

Resălbătirea în România

Obținerea și protejarea terenurilor sălbatice

*Pin negru crescând pe o creastă, Parcul Național Domogled-Valea Cernei.
Florian Möllers / Rewilding Europe*

Principalele subiecte

- Accesarea terenurilor aflate în proprietate publică în scopul reintroducerii speciilor sălbatice
- Drepturile de proprietate pentru obținerea și protejarea terenurilor în scopul reintroducerii speciilor sălbatice
- Înregistrarea terenurilor
- Prezentare generală a regimului aplicabil ariilor naturale protejate

Principalele concluzii

- 1 Practicienii pot utiliza mecanisme juridice pentru a avea acces la terenuri aflate în proprietate publică în scopul resălbătirii, cum ar fi contracte de concesiune sau de închiriere.
- 2 Pe lângă dreptul de proprietate, există și alte drepturi care pot fi utile pentru asigurarea terenurilor în scopul resălbătirii.
- 3 Drepturi de proprietate și mecanisme juridice diferite oferă grade variate de securitate și protecție pe termen lung.
- 4 Drepturile de proprietate și actele conexe sunt supuse înregistrării și se recomandă respectarea acestei cerințe, astfel încât titularii de drepturi să poată exercita aceste drepturi față de terți.
- 5 Persoanele fizice sau juridice pot propune desemnarea unei arii naturale protejate, dar nu sunt un factor decisiv în decizia finală. Gradul de activitate umană variază în funcție de tipul ariei protejate. Este posibil ca ONG-urile cu rol de conservare să acționeze în calitate de custozii și să administreze o parte dintre aceste arii. Accesarea terenurilor aflate în proprietate publică în scopul resălbătirii.

Cuprins

1. Accesarea terenurilor aflate în proprietate publică în scopul resălbățirii.....	2
1.1 Contracte de concesiune	2
1.2 Contracte de închiriere	3
1.3 Drept de folosință cu titlu gratuit	3
2. Obținerea de terenuri aflate în proprietate privată în scopul resălbățirii.....	4
2.1 Cerințe de înregistrare pentru drepturile de proprietate.....	4
2.2 Drept de proprietate.....	5
2.3 Drept de suprafață.....	6
2.4 Drept de servitute.....	10
2.5 Drept de uzufruct.....	14
3. Mecanismele de drept public existente pentru protejarea terenurilor sălbatice și aplicarea acestora pentru a asigura protecția pe termen lung	17
3.1 Arii naturale protejate de interes național	17
3.2 Arii naturale protejate de interes comunitar (situri „Natura 2000”).....	18
3.3 Arii naturale protejate de interes internațional și de interes județean sau local.....	18
3.4 Crearea ariilor naturale protejate	18
3.5 Documentele necesare care trebuie depuse împreună cu propunerea	18
3.6 Administrarea ariilor protejate	19

1. Accesarea terenurilor aflate în proprietate publică în scopul resălbățirii

În România, terenurile aflate în proprietate publică (denumite și domeniu public) pot aparține fie statului român, fie unităților administrativ-teritoriale locale și regionale, inclusiv comunelor, orașelor/municipalităților și județelor.

Terenurile aflate pe domeniul public sunt protejate de legislația română, deoarece nu pot fi vândute, confiscate sau transferate în proprietate privată. Acest lucru înseamnă că domeniul public este considerat de interes public, iar statutul său poate fi modificat numai în condiții legale stricte.

Cu toate acestea, accesul și folosința sunt posibile, de exemplu, în scopuri de resălbățire. Chiar dacă proprietatea rămâne publică, entitățile private, cum ar fi o organizație de resălbățire, pot obține drepturi de administrare asupra acestor terenuri. Acest lucru este posibil prin acorduri juridice formale cu autoritatea publică competentă, inclusiv în baza unor contracte de concesiune, închiriere și administrare.

Aceste instrumente juridice pot fi deosebit de relevante pentru organizațiile de resălbățire care doresc să dezvolte proiecte pe terenuri de stat sau municipale, în special în sau în jurul ariilor protejate, ale siturilor Natura 2000 sau ale altor arii importante din punct de vedere ecologic. Se recomandă ca practicienii să solicite consiliere adecvată dacă doresc să participe la administrarea terenurilor publice.

Gasiți mai jos un rezumat al principalelor mecanisme disponibile.

1.1 Contracte de concesiune¹

O concesiune este un acord scris prin care o autoritate publică (concedentul) acordă unei entități private (concesionarului) dreptul de a administra și utiliza terenuri publice în schimbul unei taxe și în anumite condiții.

Contractele de concesiune:

- trebuie atribuite prin licitație publică și aprobate prin decizie guvernamentală sau a consiliului local/județean;
- au o durată maximă de 49 de ani (nereînnoibilă);
- necesită înscrierea în Cartea Funciară; și
- impun concesionarului să restituie terenul, inclusiv orice îmbunătățiri, la sfârșitul termenului, fără sarcini.

Practicienii trebuie să aibă în vedere că concedentul (e.g., municipalitatea sau ministerul) poate modifica sau rezilia unilateral părți ale contractului în interes public, cu condiția notificării prealabile a concesionarului. Concesionarul are dreptul la o despăgubire adecvată pentru orice prejudiciu rezultat, deși numai valoarea despăgubirii poate fi contestată în instanță. Acest aspect este important din punctul de vedere al securității contractului și al impactului potențial pe termen lung al reintroducerii speciilor sălbatice.

Contractul de concesiune poate fi reziliat:

- din cauza expirării termenului;
- unilateral de către concesionar, din motive de interes public național sau local (cu acordarea unei despăgubiri prealabile echitabile);
- din cauza nerespectării obligațiilor de către oricare dintre părți; sau
- din cauza forței majore sau a imposibilității obiective de a executa contractul.

În scopul reintroducerii speciilor sălbatice, contractele de concesiune pot fi relevante în zonele desemnate ca „servicii non-economice de interes general”, cum ar fi ariile naturale protejate. „Serviciile non-economice de interes general” se referă la activități care nu au caracter economic și sunt desfășurate în interes public, cum ar fi posibilitatea de a te bucura de natură, sănătatea ecosistemelor și biodiversitatea, ca parte a dreptului constituțional la un mediu sănătos.

Aceasta înseamnă că o organizație de resălbăticire sau chiar un practicant individual în domeniul resălbăticirii poate licita pentru dreptul de a administra terenuri publice și poate încerca să

integreze principiile de resălbăticire într-un plan de management recunoscut din punct de vedere juridic.

1.2 Contracte de închiriere²

Contractele de închiriere a terenurilor aflate în proprietate publică urmează un regim similar celui aplicabil concesiunilor. Aceste contracte:

- pot fi acordate prin licitație publică sau negociere directă;
- trebuie să fie aprobate printr-o decizie guvernamentală sau a consiliului local/județean;
- pot fi valabile pentru o perioadă maximă de 49 de ani; și
- trebuie să fie înscrise în Cartea Funciară.

Încetarea contractului se face în conformitate cu aceleași norme juridice ca și în cazul concesiunilor.

Cu toate acestea, diferența esențială este că contractele de închiriere nu permit locatarului să întreprindă lucrări de construire. Acest lucru poate limita anumite intervenții de resălbăticire (e.g., infrastructura pentru monitorizarea ecologică sau

împrejmuirea), cu excepția cazului în care sunt autorizate separat.

Fiecare contract de închiriere va specifica:

- scopul utilizării; și
- restricțiile bazate pe clasificarea terenului și caracteristicile ecologice.
- La fel ca în cazul concesiunilor, practicienii trebuie să aibă în vedere posibilitatea modificării sau rezilierii unilaterale de către concedent, ceea ce poate afecta continuitatea pe termen lung a beneficiilor resălbăticirii.

1.3 Drept de folosință cu titlu gratuit³

Anumite terenuri publice pot fi accesate în baza „dreptului de folosință cu titlu gratuit” de către ONG-uri recunoscute oficial ca instituții de utilitate publică.⁴ Această cale este mai puțin obișnuită, dar poate fi de interes pentru organizațiile de resălbăticire consacrate care îndeplinesc condițiile legale. Accesul este acordat prin decizie locală sau națională și, de regulă, nu implică niciun cost pentru utilizator.

2. Obținerea de terenuri aflate în proprietate privată în scopul resălbățirii

În România, dreptul la proprietate privată este garantat prin Constituție.⁵ Cu toate acestea, acest drept trebuie exercitat în conformitate cu obligațiile de mediu⁶, ceea ce întărește argumentul în favoarea resălbățirii ca utilizare legitimă și valoroasă din punct de vedere social a terenurilor.

Practicienii în domeniul resălbățirii pot colabora cu proprietarii privați de terenuri, fie că sunt persoane fizice, companii sau alte entități, pentru a obține acces la terenuri. În plus, terenurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale (cum ar fi comunele sau municipalitățile) sunt reglementate de dreptul civil⁷ și pot fi puse la dispoziție pentru resălbățire în baza unui contract.

Accesul la terenuri poate fi asigurat prin:⁸

- achiziția directă a dreptului de proprietate (a se vedea subsecțiunea 2.2); sau
- dobândirea altor drepturi reale care conferă prerogative juridice asupra terenurilor fără a necesita un transfer de proprietate (a se vedea subsecțiunile 2.3 până la 2.5).

Aceste alternative la proprietate sunt relevante în special în cazul în care achiziția integrală nu este fezabilă sau necesară, oferind opțiuni mai flexibile pentru asigurarea terenurilor pe termen lung. Vă

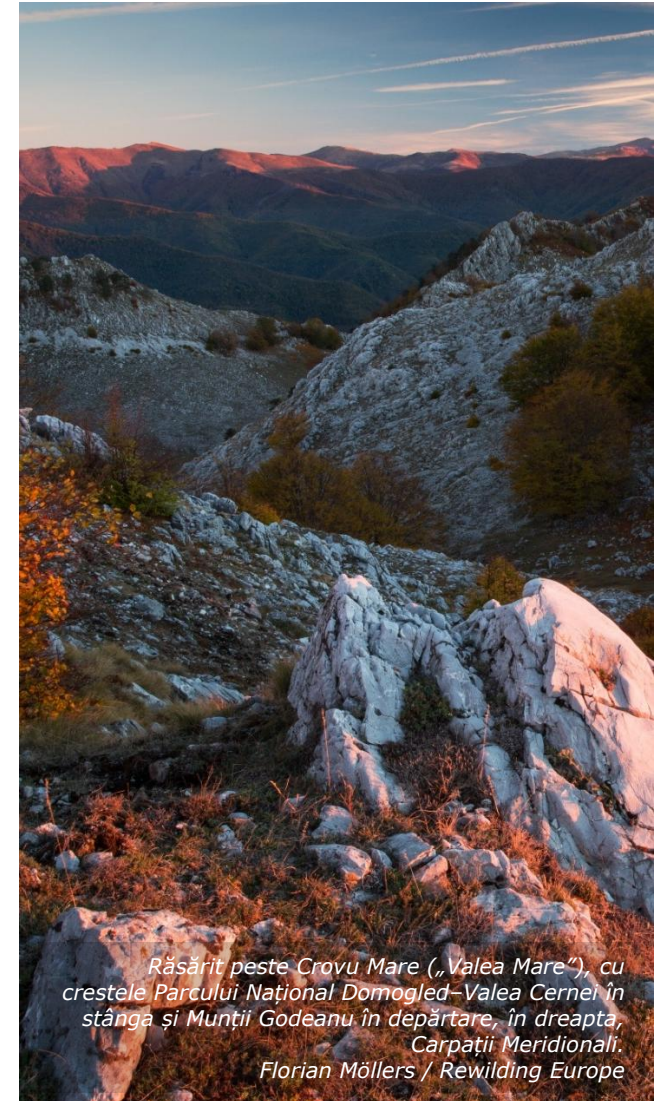
rugăm să consultați tabelul rezumativ de la sfârșitul acestei secțiuni pentru o comparație în paralel a acestor structuri juridice diferite.

Pentru a crea sau transfera drepturi de proprietate, este necesar un act notarial. Nerespectarea acestei formalități face ca transferul să fie nul din punct de vedere legal. În unele cazuri, se aplică formalități suplimentare. De exemplu, achiziționarea de terenuri agricole situate în extravilan este supusă procedurilor de preempțiune, care acordă prioritate anumitor persoane, cum ar fi coproprietarii, soții, rudele până la gradul al treilea și locatarii, atunci când o proprietate este vândută.⁹

În cele din urmă, pentru a se asigura că drepturile de proprietate sunt valabile din punct de vedere legal față de viitorii proprietari sau față de terți, acestea trebuie înregistrate în Cartea Funciară. Subsecțiunea următoare oferă o prezentare generală a sistemului de înregistrare și a importanței acestuia pentru asigurarea terenurilor destinate resălbățirii.

2.1 Cerințe de înregistrare pentru drepturile de proprietate¹⁰

Cartea Funciară este registrul public oficial pentru bunurile imobile. În acest registru se înregistrează dreptul de proprietate și alte drepturi *in rem*, cum ar fi dreptul de suprafață, servitute și uzufruct,



*Răsărit peste Crovu Mare („Valea Mare”), cu crestele Parcului Național Domogled–Valea Cernei în stânga și Munții Godeanu în depărtare, în dreapta, Carpații Meridionali.
Florian Möllers / Rewilding Europe*

asigurând transparența și securitatea juridică în tranzacțiile funciare.¹¹

Cartea Funciară este administrată de Agenția Națională pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară („**ANCPI**”) și este organizată pe parcele individuale de teren, fiecare având un număr cadastral unic¹².

Înregistrarea drepturilor de proprietate este un pas esențial. Deși unele drepturi pot fi valabile între părți chiar și fără înregistrare, acestea nu sunt opozabile terților decât dacă sunt înregistrate. Drepturile de proprietate înregistrate, precum dreptul de proprietate, dreptul de superficie, servitutea și uzufructul, sunt legate de teren, ceea ce înseamnă că sunt opozabile viitorilor proprietari și terților.

În practică, acest lucru înseamnă că, pe durata dreptului de proprietate, terenul rămâne supus termenilor acestuia, iar viitorii proprietari de terenuri trebuie să respecte și să se conformeze dreptului înregistrat, oferind securitate juridică pe termen lung. Pentru a înscrie un drept de proprietate în Cartea Funciară, sunt necesare următoarele:

- un act notarial sau alt document juridic valabil care stabilește sau transferă dreptul;¹³
- un plan cadastral care identifică parcela de teren relevantă, și

- o cerere depusă prin intermediul notarului public sau direct la ANCPI.

Înregistrarea respectă principiul publicității, ceea ce înseamnă că, odată ce un drept este înregistrat, se prezumă că este cunoscut tuturor. Acest lucru oferă protecție juridică esențială, continuitate și securitate pentru eforturile de resălbăticire pe termen lung.

2.2 Drept de proprietate¹⁴

Definiția dreptului de proprietate

Proprietatea este cea mai completă formă de drept de proprietate în conformitate cu legislația română. Aceasta conferă titularului dreptul de a poseda, folosi și dispune de teren în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege (e.g., obligații de mediu¹⁵, drepturile vecinilor, restricții de planificare).

Proprietarul poate:

- decide modul în care este utilizat terenul (e.g., pentru resălbăticire, agricultură regenerativă sau regenerare naturală);
- transfera, închiria, dona sau vinde terenul; și
- interzice altor persoane accesul sau folosința terenului (a se vedea *Resălbăticirea în România: Accesul public și restricțiile*).

Proprietatea poate fi individuală sau comună, cum ar fi în cazul coproprietății sau al proprietății asociative.

Formalitățile necesare pentru obținerea dreptului de proprietate asupra terenului

Proprietatea poate fi dobândită prin:¹⁶

- tranzacții juridice, cum ar fi vânzarea și cumpărarea, donația sau schimbul;
- succesiune (prin testament sau moștenire legală);
- accesiune¹⁷ (e.g., extinderea naturală sau integrarea unui alt obiect în teren);
- uzucapiune¹⁸ (dobândire prin posesie îndelungată); sau
- hotărâre judecătorească în anumite circumstanțe juridice.

Transferurile voluntare de proprietate trebuie încheiate prin act notarial, iar proprietatea trebuie înregistrată în Cartea Funciară (a se vedea subsecțiunea 2.1).

Durata dreptului de proprietate

Proprietatea este perpetuă: nu expiră și poate fi transferată, împărțită sau moștenită în mod liber. Proprietatea nu este doar cea mai puternică formă de drept de proprietate, ci oferă și cea mai puternică protecție pe termen lung pentru beneficiile obținute în urma procesului de resălbăticire.

Cu toate acestea, gradul de siguranță pe termen lung depinde de titularul dreptului de proprietate:

- Atunci când terenul este deținut de persoane juridice, cum ar fi o organizație de resălbăticire (e.g., o fundație sau o asociație), terenul poate fi protejat de-a lungul generațiilor. Chiar și în cazul dizolvării, statutul poate impune transferul dreptului de proprietate către o altă entitate cu un scop similar de conservare¹⁹.
- În schimb, terenurile deținute de persoane fizice își pot schimba proprietarul în cazul decesului sau vânzării. Succesorii nu sunt obligați să respecte obiectivele de conservare ale proprietarului inițial și pot alege să modifice, să amenajeze sau să vândă terenul.

Din acest considerent, este important să se analizeze cu atenție structurile de proprietate pentru a proteja obiectivele de resălbăticire pe termen lung, de unde rezultă și relevanța înregistrării (a se vedea subsecțiunea 2.1).

Utilitatea dreptului de proprietate asupra terenurilor pentru resălbăticire

Proprietatea oferă cea mai solidă bază juridică pentru resălbăticire. Aceasta permite controlul deplin asupra folosinței terenurilor, sprijină planificarea pe termen lung și refacerea ecologică și permite proprietarului să se angajeze în procese juridice și de reglementare (e.g., desemnarea

terenului ca protejat sau încheierea de contracte de conservare).

În cazul în care proprietatea nu este fezabilă, din cauza costurilor, complexității juridice sau a considerentelor strategice, alte drepturi reale (analizate în subsecțiunile următoare) pot oferi alternative eficiente.

2.3 Drept de superficie²⁰

Definiția dreptului de superficie

Dreptul de superficie permite unei persoane (fizice sau juridice) – superficiarul – să utilizeze terenul altei persoane pentru a construi, planta sau întreține anumite structuri sau plantații pe acesta. Proprietarul terenului păstrează dreptul de nudă proprietate, ceea ce înseamnă că deține titlul legal, dar transferă dreptul de utilizare, folosință și administrare a terenului către superficiar.²¹

Acest drept poate fi utilizat pentru a construi clădiri sau infrastructură sau pentru a înființa sau întreține plantații.²² Deși nu este utilizat în mod obișnuit pentru resălbăticire, dreptul de superficie este un instrument recunoscut legal care poate oferi acces pe termen lung la terenuri fără a fi necesară proprietatea, ceea ce este deosebit de util în cazul în care proprietarii de terenuri nu sunt dispuși să vândă. Dreptul de superficie poate fi stabilit și pentru alte lucrări autonome durabile²³, cum ar fi utilizarea terenului pentru pășunat natural sau gestionarea în scopul refacerea naturii (e.g.,

împădurire, crearea de mozaicuri de vegetație pentru îmbunătățirea biodiversității, construirea de puncte de observație pentru observarea faunei sălbatice).

Dreptul de superficie poate include, de asemenea, drepturi auxiliare, cum ar fi drepturile de trecere, de acces sau de utilizare a infrastructurii de utilități. Acesta poate fi acordat cu sau fără plată²⁴, ceea ce îl poate face deosebit de atractiv în parteneriatele dintre organizațiile de resălbăticire și proprietarii de terenuri.

Dacă este acordat gratuit, superficiarul este, în general, responsabil numai pentru taxele notariale și de înregistrare, fără a fi datorat niciun impozit pentru dreptul în sine. Cu toate acestea, dacă părțile convin să stabilească o taxă sau o plată pentru acest drept, proprietarul terenului trebuie să declare acest venit și să plătească impozitul pe venit corespunzător, deoarece este tratat în mod similar cu veniturile din chirii. În astfel de cazuri, practicienilor li se recomandă să consulte un consultant fiscal pentru a se asigura că respectă obligațiile fiscale și de raportare aplicabile.

Formalitățile necesare pentru crearea unui drept de superficie

Pentru a fi valabil, un drept de superficie trebuie încheiat prin act notarial și înscris în Cartea Funciară (a se vedea subsecțiunea 2.1).²⁵

Numai după înscriere, dreptul devine opozabil terților, inclusiv viitorilor proprietari ai nudei proprietăți.

Un superficiar poate transfera dreptul de suprafață, dar numai împreună cu clădirea sau infrastructura construită pe teren și numai prin act notarial.

Durata unui drept de suprafață

Conform legislației românești, un drept de suprafață poate fi stabilit pentru o durată maximă de 99 de ani.²⁶ Părțile sunt libere să convină asupra unei durate mai scurte.

Reînnoirea este posibilă²⁷, dar numai prin acordul reciproc al părților și numai în limita duratei maxime de 99 de ani. Nu există condiții sau proceduri legale specifice pentru reînnoire, în afara acordului reciproc și a limitei de timp.

Durata dreptului de suprafață poate fi, de asemenea, legată de durata de viață a unei construcții sau plantații, cu excepția cazului în care se convine altfel.²⁸

Pentru practicienii în domeniul resălbătirii, acest lucru oferă un cadru juridic relativ pe termen lung, dar este important să se planifice continuitatea dincolo de termenul inițial, mai ales dacă beneficiile resălbătirii necesită desfășurarea proceselor ecologice pe parcursul mai multor generații. Reînnoirile viitoare ar trebui, în mod ideal, să fie

anticipate în cuprinsul contractului sau asigurate prin mecanisme complementare.

Utilitatea dreptului de suprafață pentru resălbătire

Dreptul de suprafață poate oferi acces sigur și pe termen lung la terenuri fără a fi necesară proprietatea. Este deosebit de potrivit în cazurile în care proprietarii de terenuri doresc să păstreze titlul de proprietate, dar sunt dispuși să sprijine activitățile de resălbătire.

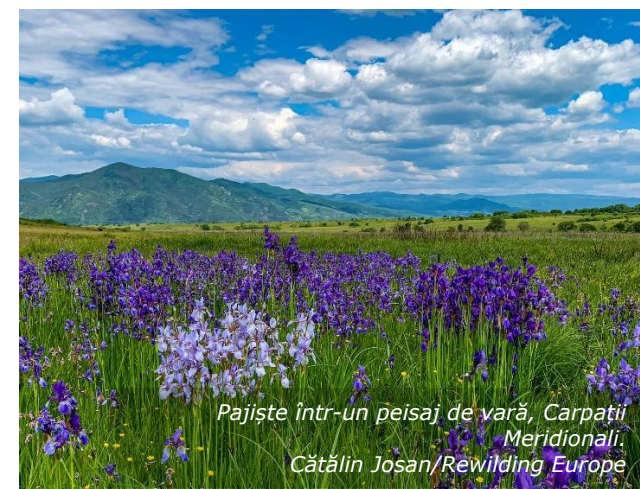
Structura sa juridică îl face compatibil cu o serie de utilizări ecologice și strategii de administrare, în timp ce durata lungă asigură că eforturile de resălbătire au timp să se maturizeze și să se stabilizeze.

Este de remarcat faptul că încetarea poate afecta continuitatea, dar dacă este negociat și structurat corespunzător, dreptul de suprafață poate oferi o protecție juridică substanțială. Încetarea poate avea loc:²⁹

- La sfârșitul termenului convenit (cu excepția cazului în care este reînnoit). În acest caz, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra oricăror construcții, plantații sau alte lucrări realizate de superficiar și trebuie să plătească o despăgubire la valoarea de piață la data expirării dreptului;

- Prin consolidare, atunci când terenul și lucrările de suprafață revin aceluiași proprietar (adică dacă superficiarul devine proprietarul terenului);
- Dacă clădirea este demolată sau plantațiile sunt distruse, dar numai dacă acest lucru este prevăzut în mod expres în contract;
- Dacă terenul devine inutilizabil pentru scopul convenit, cu condiția ca acest motiv de reziliere să fie prevăzut în contract; sau
- În alte cazuri prevăzute de lege.

În cazul în care achiziționarea integrală a terenului nu este posibilă, dreptul de suprafață este o opțiune juridică flexibilă și relativ sigură pentru practicienii în domeniul resălbătirii care doresc acces pe termen lung la terenuri.



Exemplul 1

Proprietara A dorește să sprijine activitatea de resălbăticire pe proprietatea sa, păstrând în același timp dreptul de proprietate. Împreună cu o organizație de resălbăticire, ea dorește să se asigure că terenul este securizat din punct de vedere legal pentru resălbăticire, indiferent de persoana care moștenește proprietatea după moartea sa. Organizația de resălbăticire propune un acord care i-ar oferi controlul pe termen lung, ideal pe termen nelimitat, asupra utilizării terenului, permițându-i să administreze zona pentru resălbăticire și restaurare ecologică, chiar dacă proprietatea de bază se schimbă.

Pentru a realiza acest lucru, Proprietara A și organizația de resălbăticire pot conveni să stabilească un drept de suprafață. Deși legislația română nu permite ca acest drept să fie perpetuu, el poate fi acordat pentru o perioadă de până la 99 de ani și reînnoit/prelungit prin acordul reciproc al părților (sau al succesorilor acestora). Acest cadru oferă o bază pe termen lung pentru resălbăticire, fără a necesita transferul dreptului de proprietate.

În temeiul dreptului de suprafață, organizația de resălbăticire poate întreprinde activități precum:

- restaurarea habitatelor degradate, cum ar fi replantarea speciilor indigene de stejar și carpen în zonele în care exploatarea forestieră din trecut a eliminat acoperirea forestieră naturală;

- crearea și întreținerea mozaicurilor de pajiști, de exemplu prin defrișarea ariilor de pin alohton și permiterea dezvoltării spontane a pajiștilor pentru a sprijini polenizatorii și păsările care cuibăresc la sol;
- controlul speciilor invazive, cum ar fi îndepărtarea balsamului himalayan (*Impatiens glandulifera*) de-a lungul zonelor riverane pentru a sprijini refacerea vegetației autohtone;
- construirea unui turn de observare a faunei sălbatice din lemn pentru tururi educaționale sau monitorizarea biodiversității; și
- administrarea terenurilor în scopul biodiversității, de exemplu prin introducerea unei herghelii de cai semi-sălbatici pentru a deschide în mod natural vegetația, crearea de bariere împotriva incendiilor și îmbunătățirea rezistenței terenurilor la incendii, sprijinind în același timp procesele naturale dinamice.

Părțile pot include o clauză care restricționează vânzarea sau transferul terenului către terți fără notificarea sau implicarea suprafațiarului. Cu toate acestea, chiar dacă terenul este vândut sau moștenit, dreptul de suprafață înregistrat rămâne valabil și obligă noul proprietar, care trebuie să respecte termenii acordului pentru restul perioadei contractuale.

Pentru a asigura aplicabilitatea deplină, părțile trebuie să semneze acordul în fața unui notar public și să îl înregistreze în Cartea Funciară. Acest lucru garantează că dreptul este valabil față de orice terți viitori, inclusiv succesori. Dreptul de suprafață poate fi acordat și cu titlu gratuit, ceea ce poate fi deosebit de relevant atunci când proprietarii de terenuri doresc să sprijine resălbăticirea din motive de mediu sau de moștenire. La decesul proprietarei A, moștenitorii săi moștenesc nuda proprietate și sunt obligați din punct de vedere legal să mențină dreptul de suprafață existent până la expirarea termenului convenit, la fel ca orice viitor cumpărător.

În cele din urmă, dacă organizația de resălbăticire se dizolvă în timpul duratei dreptului de suprafață, sunt posibile mai multe rezultate, în funcție de termenii acordului inițial. Acordul poate permite transferul dreptului de suprafață către o altă organizație cu un scop similar de conservare, sub rezerva consimțământului proprietarului terenului. Dacă nu există o astfel de clauză și nu se poate ajunge la un acord, acordul poate fi reziliat, iar dreptul de suprafață ar înceta, toate drepturile revenind proprietarului terenului. Alternativ, părțile (sau succesorii acestora) pot negocia un acord nou sau modificat, care să reflecte noile circumstanțe. Pentru a spori continuitatea pe termen lung, se recomandă ca astfel de situații neprevăzute să fie abordate în acordul inițial de suprafață.

Exemplul 2

Proprietarul B acordă un drept de suprafață pe 99 de ani unei organizații de resălbățire asupra unui teren cu o pădure veche, în schimbul unei taxe echivalente cu valoarea proiectului de 20 de ani de credite de carbon. Acordul permite, de asemenea, organizației de resălbățire să întrețină pădurea și să deschidă o zonă de pășune pentru a crea un habitat mozaicat și a spori biodiversitatea. La zece ani de la încheierea acordului, Proprietarul B decedează, iar terenul este moștenit de fiul său.

Activitățile convenite în cadrul acordului privind dreptul de suprafață – conservarea ecosistemelor existente și crearea de noi habitate naturale – intră în sfera juridică a dreptului de suprafață. Organizația de resălbățire (în calitate de suprafațiar) are dreptul de a utiliza terenul în scopurile convenite în acordul privind dreptul de suprafață pe întreaga durată de 99 de ani.

Decesul Proprietarului B după 10 ani de la încheierea acordului nu afectează valabilitatea sau durata dreptului de suprafață. Moștenitorul moștenește doar nuda proprietate și este obligat din punct de vedere legal să respecte termenii dreptului de suprafață înregistrat, care rămâne în vigoare pe durata acordului.

La sfârșitul perioadei de 99 de ani, noul proprietar poate alege să nu reînnoiască acordul. În acest caz, dreptul de suprafață ar înceta, iar proprietarul

terenului ar dobândi dreptul de proprietate asupra oricăror îmbunătățiri aduse, cum ar fi noi plantații sau infrastructură ecologică, sub rezerva plății unei compensații echitabile la valoarea de piață la momentul respectiv.

La momentul redactării, părțile pot include și clauze opționale de încetare, de exemplu, în caz de forță majoră sau dacă terenul devine nepotrivit din punct de vedere ecologic pentru scopul convenit.

Dreptul de suprafață poate servi atât scopurilor economice, cât și celor neeconomice, ceea ce îl face un instrument adecvat nu numai pentru resălbățire și restaurare ecologică, ci și pentru activități compatibile, cum ar fi educația ecologică sau plimbările ghidate în natură, atâta timp cât acestea sunt în concordanță cu scopul dreptului și au consimțământul proprietarului terenului.

Practicienii ar trebui să fie conștienți, de asemenea, de faptul că anumite utilizări ale terenurilor (e.g., împădurirea, defrișarea sau lucrările pe terenuri protejate) pot necesita autorizații de mediu. Pentru îndrumări suplimentare, consultați *Resălbățirea în România: Amenajarea teritoriului și Resălbățirea în România: Gestionarea pădurilor și a terenurilor împădurite*.

În cele din urmă, dacă organizația de resălbățire este dizolvată ulterior, acordul ar putea prevedea unul dintre următoarele rezultate:

1. Drepturile și obligațiile pot fi transferate către o altă organizație similară, cu acordul părților, permițând continuarea proiectului de resălbățire;
2. Dacă nu există o astfel de clauză:
 - a. Ar fi un motiv de reziliere;
 - b. Părțile pot conveni de comun acord să cesioneze dreptul de suprafață unei noi organizații; sau
 - c. Părțile pot conveni să rezilieze acordul existent și să încheie un nou acord de suprafață în condiții similare. Cu toate acestea, întrucât dreptul de suprafață este un drept *real*, acest tip de substituție nu poate avea loc în mod unilateral: trebuie să se facă printr-un acord formal, iar noul contract sau cesiunea trebuie să fie autentificate notarial și înscrise în Cartea Funciară pentru a fi valabile față de terți.

2.4 Drept de servitute³⁰

Definiția dreptului de servitute

Servitutea este un drept *in rem* care impune o sarcină asupra unui teren (fond aservit) în beneficiul unui alt teren deținut de o altă persoană (fond dominant). Aceasta permite proprietarului fondului dominant să utilizeze în mod specific fondul aservit, de exemplu să îl traverseze, să pască animale sau să întrețină infrastructura, fără a-l deține.

Cu excepția cazului în care se convine altfel în actul de constituire a acestuia, proprietarul fondului dominant poate, de asemenea, să aibă acces la teren și să efectueze lucrările necesare pe fondul aservit pentru a-și exercita dreptul în mod eficient. De exemplu, dacă servitutea permite pășunatul, aceasta ar putea include instalarea sau repararea gardurilor. Orice astfel de lucrări trebuie efectuate într-un mod care să minimizeze perturbările și inconvenientele pentru proprietarul fondului aservit, atât în ceea ce privește metoda, cât și momentul.

Deși sunt asociate în principal cu drepturile de trecere, servituțiile pot servi unei game largi de scopuri, inclusiv protecția ecosistemelor (e.g., accesul la terenurile învecinate pentru a elimina speciile invazive care amenință regenerarea naturală), facilitarea proceselor naturale (e.g., accesul la pășuni naturale) sau integrarea zonelor de resălbăticire (e.g., conectarea a două proprietăți pentru a facilita deplasarea speciilor sălbatice pe

terenuri private). De exemplu, servituțiile pot fi utilizate pentru a conecta pășunile pentru erbivorele mari, facilitând transhumanța și sprijinind conectivitatea ecologică.

Servituțiile pot fi create și pentru folosință viitoare³¹, de exemplu pentru a rezerva accesul pentru deplasarea faunei sălbatice sau pentru coridoare ecologice care nu sunt încă active, dar sunt planificate ca parte a unei strategii peisagistice mai ample.

Servituțiile sunt considerate accesorii, ceea ce înseamnă că sunt legate din punct de vedere juridic de terenul de care beneficiază (fondul dominant) și nu pot exista de sine stătător. Servitutea depinde de proprietatea fondului dominant și se transferă automat odată cu acesta, chiar dacă documentele de transfer nu o menționează în mod specific. De exemplu, dacă Proprietarul A are un drept de trecere peste terenul Proprietarului B pentru a avea acces la proprietatea lui A, acest drept rămâne în vigoare atunci când A își vinde terenul. Noul proprietar al terenului lui A moștenește automat aceeași servitute, iar proprietarul B rămâne obligat să o respecte.

Există diferite tipuri de servituții, care pot fi relevante pentru resălbăticire, în funcție de proiect:

- ³²Servitute aparentă vs. servitute neaparentă: o servitute aparentă are semne vizibile (e.g., o potecă sau un gard), în timp

ce una neaparentă nu este vizibilă (e.g., restricția de a nu construi).

- ³³Servitute continuă vs. servitute discontinuă: servituțiile continue sunt exercitate în mod constant, fără a fi necesară intervenția umană (e.g., interdicția de a construi pe fondul aservit pentru a păstra peisajele deschise sau coridoarele ecologice între siturile renaturate, o servitute pentru menținerea unui curs de apă neperturbat care susține habitatele zonelor umede); servituțiile discontinue necesită intervenția umană pentru exercitarea lor (e.g., accesul periodic la pășunat, accesul regulat prin terenurile învecinate pentru monitorizarea populațiilor de animale sălbatice).
- ³⁴Servitute pozitivă vs. servitute negativă: servituțiile pozitive permit proprietarului fondului dominant să exercite o parte dintre drepturile deținute în mod obișnuit de proprietarul fondului aservit (e.g., permiterea trecerii coridoarelor faunistice prin terenurile învecinate sau deplasarea sezonieră a turmelor între parcele pentru pășunat natural, sau instalarea de garduri temporare sau puncte de observație); servituțiile negative impun fondului aservit să se abțină de la exercitarea anumitor drepturi (e.g., un proprietar de teren poate accepta să nu desfășoare activități de exploatare forestieră, vânătoare sau conversie a terenurilor care ar

afecta funcționarea terenurilor adiacente resălbăticită sau o restricție împotriva construirii în zonele tampon din apropierea coridoarelor riverane sau a siturilor de cuibărit pentru a păstra conectivitatea habitatului și echilibrul ecologic).

Aceste distincții sunt deosebit de relevante pentru practicieni, deoarece afectează durabilitatea juridică și aplicabilitatea oricăror drepturi convenite cu proprietarii de terenuri învecinate. De exemplu, o servitute vizibilă și continuă (cum ar fi un coridor utilizat de speciile sălbatice) poate deveni în cele din urmă un drept recunoscut legal prin uzucapiune, dar o servitute de pășunat sezonier (discontinuuă și posibil neaparentă) va necesita un acord formal, înregistrat, pentru a avea valoare juridică.

Formalitățile necesare pentru crearea unor drepturi de servitute

Servituțiile pot fi stabilite în unul dintre cele două moduri: ³⁵

- Servituți legale³⁶, prevăzute direct de lege (e.g., un drept legal de trecere pentru proprietățile continentale³⁷), care pot fi aplicate prin hotărâre judecătorească sau decizie administrativă. Pentru mai multe informații cu privire la servituțiile legale, consultați *Resălbăticită în România: Accesul public și restricții*.
- Servituți convenționale, create prin:

- acordul între proprietarii de terenuri, prin act notarial;
- testament sau succesiune; sau
- folosință pe termen lung (usucapion)³⁸.

Pentru a se asigura că o servitute este obligatorie pentru terți (e.g., noii proprietari de terenuri), aceasta trebuie creată prin act notarial și înregistrată în Cartea Funciară (a se vedea subsecțiunea 2.1 de mai sus). Acest lucru asigură publicitatea și securitatea juridică și protejează dreptul chiar și în cazul în care terenul este vândut sau moștenit ulterior.

Documentul prin care se creează servitutea trebuie să definească în mod clar domeniul de aplicare și utilizarea acesteia. De exemplu, dacă servitutea permite pășunatul, acesta trebuie să specifice zona, activitățile permise și orice infrastructură conexă (e.g., garduri sau puncte de alimentare cu apă).

Durata drepturilor de servitute

Servituțiile în România pot fi stabilite pe o perioadă determinată sau pe o perioadă nedeterminată, în funcție de modul în care sunt create. Dacă sunt stabilite prin act juridic (e.g., acord sau testament), durata poate fi limitată sau nedeterminată. Atunci când sunt constituite prin uzucapiune (folosință pe termen lung) sau prin lege (e.g., pentru accesul la proprietăți continentale), acestea sunt în general considerate perpetue (cu excepția cazului în care

intervine o cauză de stingere, de exemplu, construirea unui drum nou care permite accesul direct la proprietatea continentală).

Servituțiile „se aplică terenului”, ceea ce înseamnă că continuă să se aplice atunci când proprietatea asupra fondului dominant se schimbă, asigurând continuitatea de-a lungul generațiilor.

Cu toate acestea, servituțiile pot fi stinse în cazuri specifice³⁹, inclusiv:

- Consolidarea, atunci când fondurile dominante și aservite intră sub aceeași proprietate;
- Renunțarea, dacă proprietarul fondului dominant renunță în mod oficial la servitute;
- Expirarea: dacă o servitute pe perioadă determinată ajunge la sfârșitul duratei convenite;
- Imposibilitatea permanentă de folosință, dacă servitutea nu mai poate fi exercitată din cauza unor schimbări de mediu sau fizice;
- Neutilizarea timp de 10 ani: dacă proprietarul fondului dominant nu exercită servitutea pe o perioadă de 10 ani;
- Pierderea utilității: dacă servitutea nu mai servește scopului pentru care a fost instituită pe fondul dominant; sau

- Expropriere: dacă fondul aservit este expropriat pentru un scop public incompatibil cu servitutea.

Astfel, deși servituțiile pot oferi o continuitate juridică puternică în scopul resălbăticirii, longevitatea lor poate depinde de modul în care sunt menținute, utilizate și documentate în timp.

Utilitatea drepturilor de servitute pentru resălbăticire

Servituțiile pot servi ca instrumente flexibile și durabile pentru resălbăticire, în special atunci când proprietatea asupra tuturor terenurilor implicate nu este fezabilă și proprietățile în cauză sunt apropiate una de alta. În plus, prin includerea obligațiilor proprietarului fondului aservit (e.g., protecția habitatului), practicienii pot extinde impactul resălbăticirii dincolo de terenurile pe care le dețin. Odată înregistrate, aceste obligații sunt obligatorii pentru viitorii proprietari și contribuie la asigurarea continuității pe termen lung a viziunii de resălbăticire.

Dat fiind că pot fi structurate pentru a îndeplini o gamă largă de obiective ecologice și sunt opozabile viitorilor proprietari odată înregistrate, servituțiile oferă un mecanism versatil pentru promovarea resălbăticirii chiar și în cazul în care accesul la terenuri este comun sau parțial.



*Peisaj de vară, Carpații Meridionali.
Cătălin Josan/Rewilding Europe*

Exemplul 3

Proprietarul C deține o parcelă de teren și intenționează să o transforme într-o pajiște permanentă cu plante furajere și iarbă indigenă. Obiectivul său este de a elibera o herghelie de cai sălbatici pentru pășunat natural, ca parte a unei inițiative de resălbăticire pe termen lung. Caii nu sunt destinați utilizării comerciale, ci contribuie la biodiversitate prin comportamentul lor de pășunat. Proprietarul C dorește să se asigure că acest scop ecologic este protejat în viitor și nu este schimbat de viitorii proprietari.

Proprietatea deținută de proprietarul C se învecinează cu terenul unei vecine care susține obiectivul de resălbăticire, dar nu este interesată să-și vândă terenul. Cei doi proprietari convin ca terenul vecinei să fie transformat într-o pajiște permanentă și să fie utilizat ca o extensie a zonei de pășunat.

1. Ce tip de acord ar putea fi utilizat și care ar fi scopul?

S-ar putea crea o servitute pentru a recunoaște în mod oficial acest acord. Servitutea ar fi impusă pe terenul vecin (fondul aservit) în beneficiul proprietății deținute de proprietarul C (fondul dominant). Aceasta i-ar conferi Proprietarului C dreptul de a utiliza terenul vecin ca pășune suplimentară pentru caii sălbatici.

2. Scopul restaurării ecologice poate fi inclus în servitute? Care sunt avantajele?

Specificarea clară a scopurilor de restaurare și resălbăticire în titlul servituții contribuie la asigurarea alinierii acordului cu obiectivele proprietarului C. Prin includerea obiectivului ecologic al pășunatului natural, servitutea devine un mecanism legal pentru protejarea funcției ecologice a terenului și menținerea continuității folosinței, chiar dacă proprietatea asupra terenului se schimbă. De asemenea, împiedică pe viitorii proprietari de terenuri să modifice folosința fondului aservit în moduri care ar interfera cu pășunatul cailor sălbatici sau cu integritatea ecologică a pajiștilor.

3. Există limite de timp pentru un astfel de acord? Cât timp poate rămâne în vigoare? Este obligatoriu pentru viitorii proprietari?

Servituțiile pot fi perpetue și, odată înregistrate, vor fi valabile pentru teren, ceea ce înseamnă că rămân în vigoare indiferent de schimbările de proprietate. Deși dreptul de servitute are un caracter perpetuu, acesta diferă de caracterul perpetuu al drepturilor de proprietate privată prin faptul că servitutea durează atât timp cât există atât fondul dominant, cât și cel aservit, și numai în măsura în care nu apare niciun alt motiv pentru încetarea servituții.

Viitorii proprietari ai terenului învecinat sunt obligați să permită proprietarului C să utilizeze terenul și să îl mențină ca pajiște permanentă, astfel cum se specifică în acordul de servitute.

Caracterul perpetuu al servituții poate înceta dacă:

- Ambele terenuri devin proprietatea aceleiași persoane;
- Servitutea nu este utilizată timp de 10 ani; sau
- Servitutea devine inutilizabilă sau imposibil de utilizat în mod permanent.

Pentru a se asigura că terenul proprietarului C rămâne protejat și în cazul moștenirii sau vânzării, ar putea fi recomandabil să se creeze un drept de suprafață în favoarea unei organizații de resălbăticire (a se vedea subsecțiunea 2.2).

4. Măsuri formale necesare pentru aplicabilitatea servituțiilor

Pentru ca servitutea să fie executorie împotriva viitorilor proprietari sau terților, aceasta trebuie creată prin act notarial și înregistrată în Cartea Funciară (a se vedea subsecțiunea 2.1). Acest lucru asigură transparența și oferă o protecție juridică puternică în timp. De asemenea, ajută la comunicarea scopului de resălbăticire a terenului către noii proprietari și autoritățile publice.

2.5 Drept de uzufruct⁴⁰

Definiția uzufructului

Uzufructul este dreptul care permite unei persoane fizice sau juridice (uzufructuarul) să utilizeze, să administreze și să beneficieze pe deplin de proprietatea altcuiva (nuda proprietate), fără a-i altera substanța.⁴¹ Aceasta înseamnă că uzufructuarul poate locui pe teren, poate desfășura activități precum pășunatul sau îngrijirea pădurii și se poate bucura de orice venituri sau beneficii pe care le produce, dar nu poate modifica fundamental sau dispune de terenul în sine.

Acest drept include și obligația de a efectua întreținerea obișnuită, iar uzufructuarul este răspunzător pentru orice daune rezultate din utilizarea necorespunzătoare sau gestionarea neglijentă.⁴² Pentru mai multe informații cu privire la răspunderea față de terți, consultați *Resălbăticirea în România: Răspunderea față de terți, inclusiv proprietarii de terenuri învecinate*.

Formalitățile necesare pentru crearea unui drept de uzufruct

Dreptul poate fi acordat prin contract, testament sau alte acte juridice.⁴³ Drepturile de uzufruct trebuie stabilite printr-un act notarial și înregistrate în Cartea Funciară pentru a fi opozabile terților (a se vedea subsecțiunea 2.1).

Uzufructuarul poate transfera dreptul său unei alte părți fără consimțământul proprietarului terenului, dar acest lucru nu prelungește durata inițială a uzufructului.⁴⁴

Durata unui drept de uzufruct

Durata maximă a unui drept de uzufruct depinde de beneficiar:

- Pentru persoane fizice, dreptul durează pe toată durata vieții uzufructuarului⁴⁵;
- Pentru persoanele juridice, durata maximă este de 30 de ani⁴⁶. Dreptul de uzufruct încetează mai devreme dacă entitatea este dizolvată⁴⁷;
- Codul Civil pare să permită drepturi de uzufruct succesive în favoarea unor persoane diferite, dar fiecare drept nou trebuie acordat unei persoane care există deja sau care există legal la momentul creării sale.⁴⁸

Această durată limitată înseamnă că uzufructul poate să nu fie cea mai bună soluție pentru asigurarea terenurilor pe mai multe generații sau pentru rezultate ecologice pe termen lung. Cu toate acestea, poate fi potrivit pentru inițiative de resălbăticire pe termen scurt și mediu, cum ar fi cazurile pilot, de exemplu.

În plus față de durată, un drept de uzufruct se poate stinge atunci când⁴⁹:

- Drepturile de uzufruct și proprietatea asupra terenului sunt deținute de aceeași persoană (consolidare);
- Uzufructuarul renunță la uzufruct; sau
- Uzufructul nu este utilizat timp de 10 ani.

Utilitatea uzufructului pentru resălbăticire

Drepturile de uzufruct pot fi utile pentru administrarea temporară a terenurilor fără a fi necesară achiziționarea acestora. Acestea pot fi potrivite pentru proiecte axate pe obiective pe termen scurt și mediu, cum ar fi întreținerea habitatelor, monitorizarea sau utilizarea terenurilor fără transformări, cum ar fi pășunatul sezonier.

Cu toate acestea, dacă strategia de resălbăticire necesită modificări permanente sau structurale ale terenului (e.g., eliminarea drenajului artificial, plantarea de copaci sau refacerea zonelor umede), uzufructul poate fi prea limitat, deoarece astfel de acțiuni ar putea fi considerate ca modificând substanța terenului, ceea ce nu este permis în temeiul acestui drept.

În plus, durată limitată a uzufructului îl face nepotrivit pentru asigurarea permanenței beneficiilor de resălbăticire, în special în cazul în care este necesar să se asigure continuitatea dincolo de durata de viață a unei persoane fizice sau juridice.

Exemplul 4

Proprietara D deține 25 de hectare de pășuni abandonate la marginea unei arii naturale protejate. Aceasta este interesată de promovarea biodiversității, dar nu dorește să vândă sau să renunțe definitiv la teren. O organizație locală de resălbăticire propune încheierea unui contract de uzufruct pe 25 de ani cu Proprietara D.

Înainte de finalizarea acestui contract, Proprietara C intenționase inițial să acorde uzufructul unui fond de conservare pe care fiica sa intenționa să îl înființeze. Cu toate acestea, fondul nu era încă înființat legal la momentul semnării actului.

La 15 ani de la încheierea contractului, Proprietara C decedează.

În conformitate cu acordul final, organizația de resălbăticire (în calitate de uzufructuar) obține dreptul de a utiliza terenul pentru pășunat natural, controlul speciilor invazive, crearea de mozaicuri de vegetație cu ierburi și arbuști indigeni și monitorizarea sănătății ecologice a sitului. Aceste activități sunt în concordanță cu domeniul de aplicare al uzufructului, deoarece nu modifică substanța terenului. Organizația de resălbăticire poate genera, de asemenea, venituri, de exemplu, prin organizarea de plimbări ghidate pentru observarea biodiversității.

Decesul Proprietarei C nu afectează uzufructul, deoarece acesta a fost înregistrat în Cartea Funciară, iar durata sa nu era legată de durata de viață a Proprietarei C, ci de o perioadă fixă de 25 de ani. Acest lucru înseamnă că moștenitorii săi trebuie să respecte dreptul organizației de resălbăticire de a continua să administreze terenul pentru cei 10 ani rămași.

La sfârșitul perioadei de 25 de ani, uzufructul expiră automat. Organizația trebuie să restituie terenul în starea convenită, iar dreptul de a utiliza și de a beneficia de teren revine în totalitate moștenitorilor Proprietarei C. Dacă nu se încheie un nou acord, lucrările de resălbăticire pot fi întrerupte sau anulate de noii proprietari.

Acest exemplu ilustrează faptul că, deși uzufructul poate susține eforturile de resălbăticire pe termen scurt și mediu, acesta nu oferă protecție sau permanență pe termen lung, cu excepția cazului în care este utilizat în combinație cu instrumente juridice suplimentare (cum ar fi acorduri subsecvente sau servituți).

În ceea ce privește posibilitatea înființării unui fond de conservare de către fiica Proprietarei C, dreptul de uzufruct poate fi acordat numai unei persoane fizice sau juridice existente. Deoarece fondul nu fusese încă înființat legal, Proprietara C nu putea crea un drept de uzufruct valabil în favoarea sa.

Această întârziere nu numai că putea complica situația, dar putea și împiedica efortul de resălbăticire pe care organizația era dispusă să îl realizeze. Acest exemplu subliniază importanța existenței juridice la momentul creării dreptului.

	Proprietate	Superficie	Servitute	Uzucapiune
Dispoziții relevante	Codul Civil, articolul 555 și următoarele.	Codul Civil, articolul 693 și următoarele.	Codul Civil, articolul 755 și următoarele.	Codul Civil, articolul 703 și următoarele.
Domeniu de aplicare / Conținut	Control deplin: posesia, folosința, înstrăinarea terenului. Poate desfășura orice activitate legală.	Dreptul de a folosi suprafața și subsolul terenului, de a construi sau întreține plantații fără a deține terenul.	Drept limitat care avantajează o proprietate în detrimentul alteia.	Folosința și beneficii de pe urma proprietății deținute de altă persoană fără a-i altera substanța.
Entitate / Părți	Persoane fizice sau juridice	Persoane fizice sau juridice. Este necesar acordul proprietarului terenului.	Necesită proprietatea asupra fondului dominant. Poate fi convenit sau dobândit prin uzucapiune.	Persoane fizice (pe viață), persoane juridice (până la 30 de ani).
Durată	Perpetuă	Maximum 99 de ani. Reînnoibil prin contract.	Perpetuă, cu excepția cazului în care se convine altfel.	Pe viață (persoane fizice) sau maxim 30 de ani (persoane juridice).
Încetarea	Prin vânzare, donație, moștenire, expropriere.	Ajungerea la termen, contract, fuziune, distrugerea lucrărilor, expropriere.	Fuziune, renunțare, expirare, lipsa folosinței (10 ani), lipsa utilității, expropriere.	Ajungerea la termen, deces (persoane fizice), dizolvare (persoane juridice), renunțare, utilizare abuzivă.
Plata	Implică, de obicei, un preț de achiziție.	Poate fi gratuită sau contra cost.	De obicei, gratuită sau cu plată simbolică.	Poate presupune plată sau poate fi gratuită.
Executoriu împotriva terților	Da, după înscrierea în Cartea Funciară.	Da, după înscrierea în Cartea Funciară.	Da, după înscrierea în Cartea Funciară.	Da, după înscrierea în Cartea Funciară.
Transferabilitate	Liber transferabilă de către proprietar.	Transferabilă odată cu dreptul de proprietate asupra clădirii/lucrărilor; necesită legalizare notarială.	Se transferă automat odată cu fondul dominant/fondul aservit.	Transferabil, dar termenul și natura rămân fixe (e.g., încetează la decesul persoanei fizice).
Alte observații	Cel mai sigur și flexibil drept. Ideal pentru resălbăticirea pe termen lung.	Util pentru resălbăticirea pe termen lung atunci când achiziția nu este posibilă. Drepturile pot fi extinse.	Ideal pentru conectarea parcelor și refacerea peisajului. Trebuie să fie legat de fondul dominant.	Util pentru controlul temporar al administrării. Durata este limitată și restricționează modificarea terenului.

3. Mecanismele de drept public existente pentru protejarea terenurilor sălbatice și aplicarea acestora pentru a asigura protecția pe termen lung

Unul dintre principalele mecanisme de drept public disponibile pentru protejarea terenurilor, asigurarea conservării acestora și limitarea intervenției umane este înființarea de [arii naturale protejate](#).

Cadrul juridic care reglementează ariile protejate este stabilit în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice („**OUG** 57/2007”).⁵⁰

Este important de menționat că terenurile pot fi desemnate ca arii protejate, indiferent dacă sunt proprietate publică sau privată. Acest lucru înseamnă că terenurile private pot beneficia de statutul de arii protejate și de garanții legale pentru conservarea naturii.⁵¹

O „arie naturală protejată” este definită ca un spațiu geografic cu valoare ecologică, științifică sau culturală, care beneficiază de protecție legală datorită prezenței speciilor de floră și faună sălbatică, habitatelor, peisajului, formațiunilor geologice sau a altor caracteristici naturale. O listă completă a ariilor naturale protejate din România este disponibilă [aici](#).

Legislația română clasifică ariile naturale protejate în patru categorii principale:⁵²

- Arii de interes național;
- Arii de interes internațional;
- Arii de interes comunitar (situri „Natura 2000”); și
- Arii de interes județean sau local.

Toate ariile protejate trebuie să aibă un plan de management.⁵³ Fiecare categorie include subcategorii specifice, care vor fi prezentate în subsecțiunile următoare.⁵⁴

3.1 Arii naturale protejate de interes național

Ariile naturale protejate de interes național sunt desemnate și administrate pentru a conserva cele mai valoroase resurse naturale ale țării. Acestea sunt clasificate în cinci subcategorii, fiecare corespunzând unei categorii de arii protejate IUCN⁵⁵, după cum urmează:

- **Rezervații științifice** (categoria IUCN I): aceste arii protejează habitatele cu specii de interes științific. Activitățile umane sunt, în general, interzise, cu excepția cercetării, educației și ecoturismului, în condițiile dispozițiilor planurilor de management relevante.

- **Parcuri naționale** (categoria II IUCN): aceste arii au ca scop conservarea integrală a ecosistemelor sau a părților reprezentative ale regiunilor naturale și peisajelor din întreaga țară. Activitățile permise includ cercetarea științifică, educația, recreerea și turismul, cu condiția să respecte obiectivele de conservare și restricțiile de administrare.
- **Monumente ale naturii** (categoria III IUCN): aceste arii protejează caracteristici naturale de o valoare ecologică, științifică sau estetică excepțională, cum ar fi specii rare și peisaje unice. Accesul publicului poate fi restricționat sau reglementat, în special în cazul în care caracteristica ariei este deosebit de fragilă sau vulnerabilă.
- **Rezervații naturale** (categoria IV IUCN): Acestea sunt create pentru a proteja habitate și specii importante. Ele au adesea o caracteristică dominantă (e.g., botanică, faunistică, geologică) și pot permite turismul controlat, educația și activitatea științifică.
- **Parcuri naturale** (categoria V a IUCN): Acestea sunt peisaje protejate în care interacțiunea dintre oameni și natură a creat arii cu o valoare culturală, biologică și/sau

peisagistică distinctă. Scopul lor este de a conserva atât biodiversitatea, cât și patrimoniul cultural, permițând în același timp utilizarea durabilă, inclusiv turismul și utilizările tradiționale ale terenurilor.

3.2 Arii naturale protejate de interes comunitar (situri „Natura 2000”)

Natura 2000 este o rețea de situri de reproducere și cuibărit pentru specii rare și amenințate, precum și pentru unele tipuri rare de habitate naturale care sunt protejate în sine. Se întinde pe teritoriul tuturor celor 27 de țări ale UE, atât pe uscat, cât și pe mare.⁵⁶

Scopul său este de a asigura supraviețuirea pe termen lung a celor mai valoroase și amenințate specii și habitate din Europa, enumerate atât în Directiva privind conservarea păsărilor sălbatice, cât și în Directiva privind conservarea habitatelor.⁵⁷

Siturile sunt desemnate după cum urmează:

- În temeiul Directivei privind conservarea păsărilor sălbatice, Statele Membre desemnează Arii de Protecție Specială („SPA”); și
- În temeiul Directivei privind conservarea habitatelor, Statele Membre prezintă liste cu Siturile de Importanță Comunitară propuse și, odată adoptate, acestea sunt desemnate ca Arii Speciale de Conservare („ASC”).

Cadrul Natura 2000 este extins și complex. Practicienii trebuie să aibă în vedere obligațiile semnificative atunci când terenul se află în interiorul sau în apropierea unui sit Natura 2000 sau când, indiferent de proximitate, un proiect ar putea avea un impact semnificativ asupra unui sit (pentru mai multe informații, consultați *Resălbăticirea în România: Amenajarea teritoriului*).

Deși Natura 2000 și resălbăticirea au adesea obiective comune de restaurare și conservare, Natura 2000 se concentrează pe specii (uneori în detrimentul sănătății ecosistemului în ansamblu), iar resălbăticirea adoptă o viziune mai holistică asupra sănătății ecosistemului, chiar dacă acest lucru înseamnă că unele specii pot pierde condiții favorabile în beneficiul ansamblului.

3.3 Arii naturale protejate de interes internațional și de interes județean sau local

În plus, există arii protejate de interes internațional. Aceste arii sunt situri de patrimoniu natural universal, geoparcuri, zone umede de importanță internațională și rezervații ale biosferei.⁵⁸

În cele din urmă, ariile protejate de interes județean sau local sunt desemnate în cadrul unităților administrativ-teritoriale, fie ele de domeniu public sau privat, în funcție de fiecare caz în parte. Aceste zone pot proteja biodiversitatea, habitatele speciilor rare, peisajele naturale, formațiunile geologice sau elementele patrimoniului

cultural. Cu toate acestea, ele sunt de interes județean sau local.

3.4 Creerea ariilor naturale protejate

Orice persoană fizică sau juridică poate propune o arie pentru statutul de protecție. Propunerile trebuie depuse la Agenția Națională pentru Protecția Mediului („ANPM”) sau la agenția județeană de protecție a mediului competentă, în funcție de locație.

Este important de menționat că nu este obligatoriu ca propunerea să fie depusă de proprietarul terenului.⁵⁹

Statutul de arie protejată este decis la diferite niveluri de autoritate, în funcție de categoria propusă.⁶⁰ De exemplu, crearea unei arii protejate de interes național este decisă prin hotărâre guvernamentală, în timp ce crearea unei arii protejate de interes comunitar este decisă prin hotărâri ale autorității de mediu.

3.5 Documentele necesare care trebuie depuse împreună cu propunerea

Documente necesare pentru desemnarea ariilor protejate de interes național⁶¹

- Un studiu științific care să susțină necesitatea protecției;
- O hartă care să indice limitele și folosința terenurilor;

- Dovada statutului juridic și a drepturilor de proprietate;
- Pentru ariile de interes județean/local, deciziile consiliului comunal, orășean, municipal sau județean, după caz, care aprobă zona administrativă care va face parte din aria naturală protejată; și
- Avizul Academiei Române⁶².

Documente necesare pentru desemnarea ariilor protejate de interes comunitar

- Formularul standard Natura 2000 completat⁶³; și
- Avizul Academiei Române.

Documente necesare pentru desemnarea ariilor protejate de interes internațional

- Un studiu științific care să susțină necesitatea protecției;
- Dovada recunoașterii internaționale; și
- Avizul Academiei Române.

După depunere, autoritatea competentă în domeniul mediului va notifica proprietarii și administratorii de terenuri și va angaja părțile interesate relevante în consultări.

3.6 Administrarea ariilor protejate

Ariile protejate pot fi situate pe terenuri publice sau private. Responsabilitățile de administrare revin autorităților publice din regiunea relevantă sau ANANP.⁶⁴

ANANP poate încheia, de asemenea, acorduri de parteneriat cu persoane juridice, inclusiv universități de cercetare, muzee, autorități publice locale sau ONG-uri de mediu/conservare, pentru administrarea ariilor protejate.⁶⁵



*Parcul Național Domogled, Carpații Meridionali.
Staffan Widstrand / Rewilding Europe*

Exemplul 5

Proprietarul E a achiziționat un teren care conține una dintre pădurile seculare rămase în România. El nu are intenția de a dezvolta sau exploata terenul și dorește să se asigure că sălbăticia acestuia va fi conservată chiar și după moartea sa. Îngrijorarea sa este că moștenitorii săi ar putea să nu-i împărtășească viziunea privind conservarea și ar putea tăia copacii pentru a folosi lemnul.

Poate dreptul public să-l ajute pe Proprietarul E?

Proprietarul E poate înainta o propunere la autoritatea competentă pentru a desemna

proprietatea sa ca arie naturală protejată, în conformitate cu una dintre categoriile posibile.

Ce trebuie să facă Proprietarul E?

Proprietarul E trebuie să urmeze procedura descrisă mai sus (subsecțiunile 3.4 și 3.5) și să depună propunerea și documentele justificative la autoritatea de mediu competentă.

Organismul decizional va depinde de categoria aleasă. De exemplu, desemnarea terenului ca monument al naturii ar necesita aprobarea guvernului.

Proprietarul E poate decide modul în care este administrat terenul?

Nu în mod direct. Ariile protejate sunt administrate de autoritățile publice desemnate sau de ANPM (a se vedea subsecțiunea 3.6). Proprietarul E poate propune o organizație de resălbăticire ca partener și, dacă ANANP aprobă, organizația ar putea ajuta la administrarea terenului în conformitate cu obiectivele de resălbăticire.

Note de final:

1. Codul Administrativ, articolul 302.
2. Codul Civil, articolul 867.
3. Codul Civil, articolul 874.
4. Recunoașterea ca instituție de utilitate publică în temeiul Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 necesită cel puțin trei ani de activitate, un istoric de beneficii publice, parteneriate, transparență financiară, resurse adecvate și avizul autorităților competente. Aceasta permite accesul la bunuri publice (inclusiv terenuri) în scopuri necomerciale, de interes public, cum ar fi refacerea ecologică sau resălbăticirea.
5. Constituția României, articolul 44 alineatul (2).
6. Constituția României, articolul 44 alineatul (7).
7. Codul Civil, articolul 553 alineatul (1).
8. [Codul Civil](#), articolul 551.
9. Legea nr. 17/2014 din 7 martie, modificată prin Legea nr. 175/2020 din 21 august.
10. Codul Civil, articolul 876 alineatul (1).
11. Codul Civil, articolul 885.
12. Codul Civil, articolul 876 alineatul (3).
13. Codul Civil, articolul 888.
14. Codul Civil, articolul 555.
15. Codul Civil, articolul 556 și articolele 602-626.
16. Codul Civil, articolul 557.
17. Pentru această modalitate de dobândire a proprietății, poate fi relevant să se ia în considerare articolele 567-601 din Codul Civil,
18. Codul Civil, articolul 930.
19. [Ordonanța Guvernului nr. 26/2000](#) din 30 ianuarie cu privire la asociații și fundații, articolul 60 alineatul (2).
20. Codul Civil, articolul 693.
21. Codul Civil, articolul 693 alineatul (1, la sfârșit).
22. Codul Civil, articolele 693 alineatul (1) și 702.
23. Codul Civil, articolul 578 alineatul (2).
24. Codul Civil, articolul 697.
25. Codul Civil, articolul 693 alineatul (2).
26. Codul Civil, articolul 694.
27. Idem.
28. Codul Civil, articolul 695 alineatul (1).
29. Codul Civil, articolul 698.
30. Codul Civil, articolul 755 alineatul (1).

31. Codul Civil, articolul 758.
32. Codul Civil, articolul 760.
33. Codul Civil, articolul 761.
34. Codul Civil, articolul 762.
35. Codul Civil, articolul 756.
36. Exemple de servituți legale pot fi găsite în Codul Civil, articolele 617-623.
37. Codul Civil, articolul 617 (1)
38. Uzucapiunea (prescripția achizitivă) este un mecanism juridic prin care o persoană care a exercitat posesia de facto asupra unui drept, cum ar fi o servitute, pentru o perioadă îndelungată de timp, poate dobândi acest drept în mod legal. Acest lucru se aplică chiar dacă persoana respectivă nu deținea un titlu formal la momentul începerii posesiunii. Uzucapiunea este reglementată de articolele 930-934 din Codul Ccivil. Legislația română distinge între două forme de uzucapiune:
- **Uzucapiunea tabulară** se aplică în general tuturor tipurilor de servituți, inclusiv celor pozitive (e.g., drepturile de trecere) și celor negative (e.g., restricțiile privind construcțiile).
 - **Uzucapiunea extratabulară** se aplică numai servituților *pozitive* – cele care implică folosința activă a proprietății aservite – cum ar fi traversarea, pășunatul sau accesul la surse de apă.
- Conform articolului 762(2) din Codul Civil, o persoană poate dobândi un drept de servitute prin uzucapiune dacă a exercitat în mod continuu și vizibil dreptul respectiv într-o manieră conformă cu caracteristicile sale juridice pe perioada de timp necesară, de obicei 10 ani. Acest lucru reflectă înțelegerea că folosința perpetuă, liniștită și neîntreruptă – atunci când corespunde naturii unei servituți – poate da naștere unui drept real recunoscut legal.
39. Codul Civil, articolul 770 alineatele (1) și (2)
40. Codul Civil, articolul 703.
41. A se vedea și Codul Civil, articolul 709.
42. Codul Civil, articolul 725. Abuzul de folosință constituie, de asemenea, un motiv de încetare a uzufructului: Codul Civil, articolul 747 alineatul (1).
43. Codul Civil, articolul 704 alineatul (1).
44. Codul Civil, articolul 714 alineatul (1) punctul 4.
45. Codul Civil, articolul 708 alineatul (1).
46. Codul Civil, articolul 708 alineatul (2) punctul 3.
47. Codul Civil, articolul 746 alineatul (2).
48. Codul Civil, articolul 704 alineatul (2).
49. Codul Civil, articolul 746 alineatul (1).
50. GEO 57/2007 transpune în legislația națională dispozițiile (i) Directivei 79/409/CEE a Consiliului privind conservarea păsărilor sălbatice, astfel cum a fost modificată ulterior, și (ii) Directivei 92/43/CEE a Consiliului din 21 mai 1992 privind conservarea habitatelor naturale și a speciilor de faună și floră sălbatică, astfel cum a fost modificată ulterior.
51. GEO 57/2007, articolul 7
52. GEO 57/2007, articolul 5. Informații relevante sunt disponibile și [aici](#).
53. Planurile de management pot fi consultate pe [site-ul](#) ANANP. Toate ariile naturale au planuri de management.
54. Mai multe informații cu privire la toate aceste arii sunt disponibile [aici](#), deschizând filele din secțiunea „Rețeaua națională a ariilor naturale protejate din România”.
55. Categoriile IUCN sunt utilizate de GEO 57/2007. Acestea sunt cunoscute și utilizate în România, e.g. Ministerul Mediului a publicat pe site-ul său Ghidul IUCN, care poate fi accesat [aici](#).

56. Informații complete sunt disponibile [aici](#).
57. Directivele privind conservarea păsărilor sălbatice și a habitatelor sunt disponibile [aici](#) și, respectiv, [aici](#). Ambele directive au fost transpuse în legislația română prin GEO 57/2007, conform notei de subsol 50 de mai sus.
58. Mai multe informații cu privire la aceste arii [aici](#).
59. GEO 57/2007, articolul 8 alineatul (2).
60. GEO 57/2007, articolul 8 alineatul (1).
61. GEO 57/2007, articolul 11 alineatul (1) și articolul 8 alineatul (6).
62. *Academia Română* este un institut de cercetare și cultură. Site-ul său poate fi accesat [aici](#). Aprobarea Academiei Române este o condiție prealabilă pentru decizia Guvernului, asigurând că propunerile au o bază științifică și îndeplinesc criteriile de conservare. Obținerea aprobării necesită documentație detaliată, inclusiv studii de specialitate și analize de impact.
63. Vă rugăm să consultați textul integral al formularului standard Natura 2000, astfel cum a fost stabilit de Comisia Europeană aici – [Formularul standard Natura 2000](#).
64. GEO 57/2007, articolul 18.
65. GEO 57/2007, articolul 20.

Contactați-ne

Mai multe informații despre resălbăticire și problemele abordate în această notă de orientare sunt disponibile pe site-urile web ale [The Lifescape Project](#) și [Rewilding Europe](#).

Dacă aveți întrebări, vă rugăm să contactați:



Elsie Blackshaw-Crosby

E: elsie.blackshaw@lifescapeproject.org



Catarina Prata

E: catarina.prata@lifescapeproject.org

Mulțumiri

Mulțumiri Rewilding Romania pentru că a împărtășit experiențele lor practice de resălbăticire în România. Mulțumiri, de asemenea, Clifford Chance LLP pentru sprijinul juridic acordat în elaborarea acestei note informative.

Această publicație nu tratează neapărat toate subiectele importante și nu acoperă toate aspectele subiectelor pe care le abordează. Nu este concepută pentru a oferi consultanță juridică sau de altă natură. Nu ar trebui să presupuneți că studiile de caz se aplică situației dumneavoastră și vă recomandăm să solicitați consultanță juridică specifică.