

Reflexii verzi-albastrii ale proprietății. Studiu comparativ

Green-Blue Reflections on Property. A Comparative Study

Conf. univ. dr. **Flaminia Stârc-Meclejan***
Universitate de Vest din Timișoara
Facultatea de Drept

Cuvinte-cheie: drept de proprietate, protecția mediului, limite, interes public, interes privat.

Keywords: property rights; environmental protection; limits; public interest; private interest.

„Mârgeaua albastră” este cunoscută în lumea întreagă ca fiind una dintre cele mai spectaculoase fotografii făcute vreodată Pământului. Dincolo de frumusețea sa, până atunci nedezvăluită pe deplin, Pământul, de care depindea viața atâtor ființe, părea mai fragil, mult mai fragil, decât ne putuserăm imagina. Extinzându-ne orizontul, am apărut mai mici, mai vulnerabili și mai puțin în siguranță decât oricând altcândva¹. Așa se face că, în anii imediat următori, dreptul a luat poziție și s-a re-organizat în jurul protecției biosferei, creând ceea ce astăzi numim dreptul modern al mediului. În viziunea legiuitorului, mediul, ce necesită protecție, reprezintă ansamblul de condiții și elemente naturale ale Terrei: aerul, apa, solul, subsolul, aspectele caracteristice ale peisajului, toate straturile atmosferice, toate materiile organice și anorganice, precum și ființele vii, sistemele naturale în interacțiune, cuprinzând elementele enumerate anterior, inclusiv unele valori materiale și spirituale, calitatea vieții și condițiile care pot influența bunăstarea și sănătatea omului.

Acesta este cadrul în care putem spune că domeniul cu care dreptul mediului interferează astăzi cel mai adesea este cel al bunurilor și al proprietății.

În ciuda reformei prin care a trecut Codul nostru civil, însă, reglementarea juridică a bunurilor și a proprietății pare să rămână oglinda timpului în care a fost concepută, societatea secolului al XIX-lea, cel puțin din perspectiva protejării mediului. La nivel intelectual triumfă încă raționalismul cartezian care accentuează dualismul subiect/obiect: oamenii și lucrurile sunt separate în două universuri diferite: în timp ce primii sunt titulari de drepturi (printre care cel cardinal, de proprietate), celelalte sunt reduse la rangul de simple mijloace ce pot fi stăpânite și chiar distruse². Iar, toate acestea pe un fond, din punct de vedere economic, al liberalizării comerțului ce modelează o societate a progresului tehnologic în care mediul este perceput ca o nelimitată bogăție de resurse ce ni se cuvin de la sine³.

În acest context, ne vom întreba dacă proprietatea, astfel cum e reglementată, are totuși mijloacele să elimine aceste inegalități și să fie protectoare cu natura?

De lege lata, vedem că anumite contribuții la protecția mediului sunt deja prezente. Altele sunt latente și ar putea fi activate printr-o abordare favorabilă protecției mediului. Conform art. 602 alin. (1) C. civ., „Legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat. Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți (art. 630), precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului” (art. 603 C. civ.).

Vom exemplifica câteva din figurile juridice care pot fi studiate din perspectiva protecției mediului, pentru a răspunde la întrebarea la care ne-am propus.

A.

1. *Res communes*

* flaminia.starc@e-uvt.ro.

¹ R.J. Lazarus, *The Making of Environmental Law*, University of Chicago Press, 2004, pp. 56-57.

² B. Grimonprez, *Les contributions du droit des biens à la préservation du vivant. Les apports du droit privé à la protection de l'environnement*, MareetMartin, 2022, hal-03132383v3.

³ *Ibidem*.

Există lucruri care nu aparțin nimănui și a căror utilizare este comună tuturor. Unele lucruri nu sunt supuse aproprierii, folosirea lor, comună tuturor, fiind guvernată de reglementări de interes general, precum e și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, care în anexa II reglementează regimul juridic al proprietății publice.

Lucrurile comune revin în atenția publică odată cu dezvoltarea preocupărilor pentru protecția mediului. Apa, aerul, marea sunt atinse de diverse poluări. Nu ar fi judicioasă apropierea acestor resurse naturale, esențiale tuturor, în timp ce proprietarii își pot utiliza bunurile cum consideră necesar și inclusiv să le distrugă.

În ceea ce privește utilizarea lor, libertatea se lovește de necesitatea de a lua în considerare interesele terților. Așa își face apariția o obligație de conservare, de preservare a lucrurilor comune pentru a le preda viitorilor utilizatori în starea în care au fost găsite. În contextul actual, al riscului de epuizare a resurselor naturale, această obligație poate deveni un izvor de răspundere, care ridică probleme cu privire la identificarea persoanelor indemnizabile în măsura în care nimeni nu se poate prevala de calitatea de proprietar.

2. Depășirea inconvenientelor vecinătății

Art. 630 alin. (1) prevede că dacă proprietarul cauzează, prin exercitarea dreptului său, inconveniente mai mari decât cele normale în relațiile de vecinătate, instanța de judecată poate, din considerente de echitate, să îl oblige la despăgubiri în folosul celui vătămat, precum și la restabilirea situației anterioare atunci când acest lucru este posibil. (2) În cazul în care prejudiciul cauzat ar fi minor în raport cu necesitatea sau utilitatea desfășurării activității prejudiciabile de către proprietar, instanța va putea încuviința desfășurarea acelei activități. Cel prejudiciat va avea însă dreptul la despăgubiri. (3) Dacă prejudiciul este iminent sau foarte probabil, instanța poate să încuviințeze, pe cale de ordonanță președințială, măsurile necesare pentru prevenirea pagubei.

Merită să menționăm faptul că, în Franța, jurisprudența i-a atribuit răspunderii pentru depășirea inconvenientelor normale ale vecinătății⁴ o funcție nouă, de prevenire a riscurilor, făcând legătura între teoria inconvenientelor vecinătății, principiul precauției și protejarea mediului. Răspunderea civilă a luat acolo calea acestei evoluții spectaculoase, în domeniul răspunderii antrenate de depășirea inconvenientelor normale ale vecinătății, care, fiind un instrument de reparare a prejudiciilor, tinde să devină, în același timp, un mijloc de a le preveni⁵.

Instanțele de fond franceze au dus această idee mai departe, în ultimul timp, în cadrul unei jurisprudențe relative la antenele-releu de telefonie mobilă. Avem și noi în România o jurisprudență de acest gen⁶, care ne permite să facem legătura cu principiul precauției și protecția mediului.

3. În același registru regăsim și câteva clasice figuri juridice ale drepturilor reale, precum dreptul de suprafață ori servituțile, de care dreptul mediului ar putea beneficia.

Potrivit art. 693 alin. (1) C. civ., „suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție”; textul distinge între forma principală (deplină) a dreptului de suprafață, care presupune existența construcțiilor (plantațiilor, lucrărilor) în momentul constituirii dreptului, și forma secundară (incipientă), când proprietarul „dezmembrează dreptul său de proprietate asupra terenului, transmitând persoanei respective folosința și, în mod limitat, posesia și dispoziția asupra terenului, urmând ca lucrările de construire sau plantare să se desfășoare ulterior”⁷. Manifestare de excepție a dreptului de proprietate, dreptul de suprafață este un „drept compozit, sui generis, care trebuie analizat dintr-un dublu punct de

⁴ În Franța, depășirea inconvenientelor vecinătății dă naștere, potrivit jurisprudenței, unui caz de răspundere obiectivă.

⁵ J.-V. Borel, *La responsabilité pour troubles anormaux de voisinage: de la réparation à la prévention*, Revue de droit immobilier, 2007, p. 313.

⁶ <https://www.juridice.ro/essentials/589/pericolul-antanelor-gsm-si-remediile-juridice-posibile>.

⁷ V. Stoica, *Drepturile reale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, pp. 238-239; O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de Drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 579; S. Cercel, *Aspecte noi în reglementarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată în noul Cod civil, în Noile Coduri ale României*, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 174.

vedere. Pe de o parte, din unghiul superficiarului, în privința construcțiilor făcute de el la suprafața solului, el constituie un drept de proprietate; de altă parte, din perspectiva proprietarului terenului, cu privire la terenul utilizat pentru executarea construcțiilor, el prezintă trăsăturile unui dezmembrământ al dreptului de proprietate⁸. Existența sa răstoarnă prezumția de proprietate instituită de art. 579 alin. (1) C. civ., potrivit căreia orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuiala sa, și este a lui, până la proba contrară.

Superficia corespunde unei împărțiri a „proprietății” unui imobil, introducând pluralitatea de subiecte într-un caz în care există în principiu doar unitate și exclusivitate precum este cazul proprietății⁹. Mecanismul ar permite în special izolarea, într-un alt patrimoniu, a infrastructurilor ecologice (arbori, gard viu, apă) de pe un teren pentru a le proteja¹⁰. În acest fel, proprietarul terenului ar ceda controlul asupra acestor elemente care i-ar deveni străine, nemaiputându-le dăuna în contextul activității sale.

De asemenea, dreptul de servitute este un drept real imobiliar, principal, perpetuu și indivizibil care dezmembră proprietatea, conferind titularului său anumite prerogative strict limitate asupra lucrului altuia. Dreptul de servitute nu numai că se constituie prin dezmembrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, dar presupune și existența unui al doilea imobil pentru uzul sau utilitatea căruia s-a creat dezmembrământul. În primul rând, trebuie subliniat că noțiunea de „vecinătate” are un sens larg, în care se includ atât noțiunea de proximitate imediată, cât și aceea de proximitate mediată. De exemplu, o servitute de apeduct se poate stabili în favoarea unui fond dominant și poate apăsa asupra mai multor imobile aservite, dintre care doar unul are hotar comun cu fondul dominant. În al doilea rând, este necesar ca cele două fonduri să aparțină unor proprietari diferiți, servitutea fiind un *ius in re aliena*¹¹.

În dreptul american, scopul servituții poate fi unul de conservare. În cazul unei servituți de conservare, drepturile și obligațiile sunt create în scopul conservării naturii. Scopul de conservare include menținerea sau protejarea valorii naturale pitorești sau de spațiu deschis a terenului, asigurarea disponibilității terenului pentru utilizare agricolă, forestieră, recreativă sau protejarea resurselor naturale, inclusiv a habitatelor și ecosistemelor de plante și animale sălbatice și menținerea sau îmbunătățirea calității sau alimentării aerului sau a apei. Servitutea ar putea, în principiu, să fie folosită și în România pentru a dedica proprietatea/sau o parte a acesteia conservării naturii la fel ca în Statele Unite ale Americii¹².

B. În limitele dreptului proprietății, s-au creat și instrumente noi care sunt, de asemenea, capabile să contribuie la un partaj al proprietății în scopul protejării mediului.

S-a vorbit mult despre crearea prin jurisprudență a dreptului real de folosință specială, doctrina subliniind așa-zisele sale potențialități de mediu¹³. Motivul este că acest drept real face posibilă dezmembrarea și distribuirea utilităților proprietății, din nou pe o perioadă lungă de timp. Prin urmare, tehnica poate fi utilizată pentru un proiect imobiliar de mediu, cum ar fi dezvoltarea energiilor regenerabile sau conservarea biodiversității¹⁴.

În fine, în același spirit, regăsim fiducia reglementată de Codul civil. Aceasta a apărut în peisajul dreptului civil odată cu noul Cod civil cu scopul de a organiza transferul temporar al proprietății asupra unui bun (i)mobiliar către un beneficiar într-un patrimoniu autonom. Această tehnică generală de atribuire este interesantă datorită garanțiilor pe care le oferă pentru conservarea de durată a proprietății afectate.

⁸ O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 586.

⁹ A se vedea pentru detalii, I. Sferdian, *Drept civil. Drepturile reale principale. Studiu aprofundat*, Ed. Hamangiu, București, 2021, p. 741.

¹⁰ Și B. Grimonprez, *op. cit.*, *passim*.

¹¹ V. Terzea, *Noul Cod civil adnotat cu doctrină și jurisprudență din 06-ian-2017*, Ed. Universul Juridic, disponibil pe Sintact.

¹² *The Use of Conservation Easements in the European Union*, p. 77 et seq., document disponibil online la adresa: <https://elcn.eu/sites/default/files/2018-12/Racinska%20and%20Vahtrus%202018%20The%20Use%20of%20Conservation%20Easements%20in%20the%20EU%20-%20final%20report.pdf>.

¹³ V. Poux, *Les droits réels de jouissance spéciale peuvent-ils être un outil au service d'une communauté? Réflexions à partir du droit français*, disponibil online la adresa: https://www.usherbrooke.ca/droit/fileadmin/sites/droit/documents/RDUS/volume_50/Poux.pdf.

¹⁴ *Ibidem*.

Conform art. 773 C. civ., fiducia este operațiunea juridică prin care unul sau mai mulți constituitori transferă drepturi reale, drepturi de creanță, garanții ori alte drepturi patrimoniale sau un ansamblu de asemenea drepturi, prezente ori viitoare, către unul sau mai mulți fiduciar care le administrează cu un scop determinat, în folosul unuia sau al mai multor beneficiari. Aceste drepturi alcătuiesc o masă patrimonială autonomă, distinctă de celelalte drepturi și obligații din patrimoniile fiduciarilor.

Deși textul se referă la transferul drepturilor, desigur că legiuitorul a avut în vedere și bunurile asupra cărora se raportează drepturile. Din definiția pe care art. 773 C. civ. o dă fiduciei, rezultă că fiduciarul exercită drepturile transmise cu titlu fiduciar „cu un scop determinat”, fără ca acest scop să fie definit. Conform art. 1266 CCQ, fiducia poate avea ca scop: interese personale, interese de utilitate privată sau interese de utilitate socială (FUS). Părțile pot recurge la fiducia având ca scop gestiunea unui bun, gestionarea fructelor unui fond frugifer sau gestionarea unui patrimoniu. Fiduciarul se angajează să gestioneze bunurile transmise, urmând ca, la o dată stabilită, să le remită unui beneficiar (care ar putea fi chiar constituitorul, fiduciarul sau un tert, art. 777 C. civ.).

Proprietarul care dorește să-și protejeze bunul ar putea opta pentru un transfer fiduciar, act prin care acesta ar transfera în parte sau în totalitate bunul său fiduciar unui administrator fiduciar care își va asuma să-l administreze într-un scop ecologic. Avantajul acestei tehnici este flexibilitatea sa căci libertatea contractuală ocupă un loc central.

Câteva scurte concluzii

Această analiză a pornit de la premisa incongruenței dintre proprietate și protecția mediului, dar, alăturând drepturile reale protecției mediului, a devenit vizibil că acestea nu sunt două noțiuni pe care totul să le opună, așa cum le priveam înainte. Viziunea „clasică” asupra proprietății, adversă protecției mediului, ar trebui de aceea depășită. Într-adevăr, așa cum am putut constata, există multiple puncte de legătură între cele două concepte analizate, proprietatea și mediul. În prezent, tendința trebuie să fie așadar mai degrabă aceea a reconcilierii proprietății și a mediului, permițând celei dintâi să fie pusă în slujba celui din urmă. Această idee nu poate fi formulată fără a face referire la conceptul de drept de „proprietate-funcție”, așa cum conceptul a fost enunțat de profesorul Grimonprez, dacă privim „proprietatea nu ca un scop în sine, ci ca un mijloc pus în slujba unui scop”¹⁵. În orice caz, căutarea unui echilibru între protecția, în același timp, a drepturilor proprietarului și conservarea efectivă a mediului pare a fi un compromis posibil care permite acționarea acestor drepturi în favoarea mediului. Aceste idei sunt importante a fi evidențiate într-un context în care, astăzi, problema protejării biodiversității prin intermediul dreptului de proprietate este una crucială. Diversitatea instrumentelor legale ce pot fi puse în aplicare, în vederea protecției mediului, cum am putut constata, dovedește posibilitatea de a face din proprietar un adevărat participant la această conservare. Acest lucru este cu atât mai important cu cât putem observa adeseori neputința politicilor publice de a proteja efectiv mediul și înțelegând că proprietarul este adesea cel mai bine plasat pentru a se îngriji de bunurile ce fac parte din ceea ce încadrăm în noțiunea de „mediu”¹⁶.

¹⁵ B. Grimonprez, *La fonction environnementale de la propriété*, Revue trimestrielle de droit civil, 2015/3, p. 1 și comentariul lui A. Crozes, *Les droits réels au service de l'intérêt environnemental: entre démembrements et obligations consenties*, Droit et Ville 2018/2 (nr. 86), pp. 183-204.

¹⁶ Și A. Crozes, *op. cit.*, p. 187.