

Capitolul 3

Limitele juridice ale dreptului de proprietate private

Sectiunea 1

Limite legale

1. Dispozitii commune

Art. 602

Interesul public si interesul privat

- (1) Legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie in interes public, fie in interes privat
- (2) Limitele legale in interes privat pot fi modificate ori desfiintate temporar prin acordul partilor. Pentru opozabilitate fata de terti este necesara indeplinirea formalitatilor de publicitate prevazute de lege.

Art. 603

Regulile privind protectia mediului si buna vecinatate

Dreptul de proprietate obliga la respectarea sarcinilor privind protectia mediului si asigurarea bunei vecinatati, precum si la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

2. Folosirea apelor

Art. 604

Regulile privind curgerea fireasca a apelor

- (1) Proprietarul fondului inferior nu poate impiedica in niciun fel curgerea fireasca a apelor provenite de pe fondul superior
- (2) Daca aceasta curgere cauzeaza prejudicii fondului inferior, proprietarul acestuia poate cere autorizarea justitiei spre a face pe fondul sau lucrarile necesare schimbării direcției apelor, suportand toate cheltuielile ocazionate
- (3) La randul sau, proprietarul fondului superior este obligat sa nu efectueze nicio lucrare de natura sa agraveze situatia fondului inferior.

Art. 605

Regulile privind curgerea provocata a apelor

- (1) Proprietarul fondului inferior nu poate impiedica nici curgerea provocata de proprietarul fondului superior sau de alte persoane, asa cum este cazul apelor care tasnesc pe acest din urma fond datorita unor lucrari subterane intreprinse de proprietarul acestuia, al apelor provenite din secarea terenurilor mlastinoase, al apelor folosite intr-un scop casnic, agricol sau industrial, inasa numai daca aceasta curgere preceda varsarea intr-un curs de apa sau intr-un sant

(2) In acest caz, proprietarul fondului superior este obligat sa aleaga calea si mijloacele de scurgere de natura sa aduca prejudicii minime fondului inferior, ramanand dator la plata unei despagubiri juste si prealabile catre proprietarul acestui din urma fond

(3) Dispozitiile prezentului articol nu se aplica atunci cand pe fondul inferior se afla o constructie, impreuna cu gradina si curtea aferenta, sau un cimitir.

Art. 606

Cheltuielile referitoare la irigatii

(1) Proprietarul care vrea sa foloseasca pentru irigarea terenului sau apele naturale si artificiale de care poate dispune in mod efectiv are dreptul ca, pe cheltuiala sa exclusiva, sa faca pe terenul riveranului opus lucrarile necesare pentru captarea apei

(2) Dispozitiile art. 605 alin. (2) si (3) se aplica in mod corespunzator.

Art. 607

Obligatia proprietarului caruia ii prisoseste apa

(1) Proprietarul caruia ii prisoseste apa pentru necesitatile curente este obligat ca, in schimbul unei juste si prealabile compensatii, sa ofere acest surplus pentru proprietarul care nu si-ar putea procura apa necesara pentru fondul sau decat cu o cheltuiala excesiva

(2) Proprietarul nu poate fi scutit de obligatia prevazuta la alin. (1) pretinzand ca ar putea acorda surplusului de apa o alta destinatie decat satisfacerea necesitatilor curente. El poate insa cere despagubiri suplimentare proprietarului aflat in nevoie, cu conditia de a dovedi existenta reala a destinatiei pretinse.

Art. 608

Intrebuintarea izvoarelor

(1) Proprietarul poate acorda orice intrebuintare izvorului ce ar exista pe fondul sau, sub rezerva de a nu aduce atingere drepturilor dobandite de proprietarul fondului inferior

(2) Proprietarul fondului pe care se afla izvorul nu poate sa ii schimbe cursul daca prin aceasta schimbare ar lipsi locuitorii unei localitati de apa necesara pentru satisfacerea nevoilor curente.

Art. 609

Despagubirile datorate proprietarului fondului pe care se afla izvorul

(1) Proprietarul fondului pe care se afla izvorul poate cere repararea prejudiciilor cauzate de persoana care, prin lucrarile efectuate, a secat, a micorat ori a alterat apele sale

(2) Daca starea de fapt o permite, proprietarul fondului poate pretinde restabilirea situatiei anterioare atunci cand apa era indispensabila pentru exploatarea fondului sau

(3) In cazul in care izvorul se intinde pe doua fonduri invecinate, dispozitiile alin. (1) si (2) se aplica in mod corespunzator, tinand seama de intinderea izvorului pe fiecare fond.

Art. 610

Regulile speciale privind folosirea apelor

Dispozitiile prezentului paragraf se completeaza cu reglementarile speciale in materia regimului apelor.

3. Picatura stresinii

Art. 611

Picatura stresinii

Proprietarul este obligat sa isi faca streasina casei sale astfel incat apele provenind de la ploi sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin. §4. Distaanta si lucrarile intermediare cerute pentru anumite constructii, lucrari si plantatii

Art. 612

Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 613

Distanța minimă pentru arbori

(1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția celor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii

(2) În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea convenită, a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate

(3) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său.

4. Vederea asupra proprietății vecinului

Art. 614

Fereastra sau deschiderea în zidul comun

Nu este permis să se facă fereastra sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Art. 615

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) 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

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Art. 616

Fereastra de lumina

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumina dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

5. Dreptul de trecere

Art. 617

Dreptul de trecere

(1) Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să îi permită trecerea pe fondul vecinului sau pentru exploatarea fondului propriu

(2) Trecerea trebuie sa se faca in conditii de natura sa aduca o minima stanjenire exercitarii dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publica; in cazul in care mai multe fonduri vecine au acces la calea publica, trecerea se va face pe fondul caruia i s-ar aduce cele mai putine prejudicii

(3) Dreptul de trecere este imprescriptibil. El se stinge in momentul in care fondul dominant dobandeste un alt acces la calea publica.

Art. 618

Exercitarea dreptului de trecere in situatii speciale

(1) Daca lipsa accesului provine din vanzare, schimb, partaj sau dintr-un alt act juridic, trecerea nu va putea fi ceruta decat celor care au dobandit partea de teren pe care se facea anterior trecerea

(2) Cand lipsa accesului este imputabila proprietarului care pretinde trecerea, aceasta poate fi stabilita numai cu consimtamantul proprietarului fondului care are acces la calea publica si cu plata dublului despagubirii.

Art. 619

Intinderea si modul de stabilire a dreptului de trecere

Intinderea si modul de exercitare a dreptului de trecere sunt determinate prin intelegerea partilor, prin hotarare judecatoreasca sau printr-o folosinta continua pe timp de 10 ani.

Art. 620

Prescriptia actiunii in despagubire si restituirea despagubirii incasate

(1) Termenul de prescriptie pentru dreptul la actiunea in despagubire pe care o are proprietarul fondului aservit impotriva proprietarului fondului dominant incepe sa curga din momentul stabilirii dreptului de trecere

(2) In cazul in care inceteaza dreptul de trecere, proprietarul fondului aservit este dator sa restituie despagubirea incasata, cu deducerea pagubei suferite in raport cu durata efectiva a dreptului de trecere.

6. Alte limite legale

Art. 621

Dreptul de trecere pentru utilitati

(1) Proprietarul este obligat sa permita trecerea prin fondul sau a retelelor edilitare ce deservesc fonduri invecinate sau din aceeasi zona, de natura conductelor de apa, gaz sau altele asemenea, a canalelor si a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, dupa caz, precum si a oricaror alte instalatii sau materiale cu acelasi scop

(2) Aceasta obligatie subzista numai pentru situatia in care trecerea prin alta parte ar fi imposibila, periculoasa sau foarte costisitoare

(3) In toate cazurile, proprietarul are dreptul la plata unei despagubiri juste. Daca este vorba despre utilitati noi, despagubirea trebuie sa fie si prealabila

(4) Cladirile, curtile si gradinile acestora sunt exceptate de la acest drept de trecere, daca ea are ca obiect conducte si canale subterane, in cazul in care acestea sunt utilitati noi.

Art. 622

Dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrari

(1) De asemenea, proprietarul este obligat sa permita folosirea fondului sau pentru efectuarea unor lucrari necesare fondului invecinat, precum si accesul vecinului pe terenul sau pentru taierea crengilor si culegerea fructelor, in schimbul unei despagubiri, daca este cazul

(2) Dispozitiile art. 621 alin. (2) sunt aplicabile.

Art. 623

Dreptul de trecere pentru reintrarea in posesie

- (1) Proprietarul unui fond nu poate impiedica accesul altuia pentru a redobandi posesia unui bun al sau, ajuns intamplator pe fondul respectiv, daca a fost instiintat in prealabil
- (2) In toate cazurile, proprietarul fondului are dreptul la o justa despagubire pentru prejudiciile ocazionate de reintrarea in posesie, precum si pentru cele pe care bunul le-a cauzat fondului.

Art. 624

Starea de necesitate

- (1) In cazul in care o persoana a folosit sau a distrus un bun al altuia pentru a se apara pe sine ori pe altul de un pericol iminent, proprietarul bunului are dreptul sa ceara o despagubire echitabila numai de la cel care a fost salvat
- (2) Nu poate pretinde nicio despagubire proprietarul care a provocat sau a favorizat aparitia pericolului.

Art. 625

Reguli speciale

Ingradirile cuprinse in prezenta sectiune se completeaza cu dispozitiile legilor speciale privind regimul juridic al anumitor bunuri, cum ar fi terenurile si constructiile de orice fel, padurile, bunurile din patrimoniul national-cultural, bunurile sacre ale cultelor religioase, precum si altele asemenea.



Sectiunea 2

Limite conventionale

Art. 626

Limitarea dreptului de proprietate prin acte juridice

Proprietarul poate sa consimta la limitarea dreptului sau prin acte juridice, daca nu incalca ordinea publica si bunele moravuri.

Art. 627

Clauza de inalienabilitate. Conditii. Domeniu de aplicare

- (1) Prin conventie sau testament se poate interzice instrainarea unui bun, insa numai pentru o durata de cel mult 49 de ani si daca exista un interes serios si legitim. Termenul incepe sa curga de la data dobandirii bunului
- (2) Dobanditorul poate fi autorizat de catre instanta sa dispuna de bun daca interesul care a justificat clauza de inalienabilitate a bunului a disparut sau daca un interes superior o impune
- (3) Nulitatea clauzei de inalienabilitate stipulate intr-un contract atrage nulitatea intregului contract daca a fost determinanta la incheierea acestuia. In contractele cu titlu oneros, caracterul determinant se prezuma, pana la proba contrara
- (4) Clauza de inalienabilitate este subinteleasa in conventiile din care se naste obligatia de a transmite in viitor proprietatea catre o persoana determinata sau determinabila
- (5) Transmiterea bunului pe cale de succesiune nu poate fi oprita prin stipularea inalienabilitatii.

Art. 628

Conditii de opozabilitate

- (1) Clauza de inalienabilitate nu poate fi invocata impotriva dobanditorilor bunului sau a creditorilor proprietarului care s-a obligat sa nu instraineze decat daca este valabila si indeplineste conditiile de opozabilitate

- (2) Pentru opozabilitate, clauza de inalienabilitate trebuie sa fie supusa formalitatilor de publicitate prevazute de lege, daca este cazul
- (3) In cazul bunurilor mobile, sunt aplicabile, in mod corespunzator, regulile prevazute pentru dobandirea proprietatii prin posesia de buna-credinta
- (4) In cazul in care clauza de inalienabilitate a fost prevazuta intr-un contract cu titlu gratuit, ea este opozabila si creditorilor anteriori ai dobanditorului
- (5) Neindeplinirea conditiilor de opozabilitate nu il lipseste pe beneficiarul clauzei de inalienabilitate de dreptul de a pretinde daune-interese proprietarului care nu se conformeaza acestei obligatii.

Art. 629

Sanctiunile pentru nerespectarea clauzei de inalienabilitate

- (1) Instrainatorul poate sa ceara rezolutiunea contractului in cazul incalcarii clauzei de inalienabilitate de catre dobanditor
- (2) Atat instrainatorul, cat si tertul, daca inalienabilitatea s-a stipulat in favoarea acestuia, pot sa ceara anularea actului de instrainare subsecvent incheiat cu nerespectarea clauzei
- (3) Nu pot fi supuse urmaririi bunurile pentru care s-a stipulat inalienabilitatea, cat timp clauza produce efecte, daca prin lege nu se prevede altfel.



Sectiunea 3

Limite judiciare

Art. 630

Depasirea inconvenientelor normale ale vecinatatii

- (1) Daca proprietarul cauzeaza, prin exercitarea dreptului sau, inconveniente mai mari decat cele normale in relatiile de vecinatate, instanta de judecata poate, din considerente de echitate, sa il oblige la despagubiri in folosul celui vatamat, precum si la restabilirea situatiei anterioare atunci cand acest lucru este posibil
- (2) In cazul in care prejudiciul cauzat ar fi minor in raport cu necesitatea sau utilitatea desfasurarii activitatii prejudiciabile de catre proprietar, instanta va putea incuviinta desfasurarea acelei activitati. Cel prejudiciat va avea insa dreptul la despagubiri
- (3) Daca prejudiciul este iminent sau foarte probabil, instanta poate sa incuviinteze, pe cale de ordonanta presedintiala, masurile necesare pentru prevenirea pagubei.