curente. Respectiv, acest proprietar este obligat să ofere acest surplus, la cerere, proprietarului unui teren învecinat, dacă acesta nu și-ar putea procura apa necesară decât cu o cheltuială excesivă. În schimbul oferirii surplusului de apă, proprietarul are dreptul de a primi o despăgubire justă și prealabilă.

Primirea compensației este un drept al proprietarului căruia îi prisosește apă, ceea ce înseamnă că acesta ar putea oferi surplusul de apă vecinului și cu titlu gratuit. Caracterul prealabil al despăgubirii conduce la concluzia că între cei doi proprietari trebuie încheiat un contract, înainte de începerea oferirii surplusului de apă. Ne raliem la opinia expusă în literatura de specialitate [12, p. 727], conform căreia numai stabilirea compensației prin convenție, nu și plata acesteia, trebuie să aibă loc înainte de oferirea surplusului de apă, părțile având și posibilitatea să stabilească plata unor compensații periodice. În caz de neînțelegeri, litigiul poate fi dedus spre soluționare instanței de judecată.

Proprietarul căruia îi prisosește apă este obligat să ofere surplusul de apă vecinului care are nevoie de acest surplus. Astfel, potrivit art. 593 alin. (2) CC, proprietarul nu poate fi scutit de această obligație pretinzând că ar putea da surplusului de apă o altă destinație decât satisfacerea necesităților curente. El poate însă cere proprietarului aflat la nevoie despăgubiri suplimentare cu condiția că va dovedi existența reală a destinației pretinse. În situația în care nevoile curente ale proprietarului cresc,

se ajunge la reducerea surplusului de apă oferit vecinului sau chiar la încetarea acestei furnizări. Aceasta deoarece legea instituie obligația de furnizare a surplusului de apă, respectiv dacă proprietarul nu mai are acest surplus, nu poate fi obligat să ofere apă în detrimentul propriilor necesități.

Referitor la întrebuințarea izvoarelor, proprietarul poate acorda orice întrebuințare izvorului de pe terenul său cu condiția de a nu aduce atingere drepturilor dobândite de proprietarul terenului inferior. Proprietarul dispune de un drept absolut asupra izvorului de pe terenul său, însă în ipoteza în care proprietarul fondului inferior ar fi dobândit și el drepturi asupra aceluiași izvor, drepturi care vor restrânge exercițiul dreptului proprietarului fondului pe care acesta se află. Or, art. 594 alin. (2) CC arată că proprietarul terenului pe care se află izvorul nu poate să-i schimbe cursul dacă prin această schimbare ar lipsi locuitorii unei localități de apă pentru necesitățile curente.

Dispoziția art. 594 CC are în vedere orice fel de izvoare, indiferent de debitul lor, și se referă numai la apa curgătoare, dar nu se referă la apele din fântâni, iazuri, mlaștini etc. Astfel, legiuitorul a instituit o limitare a proprietarului în scopul protejării intereselor unei colectivități. Prin urmare, dreptul de a se folosi de apele izvorului nu va putea fi revendicat de către unul sau mai mulți locuitori izolați numai în folosul lor [11, p. 44].

Cu titlu de drept comparat, menționăm faptul că legislația României conține prevedere identică în ceea ce privește întrebuințarea izvoarelor. Însă, spre deosebire de legislația națională, Codul civil al României prevede situația în care proprietarul fondului pe care se află izvorul poate solicita despăgubiri. Așadar, art. 609 din Codul civil al României [6], denumit marginal „Despăgubirile datorate proprietarului fondului pe care se află izvorul” stipulează că:

„(1) Proprietarul fondului pe care se află izvorul poate cere repararea prejudiciilor cauzate de persoana care, prin lucrările efectuate, a secat, a micșorat ori a alterat apele sale.

(2) Dacă starea de fapt o permite, proprietarul fondului poate pretinde restabilirea situației anterioare atunci când apa era indispensabilă pentru exploatarea fondului său.

(3) În cazul în care izvorul se întinde pe două fonduri învecinate, dispozițiile alin. (1) și (2) se aplică în mod corespunzător, ținând seama de întinderea izvorului pe fiecare fond.”

Apreciem că astfel de situații când proprietarului fondului pe care se află izvorul se cauzează prejudicii ar putea exista și la noi în țară, iar lipsa unei prevederi exprese creează dificultăți în apărarea drepturilor proprietarului. Din acest considerent, propunem *de lege ferenda* transpunerea dispozițiilor art. 609 din Codul civil al României în legislația moldovenească.

Proprietarul terenului care a edificat o construcție este obligat să ia măsurile necesare pentru a împiedica curgerea apelor rezultate din precipitațiile căzute pe acoperișul acesteia, pe terenul proprietarului vecin. Acoperișul trebuie să fie construit astfel încât apa, zăpada sau gheața să cadă

exclusiv pe teritoriul proprietarului (art. 595 CC).

Nu este deci vorba numai despre faptul că streșinile acestor construcții nu trebuie să depășească hotarul dintre cele două proprietăți, ci și despre obligația pe care o are proprietarul care a construit de a amenaja în așa fel streășina construcției sale (prin montarea de jgheaburi, burlane ș.a.) încât apa care cade de pe acoperișuri să fie dirijată fie spre propriul fond, fie spre stradă, iar nu spre locul vecinului [12, p. 730-731]. Aprecierea locului de scurgere a apelor de pe streșini se face ținând cont de linia de hotar între două proprietăți, dar că modul de așezare a acestora poate determina existența servituții naturale de scurgere a apelor [2, p. 78].

Raporturile de vecinătate impun obligația de respectare a distanței pentru construcții, lucrări și plantații. Arborii, cu excepția celor mai mici de doi metri, a plantațiilor și a gardurilor vii, trebuie sădiți la distanța stipulată de lege, de regulamentul de urbanism sau de obiceiul locului, dar care să nu fie mai mică de 2 metri de linia de hotar (art. 598 alin. (2) CC). În caz de nerespectare a acestei distanțe, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori tăierea la înălțimea convenită a arborilor, plantațiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sunt ridicate.

În practica judecătorească se atestă spețe în cadrul cărora reclamantul solicită obligarea de a tăia arborul. Ca de exemplu, într-o cauză civilă [8] reclamantul a depus o acțiune cu privire la obligarea de a tăia copacul de nuc care crește sub gardul liniei de hotar a terenurilor sau de curățat copacul cu tăierea crengilor ce pătrund pe terenul său. În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că deține în proprietate privată casa și terenul aferent în imediata vecinătate cu pârațul, pe terenul căruia în apropierea gardului comun crește un arbore, crengile căruia pătrund pe terenul său provocându-i disconfort și deteriorând casa. În urma examinării cauzei în ordine de apel, instanța de apel a decis să oblige pe pârațul din cont propriu să taie crengile nucului ce pătrund pe teritoriul lotului reclamantului.

Fructele căzute din pomi sau arbuști pe terenul vecin aparțin proprietarului aceluși teren vecin. Considerăm că vecinul va putea culege numai fructele căzute în mod natural pe terenul său, *per a contrario*, nu și pe cele a căror cădere o provoacă.

Prevederile art. 597 CC oferă dreptul proprietarului de a tăia rădăcinile și ramurile de pe terenul vecin. Așadar, proprietarul terenului poate să taie și să-și oprească rădăcinile de arbori și de arbuști care au pătruns la el de pe terenul vecin. Aceeași regulă se aplică și ramurilor de arbori și de arbuști ce atârnă de pe terenul vecin. Însă, proprietarul terenului va putea exercita acest drept numai în situația în care rădăcinile și ramurile împiedică folosirea terenului său. Proprietarul terenului vecin nu este obligat să păstreze rădăcinile care pătrund în terenul său și nici ramurile care se întind deasupra acestuia.

Modalitatea de reglementare a dreptului proprietarului de tăiere și oprire a rădăcinilor și

ramurilor de pe terenul vecin nu este una reușită, din punctul nostru de vedere. Or, în reglementarea actuală, proprietarul singur decide dacă rădăcinile și ramurile împiedică folosirea terenului său și în mod arbitrar poate să le taie. În acest sens, apare întrebarea ce se întâmplă dacă în urma tăierii rădăcinilor sau ramurilor arborii sau pomii s-ar usca, va răspunde proprietarul pentru aceasta. Credem că în practică s-ar putea depune o acțiune în justiție împotriva proprietarului care a tăiat rădăcinile sau ramurile. Reglementarea acestei situații este mai potrivită în Codul civil Québec [4], care prin art. 985 dispune că „dacă ramurile sau rădăcinile se întind peste sau pe terenul unui proprietar din terenul învecinat și împiedică grav folosirea acestuia, proprietarul poate cere vecinului să le taie și, dacă refuză, să-l oblige să facă acest lucru”. Prin urmare, propunem *de lege ferenda* ca art. 597 alin. (1) CC să fie expus în felul următor: „Proprietarul terenului poate cere vecinului să taie și să oprească rădăcinile de arbori și de arbuști care au pătruns de pe terenul vecin. Aceeași regulă se aplică și ramurilor de arbori și de arbuști ce atârnă de pe terenul vecin”.

Distanța minimă pentru construcție sau lucrare constituie 60 cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară demolarea construcției. Potrivit art. 599 alin. (1) CC, dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcții, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat până sau imediat după depășirea limitei. În acest caz, se constituie dreptul de suprafață asupra porțiunii de teren pe care se află construcția ridicată de vecin. Pe de altă parte, vecinul prejudiciat prin aceasta trebuie despăgubit cu o rentă în bani, plătită anual, cu anticipație. Totodată, cel îndreptățit la rentă poate pretinde oricând ca debitorul său să-i achite prețul porțiunii de teren pe care s-a construit în schimbul transmiterii proprietății asupra acesteia.

Legislația națională, în afară de distanța minimă pentru construcții, nu reglementează în niciun fel distanța minimă pentru fereastra de vedere și fereastra de lumină, ca în cazul legislației române. Astfel, potrivit art. 615 din Codul civil al României, este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Sunt asimilate ferestrelor de vedere balcoanele și orice alte asemenea lucrări care permit vederea directă spre fondul vecin [12, p. 733].

În acest caz, se apreciază că vederea este directă atunci când fereastra, balconul sau altă asemenea lucrare sunt situate paralel cu linia de hotar dintre cele două fonduri. Nu are nicio importanță dacă fondul proprietarului vecin este sau nu îngrădit. Pe de altă parte, fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt

interzise la o distanță mai mică de un metru. Aici se are în vedere situația vederii indirecte, vederea se consideră indirectă atunci când fereastra, balconul sau altă asemenea lucrare nu este situată paralel cu linia de hotar dintre cele două fonduri.

De asemenea, legislația România reglementează în cadrul art. 616 din Codul civil fereastra de lumină, distanța minimă pentru fereastra de vedere nu exclude dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat. Jurisprudența din România a decis că se vor putea crea deschideri care să servească numai pentru aerisirea și iluminatul natural al imobilului (deschideri pentru aer și lumină), la orice înălțime și distanță față de fondul vecin, deoarece ele constituie un atribut al dreptului de proprietate și nu sunt de natură a aduce vreun prejudiciu vecinului [12, p. 734].

Ultima categorie de limite instituite pentru asigurarea bunei vecinătăți privesc accesul pe terenul altuia (art. 600 CC), trecerea prin proprietatea străină (art. 601 CC) și instalarea liniei de demarcare a hotarului (art. 602 CC). Prin urmare, orice proprietar este obligat ca, după primirea unui aviz scris sau verbal, să permită vecinului accesul pe teritoriul său, după caz, pentru efectuarea și întreținerea unei construcții, plantații și efectuarea unor alte lucrări pe terenul vecin. Accesul pe terenul altuia se acordă în acest caz în ipoteza în care proprietarul nu poate să efectueze lucrări de întreținere a construcției sale de pe fondul său. Este situația în care datorită amplasării construcției sau plantației, efectuarea lucrărilor este posibilă numai de pe teritoriul vecinului.

Proprietarul care este obligat să permită accesul pe teritoriul său are dreptul la compensarea prejudiciului cauzat doar prin acest fapt și la restabilirea terenului în starea anterioară. În cazul în care, datorită unei forțe naturale sau forțe majore, un bun a pătruns pe un teren străin sau a fost transportat acolo, proprietarul terenului trebuie să permită căutarea și ridicarea bunului, dacă nu a purces el însuși la căutare sau nu-l restituie. Bunul continuă să aparțină proprietarului său, cu excepția cazului când acesta renunță la el. Proprietarul terenului poate cere ridicarea bunului străin și aducerea terenului în situația anterioară.

Proprietarul terenului care efectuează și întreține construcții, plantații sau execută alte lucrări pe teritoriul său nu are dreptul să periclitizeze terenul vecin sau să compromită trăinicia construcțiilor, lucrărilor sau plantațiilor situate pe acesta.

Trecerea prin proprietatea străină se referă la ipoteza în care terenul este lipsit de comunicație prin orice cale de acces de folosință comună, conducte de alimentare cu apă, conducte de energie electrică, gaze, telecomunicații și altele asemenea, respectiv proprietarul poate cere vecinilor să-i permită utilizarea terenurilor lor pentru instalarea comunicației necesare. Trecerea urmează a se face în condiții de natură să aducă o minimă atingere exercitării dreptului de proprietate asupra terenului. Vecinului al cărui teren este folosit pentru acces trebuie să i se plătească o justă și prealabilă

despăgubire care, prin acordul părților, poate fi efectuată sub formă de plată unică.

În urma demarcării linie de hotar între fonduri învecinate, proprietarii sunt obligați să suporte cheltuieli de instalare a liniilor de demarcare a hotarelor sau de restabilire a unui hotar deteriorat. Cheltuielile pentru demarcare se împart între vecini în mod egal dacă din raporturile existente între ei nu reiese altfel.

Deci, limitele aduse dreptului de proprietate prin raporturile de vecinătate urmăresc asigurarea exercitării pașnice și nestingherite a atributelor dreptului de proprietate. Chiar dacă limitele respective îngrădesc dreptul de proprietate, totuși scopul lor este de a permite crearea unui echilibru între drepturile și interesele vecinilor, astfel ca raporturile între ei să fie bazate pe respect și bună-credință.

Bibliografie:

1. Baieș S. *Comentariul Codului civil al Republicii Moldova. Vol. I.* Chișinău: Arc, 2005, ISBN: 978-997-56-1406-1.
2. Bîrsan C. *Drept civil: drepturile reale principale.* București: Editura Hamangiu, 2015, ISBN: 978-606-27-0212-0.
3. Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. *Curs de drept civil: drepturile reale principale.* București: Editura Hamangiu, 2013, ISBN: 978-606-678-796-3.
4. Civil code of Québec. // [Online]: <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/en/document/cs/ccq-1991> (accesat pe 27.09.2022).
5. Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 66-75 din 01.03.2019.
6. Codul civil al României din 17 iulie 2009. // [Online]: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/175630> (accesat pe 24.09.2022).
7. Constituția Republicii Moldova nr. 1 din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 78 din 29.03.2016.
8. Decizia Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-957/16 din 27 aprilie 2016. // [Online]: http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=27917 (accesat pe 27.09.2022).
9. Decizia privind inadmisibilitatea sesizării pentru interpretarea articolului 46 alin.(5) din Constituția Republicii Moldova (Sesizarea nr. 41b/2012). // [Online]: https://www.constcourt.md/public/ccdoc/decizii/ro-d_03.2013.ro.pdf (accesat pe 24.09.2022).
10. Încheierea Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-462/20 din 08 iulie 2020. // [Online]: http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=57137 (accesat pe 25.09.2022).
11. Melniciuc O. *Raporturile de vecinătate cu privire la modalitățile de folosire a apelor.* În: Revista

Națională de Drept nr. 8/2011.

12. *Noul Cod civil: comentariu pe articole* / coord.: Baias F.-A., Chelaru E., Macovei I., Constantinovici R. București: Editura C.H. Beck, 2014, ISBN: 978-606-18-0414-6.
13. Stătescu C., Bîrsan C. *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*. București: Tipografia Universității din București, 1988.