

**INCONVENIENTELE ANORMALE DE Vecinătate –
EVOLUȚIE ȘI PERSPECTIVE**

Anca RUEN*

Abstract. Abnormal neighbourhood nuisances – evolution and perspectives. *Our neighbour: his lifestyle, his activities, his pet, his new building, his noises, in a few words, HE and his habits. Neighbourhood relationships have developed rapidly, conquering new legal meanings. Today we no longer doubt the autonomy that the neighbourhood nuisances' theory has gained over the abuse of rights theory, and even over common civil liability. Albeit the Romanian Civil Code pictures it as a monologue between the owner and its land, the property right does not have to selfishly take into consideration only the proprietor, but also its neighbours and their legitimate rights, this being the part where legal remedies outlined by the doctrine come into force. Thoroughly analysing the present and the future of the neighbourhood nuisances in the Romanian legal system, we have observed that the legislator, after not paying any attention to this issue in the 1865 Civil Code, has now introduced it in the New Civil Code, but has failed in finding the appropriate way to do so. Despite all controversy, neighbourhood relationships, although determined by property location, are not literally land confrontations, but situations where one must accept reasonable behaviour and dismiss intolerable neighbourly demeanour. Still there remains a question to be answered and its response can be found in the conclusive remarks of our study: "Like your neighbour as you like yourself – utopia or necessity?"*

Rezumat. Dacă astăzi nu mai putem afirma faptul că raporturile de vecinătate constituie apanajul unei singure construcții juridice, și anume abuzul de drept, întrucât acestea au fost relativizate, mai întâi vom trece în revistă teoriile relative la raporturile de vecinătate (I), după care vom vedea că pentru a putea angaja răspunderea pentru inconveniente anormale de vecinătate se impune o analiză atât a existenței echilibrului între relațiile dintre vecini, cât și a sferei persoanelor care au vocație la calitatea de „victimă” și „perturbator” (II). Tratarea de către noul Cod civil a relațiilor de vecinătate din perspectiva inconvenientelor anormale nu putea să treacă neobservată, astfel că vom analiza modalitatea de reglementare aleasă de legiuitorul român și oportunitatea acesteia în cadrul dreptului civil, dar și implicațiile pe care le presupune un asemenea pas (III), pentru ca pe final să ne rămână a observa orizonturile juridice spre care se îndreaptă această instituție (IV).

Cuvinte cheie: inconveniente anormale de vecinătate; abuzul de drept; noul Cod civil român; dreptul de proprietate; depășire limite materiale și judiciare

Keywords: abnormal neighbourhood nuisances; abuse of rights theory; the new Romanian Civil code, property law; exceeding material and legal limits

I. Teorii relative la raporturile de vecinătate

Orice formă de exercitare a unei activități umane implică generarea unui raport între om și om, fie el de egalitate, superioritate sau chiar de inferioritate. Însă libertatea juridică de care se poate bucura o persoană nu poate fi definită exclusiv în raport de domnia legii, ci se impune a se lua în calcul și elementul uman din context. O ipoteză în care nu există constrângeri de ordin legislativ nu echivalează în mod necesar cu existența unei stări de libertate deplină. Fiecare prerogativă juridică îndreptățește titularul acesteia la a reclama starea de libertate aferentă. Astfel că, în planul relațiilor de vecinătate, fiecare protagonist se găsește în postura de a-și confrunta libertatea proprie cu libertatea vecinului, pentru că, în final, libertatea de care dispune o persoană în exercițiul dreptului ei echivalează cu însăși existența dreptului. Odată cu interferența libertăților a două persoane se produc limitări ale acestora în ambele sensuri: fiecare va trebui să-și exercite dreptul de așa manieră încât să nu cauzeze consecințe care ar putea să aibă rezonanță pe plan juridic, dar simultan va trebui să accepte faptul că întinderea libertății celuilalt se poate răsfrânge dincolo de granița ideală de separație a celor două drepturi, dând astfel dovadă de o atitudine tolerantă, pe care fiecare și-o datorează reciproc.

În cadrul raporturilor de vecinătate, „*raporturi de reciprocă și profitabilă toleranță*”¹, dreptul de proprietate reprezintă atât temeiul juridic, cât și măsura propriei conduite, pe când vecinătatea reprezintă liantul factual între diferiți proprietari. Raporturile de vecinătate creează pentru proprietari obligația unui comportament particular, care presupune, de multe ori, o anumită dificultate în aplicare. De esența acestui tip de comportament particular este buna vecinătate, care schițează cel puțin două îndatoriri principale ce le revin proprietarilor: să nu îl prejudicieze pe vecin și să nu îi cauzeze acestuia dezagremente intolerabile. Încălcarea celor două obligații prescrise de buna vecinătate a fost relaționată, de către doctrină și jurisprudență, cu două mecanisme juridice născute din incapacitatea dreptului comun de a reglementa raporturile de vecinătate: abuzul de drept și inconvenientele anormale de vecinătate.

În această materie, mai mult decât în alte materii aparținând dreptului civil, jurisprudența are un rol fundamental, revenindu-i dificila sarcină de a concilia interesele proprietarilor și interesele legitime ale acestora în raport de interesul social. Dacă până nu demult, în doctrina românească², cu rare excepții³, inconvenientele anormale de vecinătate era supuse analizei ocazionate de abuzul de drept, relativ recent, urmând exemplul dat de sisteme juridice mai evoluate, s-a dezvoltat o teorie a inconvenientelor anormale de vecinătate, lucru de altfel necesar deoarece mecanismele juridice amintite, deși statuează asupra unui fond comun, acela al raporturilor de vecinătate, presupun condiții și temeuri de răspundere diferite.

1. Abuzul de drept – procedeu clasic de intervenție în raporturile de vecinătate

Abuzul de drept, privit de către L. Josserand⁴ ca o limitare a dreptului de proprietate ce derivă din funcția sa socială, din spiritul și scopul său, intervine atunci când proprietarul nu mai urmărește satisfacerea unui interes serios și legitim,

ci doar să cauzeze altuia un prejudiciu. Chiar dacă se manifestă acel *animus nocendi*, dauna provocată altuia nu va putea constitui niciodată un scop în sine, ci doar o rezultată a unei activități⁵. Ca o consecință logică a abuzului de drept vine faptul că cel care nu are interes nu va beneficia nici de protecție juridică.

Codul Civil român, în vigoare încă din anul 1865, nu are rezervat un text anume pentru materia abuzului de drept, aceasta fiind luată în vizor de prevederile constituționale la art. 57, dedicat modului de exercitare al drepturilor și libertăților fundamentale și de art. 3⁶ din Decretul nr. 31/1954. Această din urmă prevedere legală instituie un criteriu economic și social de apreciere al abuzului de drept, însă o astfel de concepție este astăzi depășită, ea nu se mai află în concordanță cu realitatea socială, fiind de preferat adoptarea unui criteriu psihologic, pe baza căruia să se evidențieze trăsătura principală a abuzului de drept, și anume intenția de a vătăma sau de a prejudicia și ignorarea bunei-credințe, întocmai cum juriștii germani s-au îndepărtat de eterna regulă de sorginte romană „*qui suo jure utitur neminem laedit*”, înlocuind noțiunea de *abus du droit* a francezilor cu noțiunea de *Rechtsmissbrauch*. Necesitatea adoptării de către legiuitor a unui asemenea criteriu psihologic pentru definirea abuzului de drept, este susținută atât de art. 57⁷ din Constituție, dar și de evoluția firească a conceptului de abuz de drept care a evidențiat faptul că încălcarea bunei credințe constituie fundamentul sancționării abuzului de drept. Se poate spune că un pas spre îmbrățișarea acestei soluții legislative a fost deja realizat prin includerea, la art. 15 în noul Cod civil⁸, a unui text dedicat abuzului de drept: „*Niciun drept nu poate fi exercitat în scopul de a vătăma sau păgubi pe altul într-un mod excesiv și nerezonabil, contrar bunei credințe.*” Se poate observa că buna-credință joacă un rol esențial în definirea abuzului de drept, încălcarea acesteia reprezentând, așa cum am mai menționat, imboldul punerii în funcțiune a mecanismului abuzului de drept. Intenția este într-adevăr laudabilă deoarece se cerea un progres în acest sens, însă includerea în text a cuvântului „*nerezonabil*” o găsim a fi inoportună datorită faptului că nu clarifică sau cel puțin nu ușurează întru totul sarcina calificării unei fapte aparținând proprietarului ca fiind un act abuziv sau nu. De aceea se impune înlăturarea acestui termen sau înlocuirea lui cu un altul mai precis sau mai explicit.

Din cauza tendinței exclusiviste, mai mult psihologică decât juridică, a dreptului de proprietate, s-a impus necesitatea determinării exacte a liniei de demarcație dintre „*puterile cuprinse în dreptul subiectiv al unei persoane*”⁹ și punctul de unde începe dreptul subiectiv al altei persoane, astfel că, în anumite împrejurări, răspunderea proprietarului pentru prejudiciile cauzate terților în exercitarea dreptului său poate fi întemeiată pe teoria abuzului de drept, însă eficiența aplicării acestei teorii depinde de criteriul avut în vedere pentru stabilirea caracterului abuziv al dreptului de proprietate ca drept subiectiv. Caracterul abuziv este evidențiat ca urmare a încălcării limitelor dreptului de proprietate. Limitele externe despart sfera juridică în care dreptul de proprietate există de zona inexistenței dreptului, prima incluzând atât limitele materiale ale exercitării dreptului de proprietate, cât și limitele legale

sau cele stabilite de însuși proprietarul, indiferent dacă acestea urmăresc restrângerea întinderii bunului ca obiect al dreptului de proprietate sau restrângerea atributelor sale. Limitele interne, vin să completeze aria de incidență a limitelor externe, conturând sfera în care dreptul de proprietate este exercitat în mod normal, încălcarea acestor limite declanșând mecanismul juridic al abuzului de drept.

Teoria abuzului de drept prezintă similarități cu responsabilitatea civilă, însă nu este doar o simplă aplicație a acesteia din urmă, ci este fundamentată de o formă particulară de vinovăție¹⁰. Responsabilitatea pentru comiterea unui abuz de drept nu va putea fi angajată decât posterior identificării, după criterii adecvate, a actului abuziv. Teoria abuzului de drept nu rezolvă însă toate incidentele ivite în cadrul acestor ecuații faptice, funcționând în paralel cu teoria inconvenientelor anormale de vecinătate, creație pretoriană în plină expansiune, capabilă să suprindă situații de vecinătate inimaginabile până nu demult. Prins între două concepte diferite, cel al abuzului de drept și cel al inconvenientelor anormale de vecinătate, dreptul de proprietate este supus unei compresii severe și își pierde astfel din absolutismul tradițional. Dreptul de proprietate nu mai poate purta asupra sa o veritabilă suveranitate, *plena in re potestas*, nu mai poate fi reprezentat ca un *dominium* în sensul etimologic al cuvântului¹¹, ci tinde să devină un drept comun, ca toate celelalte, absolut din perspectiva originii sale, a rațiunii sale de a fi, însă profund social din perspectiva realizării sale practice.

2. Evoluția fundamentelor teoriei inconvenientelor anormale de vecinătate

Doctrina și jurisprudența au căutat îndelung fundamentul responsabilității proprietarului în situațiile în care acesta cauzează dezagremente vecinului său, însă nu i poate fi imputată nicio vină.

O primă explicație ce s-a încercat a se da acestei teorii se bazează pe ideea că responsabilitatea analizată decurge dintr-un *cvasi-contract de vecinătate*. S-a spus că art. 588 din Codul civil reprezintă textul de lege capabil să susțină o asemenea explicație. Acest articol, precedând enumerarea diferitelor obligații ce le incumbă proprietarilor, dispune următoarele: „*Legea supune pe proprietari la osebite obligații unul către altul, fără chiar să existe vreo convenție între dânșii*”. Un astfel de sistem este însă criticabil. Fără a insista asupra controverselor suscitade de însăși noțiunea de *cvasi-contract*, inexactă și inutilă din punct de vedere juridic, se poate observa faptul că norma invocată este străină de această noțiune și, mai mult, ea se referă la obligațiile speciale pe care legea le impune proprietarilor vecini, art. 588 reprezentând un preambul al textelor referitoare la servituțile legale¹². S-a încercat să se găsească în aceste text fundamentul puterii judecătorești de a fixa limite judiciare ale exercitării dreptului de proprietate privată. Art. 588 ar reglementa o adevărată obligație de vecinătate, în virtutea căreia proprietarul trebuie să se abțină de la acele acte de exercitare ale dreptului său care ar putea cauza prejudicii terților. Încălcarea acestei obligații atrage răspunderea proprietarului. În realitate, noțiunea de *obligație de*

vecinătate este lipsită de conținut, astfel încât nu se poate vorbi de încălcarea ei, textul art. 588 fiind, împreună cu textul art. 586, o simplă introducere la servituțile legale descrise la art. 590-619 Cod civil¹³.

O altă fundamentare găsită teoriei inconvenientelor anormale de vecinătate este chiar *abuzul de drept*, instituție cu care s-a confundat din punct de vedere juridic până la separarea realizată de către jurisprudența franceză¹⁴. Însă teoria abuzului de drept se va găsi întotdeauna cantonată la categoria faptelor săvârșite în prezența culpei, cu intenția de a vătăma pe altul, însă fără un motiv serios și legitim, chestiune ce contravine esenței responsabilității pentru inconvenientele anormale de vecinătate, și anume sancționarea faptelor prejudiciabile, chiar în absența culpei. Chiar dacă legiuitorul român a adoptat prin art. 3, al. 2 din Decretul nr. 31/1954 criteriul obiectiv, răspunderea pentru abuzul de drept¹⁵ rămâne o formă particulară de manifestare a răspunderii civile delictuale, astfel încât ea nu poate fi angajată în absența vinovăției, fie ea și culpă. Ca urmare, nici teoria abuzului de drept nu este suficientă pentru a explica, în toate cazurile, răspunderea pentru pagubele create prin exercitarea dreptului de proprietate.

Printre posibilele explicații aduse teoriei inconvenientelor se numără și *teoria riscului*, care presupune că proprietarul care a creat un risc anormal prin desfășurarea unei activități din care el azi trage profit, dacă riscul se va realiza pe cheltuiala vecinului, primul va trebui să repare prejudiciile cauzate. Recursul la teoria riscului nu poate fi validată datorită faptului că, odată adoptată, proprietarul va trebui să repare orice inconvenient cauzat vecinului său, independent de caracterul normal sau anormal¹⁶, chestiune ce prezintă suficiente dezavantaje pentru a nu fi acceptată, fiind capabilă să genereze un veritabil lanț al slăbiciunilor izvorât din starea de vecinătate.

Sintagma „*depășirea inconvenientelor normale de vecinătate*” recurge la utilizarea unui concept tradițional, acela al *obligațiilor normale de vecinătate*, dincolo de obligațiile prevăzute expres de lege, la care trimite în realitate art. 588 Cod civil. Acestea presupun, în primul rând, în sarcina fiecărui vecin, obligația de a suporta anumite inconveniente, inclusiv prejudiciile minore, și, în al doilea rând, în mod implicit, obligația de a exercita propriul drept de proprietate astfel încât se nu se cauzeze vecinilor inconveniente mai mari decât cele normale sau chiar prejudicii majore. Proprietarul care, prin activitatea desfășurată, creează vecinului dezagremente anormale, va fi nevoit să le repare; astfel, actul excesiv, dar nu culpabil, devine sursă de responsabilizare. Obligațiile normale de vecinătate se deduc din principiul echității, nu din vreun text legal. Această concepție are avantajul de a explica, pe de o parte, limitarea răspunderii pentru exercitarea dreptului de proprietate numai la prejudiciile care au caracter anormal în raporturile de vecinătate și, pe de altă parte, funcționarea acestei răspunderi independent de orice idee de culpă¹⁷.

În doctrina noastră recentă¹⁸ s-a afirmat un punct de vedere interesant, dar totodată provocator din punct de vedere juridic. S-a susținut că în absența unei dispoziții legale care să reglementeze o formă sau alta de răspundere civilă delictuală, limitele judiciare ale exercitării dreptului de proprietate privată sunt stabilite printr-

o judecată în echitate. Deși se vrea a fi o opinie de avangardă, ea nu poate fi validată în condițiile în care sistemul de drept privat român nu este compatibil cu judecata *ex aequo et bono*.

Considerăm că diversitatea și complexitatea relațiilor de vecinătate reclamă existența unui regim juridic autonom, care să fie guvernat de principiul general stabilit de către jurisprudență, caracterizat prin simplitatea și flexibilitatea conținutului, potrivit căruia nimeni nu trebuie să cauzeze altuia un inconvenient de vecinătate, vecinii trebuind să dea dovadă de o toleranță sporită, pe care și-o datorează reciproc.

II. Remedii pentru înlăturarea inconvenientelor anormale de vecinătate în dreptul român

Deși în materia raporturilor de vecinătate adesea s-a statuat faptul că ceea ce o persoană nu ar tolera de la un străin, legea îi ordonă să tolereze de la un vecin¹⁹, trebuie stabilit, într-o primă fază, care este, până la urmă, statutul juridic atribuit unui proprietar: obligația de a suporta inconvenientele normale sau dreptul de a-i fi reparate daunele provocate de inconvenientele anormale de vecinătate? În cazul celor din urmă este de remarcat amalgamul de consecințe și dificultăți pe care acestea le atrag²⁰, fiind de dorit ca, în virtutea ideii de comunitate, proprietarilor să le incumbe obligația de a suporta inconvenientele normale de vecinătate, chiar dacă determinarea limitelor normale poate cădea uneori în capcana arbitrariului, această operațiune, aparținând într-un final instanței de judecată, singura în măsură să realizeze în concreto aplicarea adecvată a principiilor de drept în materia raporturilor de vecinătate. Statuarea unei idei potrivit căreia orice inconvenient, oricât de neînsemnat, ar putea fi sancționat pe calea justiției ar însemna deschiderea unei *cutii a Pandorei*, dând ocazia oricărui proprietar care nu agreează activitățile vecinului, să stea în justiție și să pretindă repararea celui mai minor prejudiciu. Acceptarea unei astfel de situații ar îngreuna procesul justiției în mod nejustificat; de aceea, în interesul tuturor, cea mai viabilă soluție trebuie să constea în constrângerea fiecăruia la a suporta o anumită marjă a prejudiciului care nu trebuie însă să excedă măsura obligațiilor normale de vecinătate. Aceasta înseamnă că un vecin, în mod voluntar, ar putea să fie autorul unui comportament deranjant la limită²¹; atâta timp cât inconvenientul rămâne în limitele toleranței și a unei normalități general acceptate nu va putea fi antrenată nicio răspundere.

1. Prezentarea remediilor existente. Condițiile necesare existenței unui prejudiciu și caracteristicile acestuia

Deși pentru o lungă perioadă de timp nu a fost făcută nicio distincție între abuzul de drept și inconvenientele anormale de vecinătate, teoria inconvenientelor anormale de vecinătate s-a desprins în cele din urmă, proclamându-și autonomia, prin intermediul jurisprudenței²², în mod deosebit cea franceză. Cu toate acestea,

dezagrementele de vecinătate presupun existența unei activități licite, utile, lipsită de rea-credință din care rezultă, totuși, un prejudiciu pentru vecini, singura condiție impusă elementului de prejudiciu este acela al atingerii unui anumit nivel de gravitate.

Clasificarea tradițională a inconvenientelor de vecinătate preferată de către doctrina noastră este cea adoptată de către majoritatea autorilor francezi. Regăsim două categorii de inconveniente: cele cauzate prin exercitarea dreptului de proprietate fără depășirea limitelor materiale ale fondului și cele cauzate prin depășirea limitelor propriului fond și introducerea unor elemente materiale pe fondurile vecine. Astfel, dacă sursa inconvenientului se află într-o activitate ce implică exercitarea dreptului de proprietate fără depășirea limitelor materiale ale fondului, cum ar fi, de exemplu, cele provocate cu ocazia executării unor lucrări de construcții când se produc fisuri în construcția vecină sau secarea unui izvor de pe fondul vecin de către proprietarul care a efectuat săpături, în literatura de specialitate²³ s-a apreciat că în acest caz se va putea naște obligația de despăgubire doar dacă a existat vinovăție în desfășurarea activității; într-o asemenea situație nu mai prezintă importanță dimensiunea prejudiciului, fiind vorba de o răspundere delictuală. Dacă inconvenientele sunt cauzate prin depășirea limitelor propriului fond și introducerea (*imissio*) a unor elemente materiale²⁴ în subsolul, solul, sau spațiul suprapus fondurilor vecine, iar acestea nu se înfățișează ca prejudicii minore și nici nu au capacitatea de a angrena răspunderea delictuală, inclusiv sub forma răspunderii pentru abuzul de drept, vor putea da naștere unei obligații de reparare a prejudiciului²⁵. Prejudiciul rezultat va putea fi considerat anormal nu doar în ipoteza în care are caracter continuu, de permanență, relevant fiind raportul inegal dintre intensitate și frecvență. Merită amintită și o altă modalitate de clasificare a inconvenientelor de vecinătate, promovată de către doctrina contemporană²⁶. Astfel, se propune distingerea între inconveniente ce afectează *mediul*, cum ar fi zgomotul, mirosurile, praful, inconveniente ce afectează *imobilul* și inconveniente ce afectează *activitatea profesională*, în special pierderile suferite de către comercianți datorită unor lucrări la drumurile publice. În literatura europeană de dată recentă²⁷ se insistă în mod particular asupra zgomotului²⁸, inconvenient care, deși nu este produsul societății moderne, este etichetat ca aparținând fără îndoială acesteia. Sursele acestuia sunt variate, de cele mai multe ori fiind vorba despre animale sau despre om în desfășurarea activităților sale profesionale sau care țin de un anumit mod de viață. Conform unui sondaj al *Institutului Național de Statistică și Studii Economice (INSSE)* din Franța, zgomotul afectează aproximativ 40% din populație, aceasta traducându-se în nenumărate plângeri înaintate fie autorităților publice locale, fie instanțelor de judecată²⁹.

Cât privește paleta modalităților de reparare a prejudiciului creat, aceasta este una relativ restrânsă, o importanță mai deosebită prezentând doar ordinea de dispunere a acestora. Deși suveran în aprecierea limitelor exercitării dreptului de proprietate privată în cadrul raporturilor de vecinătate, judecătorul este, în definitiv, o ființă umană, supusă oricând pericolului de a cădea în capcana arbitrariului. Până

la urmă unde sfârșește normalul și unde începe anormalul? Când se poate spune *trop, c'est trop*? Nu se poate enunța un criteriu exact care să permită determinarea limitei care nu trebuie depășită de către proprietar pentru că noțiunea de *normalitate* este una profund relativă. Aprecierea responsabilității este o chestiune de fapt deferită instanței, fiind de preferat să se refuze recunoașterea dreptului la reparație, în afară de situația în care prejudiciul atinge un anumit grad de gravitate; în caz contrar, viața în comun ar fi imposibilă dacă fiecare nu ar fi ținut să suporte anumite inconveniente³⁰. Înainte de toate, trebuie avută în vedere reparația în natură deoarece aceasta se apropie cel mai mult de principiul reparării integrale. Așadar, instanța poate prescrie măsuri obligatorii pentru proprietarul responsabil, de natură a face să înceteze dauna, de pildă desființarea gardului care a luat vederea, desființarea unui atelier de tinichigerie împreună cu o rampă de reparații auto care provocau locului vecin din imediata apropiere zgomote, mirosuri și gaze poluante intolerabile³¹, încetarea poluării fonice produse de un motor aflat în stare de funcționare, atunci când este posibil din punct de vedere tehnic, instalarea unui dispozitiv care să neutralizeze tulburarea toxică sau fonică, fără ca aceasta să însemne încetarea activității, sau chiar demolarea construcției care incomodează. O abordare modernă a remediilor juridice în cadrul raporturilor de vecinătate pune în balanță nu doar prejudiciul victimei, ci și pierderile financiare și materiale suferite de către autorul inconvenientelor în cazul în care s-ar dispune încetarea activității, astfel că instanțele, în raport de fiecare speță în parte, ar trebui să dispună mai degrabă, acolo unde contextul faptic o permite, reducerea actelor generatoare de prejudicii până la limita inconvenientelor anormale decât încetarea definitivă a acestora, dat fiind faptul că în societatea contemporană are loc un fenomen de expansiune numerică a vecinilor – întreprinderi sau societăți comerciale. În cazuri extreme se poate ordona chiar închiderea unei întreprinderi care funcționează cu autorizație legală, dacă în raport de activitatea lucrativă a întreprinderii, prejudiciile aduse sunt infinit mai mari, această măsură trebuind să aibă caracterul unei măsuri de ultim resort, în absența oricărei soluții alternative. Un remediu complementar reparației în natură este acordarea de daune-interese. Acest mecanism poate însoți soluția reparației în natură sau poate fi dispus ca unic remediu, atunci când reparația în natură nu mai este posibilă. Despăgubirile trebuie să fie echivalente valorii prejudiciului. De principiu, inconvenientele de vecinătate sunt daune directe, acestea nu rezultă doar din clasică ipoteză de vecini persoane fizice, ci și din vecinătatea unei persoane fizice cu o uzină, o fabrică de ciment, o mină, un șantier, un gater, o linie electrică de înaltă tensiune, un aeroport, o linie de cale ferată, un abator, o fabrică de lactate, un ansamblu comercial, un complex turistic, un teatru, o discotecă, un restaurant, o școală, un spital, un panou publicitar³², o antenă, dar și cu o fermă de porci sau de găini sau cu o crescătorie piscicolă. Sunt rare cazurile când inconvenientul de vecinătate provoacă o pagubă indirectă. De exemplu, atunci când într-un imobil se exercită o activitate care prezintă riscuri grave de incendiu pentru proprietarii învecinați și când aceștia ar trebui să plătească o primă

de asigurare majorată. Extrapolând, soluția ar fi aceeași și în ipoteza în care în imobilul respectiv s-ar desfășura o activitate care prezintă riscuri grave de inundație sau dacă în imobilul respectiv, deși clasificat ca fiind în pericol de prăbușire la manifestarea unui cutremur suficient de grav, s-ar desfășura o activitate legal autorizată, dar care, datorită trepidațiilor ce le presupune, ar afecta structura de rezistență a clădirii. Existența unei pagube indirecte s-a constatat și în cazul în care proprietarul, răspândind pe terenul său un produs toxic, a neglijat să ia măsuri de protecție împotriva incursiunilor animalelor aparținând vecinilor. Toate aceste situații reclamă responsabilizarea proprietarului care, neavând o intenție caracterizată, cauzează altuia o daună, fără puterea de a o evita, exercitând un drept ce prezintă pentru acesta un anumit interes. Prejudiciul creat în materia inconvenientelor de vecinătate este unul special. Cel mai adesea, astfel cum practica judiciară a evidențiat, instanțele au de-a face cu prejudicii materiale, caracterizate prin zgomote, mirosuri neplacute, prime de asigurare majorate, costuri suplimentare cu întreținerea imobilului în cazul emisiilor excesive de praf de la o fabrică de ciment. Dar prejudiciul poate fi și corporal atunci când zgomotul antrenează diverse afecțiuni, cum ar fi surditatea, hipertensiunea arterială, disconfortul fizic, sau când mirosurile cauzează manifestări anormale ale organismului. În cazuri mai rare se poate crea un prejudiciu moral, atunci când un bun cu valoare sentimentală este deteriorat sau distrus, inclusiv decesul unui animal de companie foarte drag reclamantului. În fine, deloc de neglijat, ipoteza în care reclamantul suferă o diminuare a valorii imobilului său, care, eventual, ar putea fi însoțită de un prejudiciu material, corporal sau moral. Aprecierea gravității inconvenientelor, dar și a măsurii prejudiciului trebuie realizată circumstanțiat, prin raportare la epoca și la locul în care se desfășoară raporturile de vecinătate, dar și la perioada de timp pe care se întind acestea. Ceea ce altă dată era considerat a fi tolerabil, astăzi poate să nu mai fie. Apoi, ceea ce se poate admite în mediul rural, în mediul urban riscă să fie sancționat. Ceea ce este admisibil într-un cartier poate fi anormal într-altul. O anumită activitate desfășurată noaptea poate fi considerată anormală, pe când aceeași activitate desfășurată ziua nu ar mai avea același caracter³³. Daunele-interese pot fi acordate de către instanță fie sub forma unei sume fixe care să fie suficientă pentru a compensa ruperea echilibrului între vecini, fie sub forma unei rente periodice³⁴, în situația în care persistența unui prejudiciu este inevitabilă, acesta continuând să se producă, chiar și ulterior momentului încetării inconvenientului anormal de vecinătate. În plus, ca măsură preventivă, instanța ar putea obliga vecinul la luarea unor măsuri, de natură să se evite extinderea prejudiciilor, sau chiar producerea unora noi.

2. *Problema titularilor acțiunii civile*

Teoria inconvenientelor anormale de vecinătate a cunoscut o evoluție extensivă în ceea ce privește validarea persoanelor vătămate. Dacă noțiunea de *vecinătate* trebuie înțeleasă în sens larg, ea nefiind limitată doar la imediata proximitate geografică a

fondurilor, astfel că acestea nu trebuie să fie în mod obligatoriu alăturate, rămâne de văzut dacă noțiunea de „vecin” îi cuprinde doar pe cei doi vecini, ambii având calitatea de proprietari sau domeniul de aplicare al acesteia este susceptibil de expansiune. Actualmente, doctrina și jurisprudența, mai cu seamă cea franceză, cu tradiție în domeniu, consideră că actorii, fie că sunt perturbatori sau victime ale unui inconvenient de vecinătate, pot fi titulari de drepturi reale sau personale, drepturile în chestiune putând izvorî direct din lege sau chiar dintr-un contract³⁵. Vin în minte în mod natural locatarii și sublocatarii, care pot fi considerați după caz, perturbatori condamnați la repararea unui prejudiciu cauzat prin activitatea lor sau, dimpotrivă, victime ale unor astfel de activități. Se pune problema dacă există vreun sens în a diferenția, în cadrul noțiunii de „vecin”, între proprietar și cel care se bucură doar de unul din atributele dreptului de proprietate. Oare faptul că o persoană are *usus* îi conferă suficientă protecție juridică în cazul în care ar fi afectat de inconvenientele anormale de vecinătate cauzate de către vecinii proprietarului cu care are un contract de locațiune sau un motiv destul de verosimil din punct de vedere juridic încât să nu fie responsabilizat dacă ar fi autorul unor inconveniente anormale de vecinătate? Răspunsul la această întrebare nu este atât de evident pe cât pare, ci trebuie nuanțat, în funcție de circumstanțele faptice ale fiecărei spețe. Teoretic, locatarul, privit dintr-o perspectivă exterioară, dar nu superficială, se comportă, în virtutea dreptului de folosință conferit, mai mult sau mai puțin ca un proprietar. A-i nega acestuia dreptul de a sta în justiție, întemeindu-și acțiunea pe teoria inconvenientelor anormale de vecinătate, are semnificația impunerii acestei interdicții însuși proprietarului. Interpretarea noțiunii de „vecin” doar în favoarea proprietarilor ar avea efectul de a crea două regimuri de răspundere civilă distincte pentru același fapt generator, și anume inconvenientele anormale de vecinătate: pe de o parte, locatarul ar fi pus în situația ingrată din punct de vedere juridic și uneori imposibilă, de a dovedi culpa vecinului autor al inconvenientelor anormale de vecinătate, pe când proprietarul ar beneficia de avantajele conferite de regimul răspunderii obiective, nefiind nevoit să probeze culpa vecinului. În consecință, cel puțin din acest punct de vedere, se impune luarea în considerare a sensului larg al noțiunii de „vecin” pentru a evita limitarea dreptului de a sta în justiție pentru inconvenientele anormale de vecinătate suferite și a tuturor avantajelor implicite ce rezultă din aplicarea regulilor răspunderii obiective. În schimb, nu este deloc o problemă simplă aceea de a ști dacă proprietarul unui imobil răspunde de tulburările provocate de locatarii săi sau, dimpotrivă, răspund doar aceștia din urmă. În doctrină s-a apreciat că proprietarul ar trebui să răspundă atunci când prin folosința sa a cauzat respectivele tulburări anormale de vecinătate, chiar dacă la momentul producerii acestora imobilul respectiv constituia obiectul unui contract de locațiune, inconvenientul respectiv trebuind nu doar să fie legat de imobil, ci să fie imputabil proprietarului în această calitate. De asemenea, proprietarul va trebui considerat responsabil și atunci când, deși tulburările sunt provocate de către

locatari, el a neglijat să le împiedice sau chiar le-a favorizat³⁶. Exemplul conferit de către doctrină este acela al proprietarului care a închiriat un local pentru funcționarea unei discotecă, el fiind responsabil pentru daunele rezultate din zgomotele de o intensitate anormală percepute de către vecini. În aceste două situații proprietarul îi rămâne, desigur, posibilitatea exercitării unei acțiuni în regres împotriva locatarului, totală sau parțială. Proprietarul se va putea întoarce pentru a-și recupera doar o parte din prejudiciile pe care a fost obligat să le suporte, dacă fapta lui a concurat cu fapta locatarului, putându-se identifica, în acest caz, existența unei „greșeli” comune a proprietarului și locatarului. În schimb, proprietarul se va putea întoarce împotriva chiriașului pentru recuperarea integrală a daunelor suportate în situația în care prejudiciul a rezultat dintr-un abuz de folosință din partea acestuia ori s-au încălcat obligațiile stipulate în contractul de locațiune. *Per a contrario*, când inconvenientul nu este imputabil proprietarului, responsabilitatea va fi atribuită în totalitate locatarului. În situația în care mai mulți locatari sunt “coautorii” dezagrementelor anormale de vecinătate, se pune problema dacă regimul juridic al inconvenientelor anormale de vecinătate permite ca doar unul dintre aceștia să fie chemat pentru a repara prejudiciul, urmând ca acesta să se întoarcă ulterior împotriva celorlalți pentru a recupera o parte din daunele suportate, și nu în întregime, situația fiind similară cu cea în care există o „greșală” comună a proprietarului și a locatarului. În sfârșit, un proprietar va avea la dispoziție acțiunea privind inconvenientele anormale de vecinătate, chiar dacă nu locuiește pe fondul său, vecinilor săi revenindu-le obligația a nu face nimic de natură să îl prejudicieze, chiar dacă acesta nu exercită o prezență constantă la imobilul său. Tocmai pentru că obligația de reparare a prejudiciului se naște independent de culpă³⁷, în materia raporturilor de vecinătate s-a ajuns, prin intermediul exercițiului jurisprudențial, la aprecierea *in concreto* a responsabilității, circumstanțiată în funcție de particularitățile fiecărui raport perturbator-victimă; nu se alege un tip ideal de proprietar diligent care ar fi capabil să concilieze interesul său personal cu cel al vecinilor deoarece aprecierea *in abstracto* a unei situații faptice aduce cu sine consecințe nedorite, cum ar fi aceea de sancționare a unui proprietar doar pentru că nu corespunde modelului ideal de proprietar, deși desfășoară o activitate în limite normale și nu creează prejudicii vecinului. Astfel, urmând modelul jurisprudenței franceze, instanțele noastre vor trebui să țină cont de receptivitatea personală pentru a putea stabili dacă inconvenientul este anormal sau nu pentru proprietarul în cauză. Printre asemenea motive personale a căror luare în calcul este necesară, regăsim: profesia celui prejudiciat, starea sănătății sau condiția materială, acestea reprezentând puncte de reper în aprecierea limitelor normale ale exercitării dreptului de proprietate și implicit a existenței obligației de a repara prejudiciul. Simetric, trebuie să se țină seama și de elementele personale definitorii ale autorului inconvenientelor.

3. Anterioritatea în ocuparea fondurilor și existența unei autorizații: cauze justificative sau motive de răspundere?

În jurisprudență se întâmplă ca, uneori, judecătorul să fie confruntat cu alegarea, de către pârât, adică de către vecinul autor al inconvenientelor anormale, a unor așa-zise cauze justificative proprii materiei raporturilor de vecinătate. Decizia de a le admite sau nu semnifică, până la urmă, un proces de aplicare a unor criterii de apreciere a limitelor judiciare de exercitare a dreptului de proprietate. Adesea, perturbatorii invocă pre-ocuparea fondului. Această chestiune privește dimensiunea temporală a raporturilor de vecinătate. Criteriul anteriorității a suferit în timp aplicări nuanțate, într-o primă fază considerându-se că este neîntemeiată pretenția proprietarului unei locuințe de a fi despăgubit pentru prejudiciile create prin activitatea desfășurată de către vecin, dacă acesta o inițiasse anterior construcției imobilului. Ulterior, s-a respins de către instanțe apărarea pârâtului care, pentru a se exonera de răspundere, a opus reclamanților *pre-ocuparea sau anterioritatea în ocuparea fondului*. Stabilirea anterioară a pârâtului pe fondul respectiv nu îi conferă acestuia o „imunitate” particulară în circumstanțele date. În doctrină s-a arătat faptul că ar fi inadmisibil ca prin anterioritatea unei construcții sau instalații, proprietarul acestora să greveze fondurile vecine cu o veritabilă servitute, restrângând astfel folosința lor, apreciindu-se că prin acest procedeu se ajunge de fapt la o așa-zisă expropriere fără despăgubire³⁸. Însă această afirmație necesită anumite nuanțări, care se realizează în funcție de tipul de *pre-ocupare*. Astfel, în cazul în care avem de-a face cu un proprietar al unui teren situat lângă o uzină și acesta ridică o construcție pe acel teren, el va îndreptățit la daune-interese datorită impunerii forțate a unei sarcini juridice asemănătoare servituților, aceasta fiind de fapt situația descrisă de către doctrină, caz tipic de *pre-ocupare individuală*³⁹. Altele sunt criteriile de apreciere ale inconvenientelor anormale de vecinătate în cazul *pre-ocupării colective*. Dacă activitatea dăunătoare este una colectivă, posibilitatea unui proprietar sau chiriaș de a solicita de despăgubiri se reduce semnificativ; spre exemplu, proprietarul sau locatarul unui imobil aflat în apropierea unui parc industrial sau un imobil situat într-un cartier industrial, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau al contractului de locațiune, pe lângă dreptul de opțiune propriu acestora, a putut să întrevadă eventualele daune ce ar putea rezulta dintr-o astfel de proximitate, unde suma inconvenientelor este considerabilă, dar prejudiciul pe care îl cauzează fiecare industriaș, luat individual, nu depășește măsura obișnuită a obligațiilor de vecinătate. În consecință, a fost liber în a alege să cumpere sau să nu cumpere, să închirieze sau să nu închirieze un asemenea imobil, iar faptul că a avut cunoștință despre caracteristicile zonei respective are ca efect reducerea aproape la minim a posibilității de a solicita daune-interese sau atenuarea semnificativă a despăgubirilor pe care le reclamă, în situația în care instanța ar admite existența unor inconveniente anormale. Jurisprudența franceză a recunoscut influența *pre-ocupării colective*, considerând că aceasta este prima și principala unitate de măsură a toleranței vecinilor, ea oferind o idee clară asupra avantajelor și dezavantajelor ce îi așteaptă pe noii veniți⁴⁰.

Cealaltă cauză justificativă a cărei posibilitate de invocare trebuie analizată este existența unei autorizații privind desfășurarea unei anumite activități de către un proprietar. Emiterea unei autorizații sau a unui aviz nu are ca scop deghizarea beneficiarului sub o mantie protectoare, ferindu-l de o eventuală antrenare a răspunderii civile. Acesta poate fi, cel mult, pus la adăpost de răspunderea penală, administrativă sau contravențională, autorizația neavând ca scop înlăturarea tuturor inconvenientelor ce pot rezulta dintr-o activitate, ci doar a celor esențiale⁴¹. De cele mai multe ori existența unei astfel de autorizații impune în sarcina beneficiarului anumite obligații, mai ales referitoare la protecția mediului, care trebuie imperios respectate, astfel că prevalarea de autorizație nu ar putea să constituie un argument al pleoarii pârâtului.

III. Perspectiva noului Cod civil asupra inconvenientelor anormale de vecinătate

Configurarea legislativă a teoriei inconvenientelor anormale de vecinătate exprimă azi un rău necesar, ce trebuia realizată, însă cu o atenție deosebită, pentru a nu iniția un cerc vicios în ceea ce privește modalitatea de declanșare a mecanismului juridic al răspunderii pentru asemenea de dezagremente; altfel spus, pentru ca un proprietar să știe ce poate face cu lucrul asupra căruia are un asemenea drept, cel mai potrivit este să i se arate ceea ce nu îi este permis să facă⁴², care sunt limitele care îi îngrădesc exercițiul.

În încercarea de modernizare a dreptului privat român, noul Cod civil⁴³ dedică relațiilor de vecinătate două texte, fapt a cărei însemnătate este justificată de nevoia propriu-zisă a unei asemenea reglementări, reclamată de însăși evoluția firească atât a raportului dintre om și dreptul de proprietate al altuia, cât și a raportului dintre om și propriul său drept, dar și de necesitatea adoptării unui model legislativ contemporan societății careia îi aparținem. Ambele texte se află situate în Cartea a III a, despre bunuri, Titlul II referitor la proprietatea privată, mai precis la Capitolul III al acestuia, intitulat „*Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată*”. O analiză corectă a dispozițiilor referitoare la relațiile de vecinătate din noul Cod civil presupune trecerea prin vizorul critic nu doar a dispozițiilor propriu-zise, dar și a surselor de documentare avute în vedere la elaborarea acestui act normativ, precum și a motivelor ce au determinat consacrarea legislativă a acestei materii.

Primul articol referitor la relațiile de vecinătate se găsește inclus în cadrul dispozițiilor comune ale secțiunii referitoare la limitele legale ale dreptului de proprietate. Conținutul art. 603⁴⁴ este identic cu cel al conținutului al. 7 al art. 44 din Constituție. Nu putem decât să presupunem faptul că tratarea la nivel constituțional a teoriei inconvenientelor de vecinătate s-a vrut a constitui un suport juridic suficient pentru o punere în aplicare relativ facilă a acesteia, însă nu a avut aptitudinea de a stabili un regim juridic complet aferent acestei instituții. Astfel, în noul Cod civil, la art. 603,

s-a încercat impunerea unui cadru legal general propriu dreptului privat, care să guverneze întreaga materie a raporturilor de vecinătate, prin stabilirea obligațiilor de a proteja mediul înconjurător și de a asigura buna vecinătate, pe când art. 630⁴⁵ găzduiește un cadru legal specific, statuându-se în mod expres posibilitatea angajării răspunderii în cazul producerii unor inconveniente anormale de vecinătate. Rămâne de văzut dacă instituirea în această materie a unui cadru legal dual servește într-adevăr scopului teoriei inconvenientelor de vecinătate, sau este doar un exces de reglementare, ce ar putea determina în fond nefuncționalitatea pe plan jurisprudențial a teoriei. Dacă primul text nu surprinde datorită faptului că era deja prezent în conștiința juridică de ceva vreme, cel de-al doilea text, și anume art. 630, prezintă, fără îndoială, implicații mult mai importante, fiind de fapt și unicul articol ce alcătuiește secțiunea referitoare la limitele judiciare ale dreptului de proprietate, referindu-se în acest sens la situația depășirii inconvenientelor normale de vecinătate.

Printre sursele legislative de inspirație ale noului Cod civil se enumeră, fără nicio surpriză, Codul civil din Québec și Codul civil francez. Codul civil francez, chiar dacă nu are actualmente un text dedicat teoriei inconvenientelor de vecinătate, cu toate că jurisprudența franceză este cea care a individualizat-o pentru prima dată față de teoria abuzului de drept, rămâne matricea care a stat atât la baza Codului civil român, cât și a Codului civil din Québec. Influența acestuia din urmă în reglementarea relațiilor de vecinătate în noul Cod civil autohton se impune prin modernitatea sa. Legiuitorul român a preluat însă doar ideea de a consacra legislativ această instituție, nu și modalitatea propriu-zisă de realizare, chestiune regretabilă din mai multe considerente. În primul rând, autorii Codului civil din Québec au preferat ca reglementarea inconvenientelor de vecinătate să troneze întregul capitol dedicat diverselor situații ce decurg din starea generală de vecinătate⁴⁶, fiind de altfel unica dispoziție generală din această materie. Textul codului canadian francfon reprezintă rezultatul cristalizării unei jurisprudențe vaste și rezonante în materie, putându-se observa că s-a dorit, și în același timp s-a și reușit, sincronizarea acestuia cu tendința actuală de codificare în dreptul privat, anume aceea de a fi elaborate Coduri civile care să nu fie exhaustive, care să nu mai reglementeze în amănunt, dându-se astfel posibilitatea judecătorilor de a pune mereu în discuție textul de lege⁴⁷, pentru a-l putea adapta situațiilor ivite odată cu graba trepidantă a cotidianului. Deși mecanismul descris este o caracteristică de *common law*, transpunerea sa într-un sistem continental, precum cel din Québec sau cel român nu este contrară principiilor unui asemenea sistem tocmai pentru că el nu înlătură fundamentul tradițional al unei hotărâri judecătorești aparținând acestuia, ci dimpotrivă, îl susține și îl întărește. Ideal ar fi fost ca și noul Cod civil român să realizeze un singur text de lege referitor la inconvenientele de vecinătate, înzestrat cu suficientă forță juridică de punere în aplicare, care să aibă valoare de principiu general în ceea ce privește întregul context al relațiilor de vecinătate, precum art. 976⁴⁸ din Codul civil din Québec. Legiuitorul român a reușit să transpună ideea mecanismului

prezentat mai sus doar în titlul secțiunii unde se regăsește plasat art. 630, și anume „*Limite judiciare*”, pentru că reglementarea în sine este una ce încearcă să fie exhaustivă, acesta nerealizând că într-o materie precum relațiile de vecinătate, veșnic dinamică și într-o continuă reinterpretare a *actorilor* și a *piesei* nu o iluzorie epuizare a situațiilor reprezintă soluția optimă, ci crearea unui cadru legal suficient de flexibil încât să poată răspunde oricăror situații, indiferent de momentul apariției lor, cu ajutorul celui care aplică legea, adică a judecătorului. Sintagma de „*limite judiciare*” ar trebui să se traducă prin posibilitatea judecătorului de a repune mereu în discuție subiectele și obiectul raporturilor de vecinătate, și nu neaparat puterea acestuia de a-i acorda victimei inconvenientelor, din considerente de echitate, despăgubiri, astfel cum se deduce din dispozițiile al. 1 al art. 630 din noul Cod civil. Din analiza textului amintit reiese că judecătorul va putea, „*din considerente de echitate*”, să îl oblige pe autorul inconvenientelor la „*despăgubiri în folosul celui vătămat, precum și la restabilirea situației anterioare atunci când acest lucru este posibil*”. Ori în dreptul nostru, considerentele de echitate nu pot ele însele să fundamenteze o hotărâre judecătorească. Într-adevăr, activitatea de aplicarea a legii trebuie să fie guvernată de simțul echității, însă deocamdată, în dreptul român, o judecată pur *ex aequo et bono*, care să ia în considerare doar normele morale, nu și pe cele juridice, nu este posibilă. Materia relațiilor de vecinătate este profund antagonică, supusă subiectivismului; o situație pe care o persoană o acceptă ca normală, o alta o va respinge, considerând-o anormală. Acest raționament permite judecătorului, confruntat cu spețe de acest gen, să apeleze la considerentele de echitate în ceea ce privește aprecierea caracterului normal sau anormal al inconvenientelor de vecinătate. Astfel ar fi trebuit legiuitorul român să privească ingerința principiului echității în raporturile de vecinătate. Desigur că în ceea ce privește acordarea de despăgubiri pentru prejudiciile morale echitatea este, până la urmă cea care cântărește cel mai greu în decizia judecătorului, chiar funcția reparatorie a răspunderii civile reclamând-o, cu atât mai mult cu cât avem de-a face cu o obligație de reparare în lipsa oricărei culpe, însă ea nu poate să constituie unicul motiv pentru a se acorda despăgubiri, pentru că în acest fel s-ar crea o nișă a arbitrariului, chestiune ce nu poate fi permisă. Ar fi de preferat ca legiuitorul să îndepărteze sintagma „*din considerente de echitate*” din cuprinsul al. 1 al art. 630 din noul Cod civil român.

O altă observație ce se poate face pe marginea al. 1 se referă la ordinea dispunerii remediilor în cazul inconvenientelor anormale de vecinătate, prevăzându-se ca principală soluție acordarea de despăgubiri, însoțită de restabilirea situației anterioare, atunci când acest lucru este posibil. Credem că se impune o regândire a ordinii de dispunere a remediilor procesuale din partea legiuitorului, având în vedere specificul răspunderii pentru inconvenientele de vecinătate. Așa cum am mai arătat, în această materie, înainte de toate, trebuie avută în vedere restabilirea situației anterioare, aceasta redând cel mai fidel principiul reparării integrale. În cazul producerii de inconveniente anormale de vecinătate, instanța va putea dispune, în

sarcina autorului lor, măsuri obligatorii, de natură a face să înceteze dauna, de pildă desființarea gardului care a luat vederea, desființarea unui atelier de tinichigerie împreună cu o rampă de reparații auto care provocau locului vecin din imediata apropiere zgomote, mirosuri și gaze poluante intolerabile, încetarea poluării fonice produse de un motor aflat în stare de funcționare, atunci când este posibil din punct de vedere tehnic, instalarea unui dispozitiv care să neutralizeze tulburarea toxică sau fonică, fără să se înceteze activitatea sau chiar demolarea construcției care incomodează. Un remediu complementar reparației în natură îl reprezintă acordarea de daune-interese. Bineînțeles că atunci când restabilirea situației anterioare nu mai este posibilă sau când în raport de necesitatea sau utilitatea desfășurării activității prejudiciabile daunele ar fi minore, daunele-interese vor fi dispuse ca unic remediu, însă regula care trebuie urmată în stabilirea ordinii remediilor procesuale este aceea că restabilirea situației anterioare are prioritate, și nu neaparat obținerea unei compensații a prejudiciului. Trăsătura pozitivă pe care o putem identifica la al. 1 de la art. 630 din nou Cod civil este aceea că s-a reținut în mod corect principiul ce trebuie să guverneze situațiile în care se nasc inconveniente de vecinătate, acela că vecinii au obligația de a suporta inconveniente normale de vecinătate, și nu dreptul de a le fi reparate daunele provocate de inconveniente anormale de vecinătate. Putem totuși sublinia faptul că pentru a putea realiza acel proces de reglementare legislativă non-exhaustiv de care aminteam, ar fi fost indicat ca acest principiu să fie enunțat de manieră directă, așa cum au procedat redactorii canadieni francofoni, și nu indirect, fiind mai eficient și cu o mai mare probabilitate de respectare a normei juridice dacă proprietarului i se indică concret ce anume are de suportat.

Al. 2 al art. 630 aduce în atenție situația în care deși a fost cauzat un prejudiciu, acesta minor fiind „în raport cu necesitatea sau utilitatea desfășurării activității prejudiciabile de către proprietar, instanța va putea încuviința desfășurarea acelei activități, cel prejudiciat având însă dreptul la despăgubiri”. Într-adevăr, o abordare modernă a remediilor juridice în cadrul raporturilor de vecinătate ia în considerare nu doar prejudiciul ocazionat victimei, ci și pierderile materiale suferite de vecinul perturbator în cazul în care s-ar dispune încetarea activității. Considerăm că dacă în raport de necesitatea sau utilitatea activității prejudiciabile desfășurate de către vecinul perturbator daunele sunt minore, instanța ar putea nu doar să apeleze la soluția oarecum categorică a încuviințării desfășurării acelei activități, ci ar putea la fel de bine să dispună reducerea actelor generatoare de prejudicii până la o anumită limită sau chiar desfășurarea acestora în alte intervale orare, dacă este posibil, luând astfel în considerare interesele în principal financiare ale ambelor părți. Desigur că atât în situația încuviințării activității prejudiciabile, cât și a soluției propuse de noi, aceea de reducere a aceste activități până la anumite limite vor trebui însoțite de acordarea de daune-interese, pentru a putea compensa situația ce trebuie suportată de către victima inconvenientelor⁴⁹. Deși textul de lege nu prevede la al. 2, ne putem pune întrebarea sub ce formă se vor dispune daunele-

interese: ca sumă forfetară sau ca o sumă periodică? Credem că răspunsul depinde în primul rând de durata desfășurării activității prejudiciabile, dar și de natura prejudiciului cauzat. Dacă durata pe care se intenționează desfășurarea activității este una redusă, atunci se va acorda o sumă forfetară; în schimb dacă perioada de desfășurare a activității este mai îndelungată, atunci se va dispune acordarea daunelor-interese sub forma unei rente periodice. Deși prin intermediul acestui text de lege se dorește în principal facilitarea desfășurării activității autorităților publice sau a comercianților ce desfășoară o activitate necesară sau utilă pentru publicul larg, nu trebuie să ignorăm și reversul acestei ipoteze, cazurile extreme în care există posibilitatea ca raportul dintre activitatea prejudiciabilă desfășurată și daunele ocazionate victimei să se inverseze pe parcurs, prejudiciile ajungând să fie infinite mai mari. Considerăm că pe parcursul întregii perioade de desfășurare a activității prejudiciabile, la intervale prestabilite, instanța ar avea obligația să verifice dacă acest raport rămâne constant sau nu. Al. 2 ar urma să fie aplicat de către judecători cu o deosebită atenție, pentru a nu favoriza desfășurarea de activități necesare sau utile, chiar dacă acestea beneficiază de autorizație de funcționare, în detrimentul suferirii de către victima inconvenientelor a unor prejudicii corporale, deoarece unor astfel de activități li se vor putea găsi întotdeauna alternative, pe când sănătatea umană nu.

Cea din urmă ipoteză a art. 630 se referă la situația în care vecinul, confruntat cu iminența sau probabilitatea producerii unui prejudiciu datorită activității desfășurate de către vecinul său, apelează la instanța de judecată pentru ca aceasta să încuviințeze, pe calea ordonanței președințiale, măsurile necesare pentru prevenirea pagubei. Deși reprezintă un lucru pozitiv, o asemenea reglementare nu era necesară deoarece dispozițiile art. 581-582 din Codul de procedură civilă dedicate instituției ordonanței președințiale pot să vizeze și situația imaginată de al. 3 al art. 630 din noul Cod civil⁵⁰. Dacă legiuitorul român ar fi respectat întru totul schema trasată de legiuitorul canadian francofon în privința inconvenientelor de vecinătate, nu ar mai fi enunțat și această normă, fiind suficient faptul că normele de procedură amintite au capacitatea de a se adapta cu fidelitate normelor materiale ale dreptului privat.

Chestiunea reglementării concrete a raporturilor de vecinătate și mai ales a obiectivizării răspunderii pentru inconvenientele anormale de vecinătate, semnalată de mult timp în doctrină⁵¹, a fost materializată prin intermediul noului Cod civil. Însă metoda prin care legiuitorul român a înțeles să realizeze acest deziderat este susceptibilă de critici. În condițiile în care se dorește o modernizare a sistemului dreptului privat autohton, se impune nu atât o transpunere mecanică a dispozițiilor unor coduri civile cu adevărat contemporane, cât o legiferare care să țină cont de ideatica dictată de tendințele actuale de codificare, care propun o actualizare, calmă, fără zguduiri, prin crearea de norme flexibile, permanent adaptabile.

IV. Considerații finale

În momentul de față, raporturile de vecinătate continuă să fie reglementate prin dispoziții legislative deloc numeroase, asimetrice și disperse. Însă reunirea tuturor prevederilor nu ar fi suficientă, deoarece ele reflectă în mare parte realitățile de la vremea redactării Codului Civil din 1865, impunându-se mai mult ca oricare o consființire a opiniilor doctrinare și a jurisprudenței în materie. O modalitate de reglementare, și poate de prevenție în cazul inconvenientelor anormale de vecinătate, ar fi aceea a elaborării, după modelul american sau după cel din Québec, a unor Coduri Regionale de Vecinătate. Practic, acestea ar trebui să încorporeze așa zisele bune practici în materia raporturilor de vecinătate, având în vedere mai ales obiceiurile locale, pentru că, până la urmă, comportamentul indivizilor este oglindirea mediului în care aceștia își desfășoară existența și activitatea. Responsabilizarea în temeiul Codurilor Regionale de Vecinătate ar trebui să se constituie într-o fază premergătoare și paralelă cu cea contencioasă, care nu ar îndepărta posibilitatea apelării la instanța de judecată. În acest fel s-ar evita supraîncărcarea instanțelor de judecată, iar această etapă ar presupune obligativitatea instituirii mecanismului medierii, care s-ar putea concretiza în sancționarea autorului inconvenientelor anormale de vecinătate la plata de daune-interese celui vătămat, însoțită de plata unei amenzi, dacă dezagrementele ar afecta în mod serios mediul înconjurător, cuantumul acesteia putându-se constitui în contribuție la bugetul unei organizații non-guvernamentale care să aibă ca scop luarea de măsuri pentru conservarea mediului înconjurător și a calității vieții persoanelor, achiesându-se în acest fel și la direcția jurisprudențială instituită de către Curtea Europeană a Drepturilor Omului.

Astăzi nu ne mai îndoim de autonomia pe care teoria inconvenientelor de vecinătate a câștigat-o față de teoria abuzului de drept și chiar față de responsabilitatea civilă de drept comun. Lipsa culpei a înlocuit prezența vinovăției; imputabilitatea a înlocuit responsabilitatea; sintagma de *comportament al vecinului* nu mai este subsumată conceptului de *act abuziv*; valoarea tuturor acestor semne ale evoluției teoriei ar fi știrbită dacă s-ar pierde din vedere faptul că vocație la calitatea de „victimă” și „perturbator” au acum nu doar proprietarii, ci și ceilalți titulari de drepturi reale, precum și orice persoană care, în virtutea unui drept real sau personal conferit de către însuși proprietarul, dispune de unul din atributele dreptului de proprietate. Raporturile de vecinătate se bucură de un regim juridic autonom, care permite reținerea responsabilității unui vecin nu numai în absența unei culpe, dar și atunci când condițiile responsabilității fără culpă nu sunt toate îndeplinite, fiind suficient să se constate caracterul grav și continuu al tulburării pentru ca autorul ei să fie obligat a o repara.

În urma examenului general al cadrului legal în care se desfășoară relațiile de vecinătate, se poate constata faptul că în cazul legislației de drept privat român rămâne încă loc de îmbunătățiri și evoluții, ce pot fi îndeplinite prin îmbrățișarea unor metode de reglementare funcționale deja aplicate în sistemele de drept moderne.

Bineînțeles că orice efort legislativ poate fi criticat și desființat dacă este raportat și comparat în mod rigid cu un model abstract de tehnică normativă; însă o analiză precaută ce are ca etalon o modalitate de reglementare ce a dat deja rezultate nu poate decât să se constituie într-o critică cel puțin constructivă. Alegerile pe care legiuitorul este chemat să le facă nu trebuie să se ghideze după un portret ideal al raporturilor de vecinătate, ci trebuie să ia în considerare, înainte de toate, antinomiile inerente societății contemporane, precum și faptul că, omul, înainte de toate, poate și trebuie să fie perfectibil.

* Jurist, absolventă a Facultății de Drept din cadrul UBB Cluj-Napoca; anca.ruen@gmail.com.

¹ I. Deleanu, *Drepturile subiective și abuzul de drept*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1988, p. 50.

² M. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Ed. Cartea Românească S.A, București, 1921, p. 146.

³ D. Alexandresco, *Principiile dreptului civil român*, vol. I, Ed. Socec&Co. (atelier grafice), 1926, p. 441.

⁴ L. Josserand, *Cours de droit civil positif français*, vol. I, ediția a II a, Ed. Librairie du Recueil Sirey, Paris, 1932, p.761.

⁵ Ibidem, p. 762.

⁶ Acest articol prevede că „*Drepturile civile...pot fi exercitate numai potrivit scopului lor economic și social.*”

⁷ „*Cetățenii români, cetățenii străini și apatrizii trebuie să-și exercite drepturile și libertățile constituționale cu bună-credință fără să încalce drepturile și libertățile celorlalți.*”

⁸ Noul Cod civil a fost adoptat prin legea nr. 287/2009, publicată în Monitorul Oficial nr. 511/24.07.2009 și poate fi consultat la următoarea adresă de internet: http://www.cdep.ro/proiecte/2009/300/00/5/leg_pl305_09.pdf

⁹ M. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 145.

¹⁰ H. Capitant, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, ediția a X a, Ed. Dalloz, Paris, 1994, p. 279.

¹¹ L. Josserand, *op. cit.*, p. 779.

¹² F. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les biens*, ediția a V a, Dalloz, Paris, 1998, p. 224.

¹³ V. Stoica, *Limite judiciare stabilite în interes privat, în materie imobiliară, în cadrul raporturilor de vecinătate*, *Dreptul*, nr. 12/2003, p. 74.

¹⁴ L.-M. Crăciuneanu, *The responsibility of the landlord for the right abuse and the abnormal neighborhood inconvenients*, *Acta Universitatis Lucian Blaga*, Ediția supliment în limba engleză, nr. 1-2/2005, p. 78.

¹⁵ Pentru partizanii și adversarii teoriei abuzului de drept, a se vedea M. Eliescu, *Răspunderea civilă delictuală*, Ed. Academiei R.S.R., București, 1972, p. 163, notele de subsol 107-110.

¹⁶ O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil. Drepturi reale*, ediția a III a, Ed. Rosetti, București, 2005, p. 127.

¹⁷ Ibidem, p. 127.

¹⁸ V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale*, vol. I, Ed. Humanitas, București, 2005, p. 283-284.

- ¹⁹ Acest principiu a fost enunțat din vremuri timpurii, încă din epoca lui Cicero, care, la fel ca și Solomon în *Învățăturile* sale, ilustra vecinătatea în exemplul fraternității negative. În *De Officiis*, I, 18 se regăsește consacrată binecunoscuta expresie „*Vecinul meu aproape de mine înseamnă mai mult decât fratele sau prietenul meu de departe.*”, care, interpretată în concordanță cu realitățile contemporane, semnifică impunerea în sarcina vecinilor a obligației de a nu își face rău unul altuia și de a se suporta reciproc.
- ²⁰ J. Carbonnier, *Droit civil. Les biens et les obligations*, Ed. Presses Universitaires de France, Paris, 1964, p.278.
- ²¹ O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil. Drepturi reale*, ediția a III a, Ed. Rosetti, București, 2005, p. 126.
- ²² L.-M. Crăciuneanu, *op. cit.*, p. 80.
- ²³ Al. Weill, F. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les biens*, ediția a III a, Dalloz, Paris, 1985, p. 274.
- ²⁴ Categoria acestor elemente materiale este una relativ diversă și vastă. Cu titlu exemplificativ, se pot eticheta ca făcând parte dintr-o asemenea categorie: fumul, mirosurile pestilențiale, zgomotele, undele electrice, emanațiile de substanțe chimice, trepidațiile, praful excesiv.
- ²⁵ V. Stoica, *op. cit.*, p. 284. Autorul susține că temeiul în virtutea căruia s-ar naște o astfel de obligație ar fi acela al principiului echității, afirmând un punct de vedere interesant, expus anterior în prezenta lucrare: în absența unei dispoziții legale care să reglementeze o formă sau alta de răspundere civilă delictuală, limitele judiciare ale executării dreptului de proprietate privată sunt stabilite printr-o judecată în echitate, judecătorul operând o înțelegere laxă a principiului echității în materia raporturilor de vecinătate.
- ²⁶ J.-P. Vergauwe, *Les relations de voisinage*, Ed. Larcier – seria Perspectives Immobilières, Bruxelles, 2008, p. 170.
- ²⁷ J. Bergel-Hatchuel, *Le cout du bruit dans la copropriété et l'environnement: panorama jurisprudentiel*, <http://www.netpme.fr>, rubrica Gestion de l'entreprise, domeniul Immobilier. Autoarea remarcă faptul că instanțele franceze, confruntate cu acțiuni ce reclamă existența zgomotelor excesive din partea vecinului reclamantului, apelează, din ce în ce mai des, la experții în acustică, ce sunt însărcinați cu stabilirea caracterului normal sau anormal al zgomotului reclamat. Astfel, aceștia și-au câștigat, în doctrina franceză, denumirea de „*urechile judecătorului*”.
- ²⁸ În Franța, zgomotul este a doua cauză a consultațiilor medicale, după alcoolism. Într-adevăr, zgomotul poate cauza perturbări grave organismului. și în doctrina română s-a discutat pe marginea acestei chestiuni. Pentru mai multe detalii a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *Propunere de lege ferenda privind reglementarea inconvenientelor anormale de vecinătate*, Revista Română de Drept Privat, nr. 4/2007, p. 184, nota de subsol 10 apud D. S. Chertes, *Poluarea psihică a ființei umane*, Studia Universitatis Babeș-Bolyai, nr. 1/2005, p. 135-156.
- ²⁹ J. Bergel-Hatchuel, *loc. cit.* Autoarea, trecând în revistă o pleiadă de hotărâri judecătorești ale instanțelor franceze, care, confruntate cu situații similare de inconveniente anormale de vecinătate, au acordat, cu titlul de daune-interese, sume între care există o discrepanță șocantă, realizându-se astfel o practică neunitară, nu poate fi privată de dreptul de a lansa o întrebare esențială: care este cauza unei asemenea disparități? Întrebarea se naște în mod firesc deoarece în condițiile unor spețe similare, daunele-interese acordate au variat, de la o instanță la alta, de la modica sumă de 76€ (Curtea de Apel Grenoble, 11 martie 1998) la 200.000€ (Curtea de Casație Franceză, Camera Civilă a II a, 8 iulie 2004).
- ³⁰ Al. Weill, F. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 227.

- ³¹ Curtea de Apel Suceava, s. civ., dec. nr. 541/1998 în C. Bîrsan, P. Perju, M.-M. Pivniceru, *Codul Civil Annotat. Vol. I: art 1-649*, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 133.
- ³² J.-P. Vergawe, *op. cit.*, p. 195, nota de subsol 338 apud B. Le Court, *Lutter contre les troubles de voisinage*, Ed. Delmas, Paris, 2004, p. 75. Autorul oferă ca exemplu inconvenientul cauzat de proximitatea reclamantului față de locul instalării unui panou publicitar imens, care îi bloca priveliștea sau de locul instalării unei firme extrem de luminoase, inconvenient cauzat în ciuda respectării normelor în vigoare în domeniu și în ciuda existenței unei autorizații administrative de instalare.
- ³³ I. Albu, *Privire generală asupra raporturilor de vecinătate*, Revista Română de Drept, nr. 8/1984, p. 31.
- ³⁴ O. Ungureanu, *Reflecții privind abuzul de drept și inconvenientele anormale de vecinătate*, Acta Universitatis Lucian Blaga, nr. 1-2/2003, p. 43 apud J. Carbonnier, *Droit civil. Les biens et les obligations*, Ed. Presses –universitaires de France, Paris, 1964, p. 275.
- ³⁵ J.-P. Vergauwe, *op. cit.*, p. 179, nota de subsol 290 apud L. Mauger-Vielpeau, *Note sur l'arret de la Cour de cassation française du 21 mai 1997*, La Semaine Juridique, 1998, p. 10057. Autorul a reținut responsabilitatea *in solidum* a unui francizor și a unui francizat în cazul inconvenientelor anormale suferite de către vecinii francizatului, responsabilitatea francizorului fiind reținută deoarece contractul de franciză presupune obligația francizorului de a-l asista și de a-l sfătui pe francizat în alegerea terenului potrivit exploatarea unei spălătorii auto. Sub acest titlu, francizorul are obligația particulară de a-l consilia pe francizat în ceea ce privește inconvenientele anormale de vecinătate pe care acesta le-ar putea ocaziona vecinilor de la locul situării exploatației.
- ³⁶ O. Ungureanu, C. Munteanu, *Propunere de lege ferenda...*, *op. cit.*, p. 191.
- ³⁷ V. Stoica, *Limite judiciare...*, *op. cit.*, p. 81.
- ³⁸ O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil...*, *op. cit.*, p. 130, nota de subsol 284.
- ³⁹ J.-P. Vergawe, *op. cit.*, p. 194, nota de subsol 337 apud B. Le Court, *Lutter contre les troubles de voisinage*, Ed. Delmas, Paris, 2004, p. 19. Autorul precizează că în Franța principiul anteriorității este admis în cazul instalațiilor profesionale, în acest sens art. 112-16 din Codul Construcției prevăzând o „scuză legitimă” ce operează în favoarea activităților agricole, industriale, artizanale sau comerciale, atunci când profesionistul s-a instalat înaintea vecinului.
- ⁴⁰ J.-P. Vergawe, *op. cit.*, p. 195.
- ⁴¹ O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil...*, *op. cit.*, p. 129.
- ⁴² C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 49 apud G. N. Luțescu, *Teoria generală a drepturilor reale*, București, 1947, p. 295.
- ⁴³ Noul Cod civil a fost publicat în Monitorul Oficial nr. 511/24.07.2009. Sub aspectul momentului intrării sale în vigoare, putem reține dispozițiile art. 2664 ale acestuia, care prevede următoarele:
Al. 1: „Prezentul Cod civil intră în vigoare la data care va fi stabilită în legea pentru punerea în aplicare a acestuia.”
Al. 2: „În termen de 12 luni de la data publicării prezentului Cod civil, Guvernul va supune Parlamentului spre adoptare proiectul de lege pentru punerea în aplicare a Codului civil.”
- ⁴⁴ Art. 603, referindu-se la regulile privind protecția mediului și buna vecinătate, dispune: „Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea unei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.”

⁴⁵ Al. 1: „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.”

Al. 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 prejudicat va avea însă dreptul la despăgubiri.”

Al. 3: „Dacă prejudiciul este iminent sau foarte probabil, instanța poate să încuviințeze, pe cale de ordonanță președințială, măsurile necesare pentru prevenirea pagubei.”

⁴⁶ În această categorie se includ nu doar situațiile în care un vecin cauzează celui alt dezgreme datorită activității pe care o desfășoară sau modului de viață, ci și situațiile ocazionate de încălcarea dreptului de vedere al vecinului, dreptului de trecere, de apele ce curg de pe un fond pe altul, de picătura streșinilor sau de existența arborilor la limitele fondurilor vecine.

⁴⁷ M.-D. Bocșan, *Code civil – colloque international „Codes et codification” (Québec, 19-21 septembre 2004)*, Studia Universitatis Babeș-Bolyai, seria Jurisprudentia, nr. 2/2004, p. 30.

⁴⁸ Acesta dispune că: „Vecinii trebuie să accepte inconveniente normale de vecinătate care nu depășesc limitele toleranței ce și-o datorează unul altuia, potrivit naturii sau situației fondurilor lor, ori potrivit obiceiurilor locale.”

⁴⁹ Am preferat această modalitate de exprimare a scopului daunelor-interese în ipoteza de față pentru a nu utiliza eterna variantă extrapolată a conceptului de „expropriere”, specific unui context juridic diferit. Totuși, al. 2 al art. 630 din noul Cod civil ne permite să imaginăm o situație în care o persoană ar suferi din cauza inconvenientelor provocate de vecinul său, o autoritate publică locală, iar instanța, în raport de necesitatea sau utilitatea activității prejudiciabile, ar încuviința desfășurarea acesteia, dispunând totodată acordarea de daune-interese victimei inconvenientelor ocazionate de către autoritatea publică locală.

⁵⁰ Al. 1 al art. 581 din Codul de procedură civilă prevede următoarele: „Instanța va putea să ordone măsuri vremelnice în cazuri grabnice, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări.”

⁵¹ M. Eliescu, *op. cit.*, p. 169. În acest sens a se vedea și I. Albu, *op. cit.*, p. 32.