

# Resălbăticirea în România

## Accesul public și restricțiile

*Drumeți în zona Munților Retezat, Carpații Meridionali.  
Vlad Cvașa / Rewilding Europe*

### Principalele subiecte

- Tipuri de acces la terenuri
- Cum să permiteți și/sau să limitați accesul la proprietatea privată
- Cum să abordăm violarea proprietății

### Principalele concluzii

- 1 Ca regulă generală, aveți libertatea să decideți cine poate intra pe proprietatea dumneavoastră privată.
- 2 Dacă sunteți proprietar de terenuri private, puteți să deschideți terenul pentru public și, în același timp, să restricționați accesul la anumite zone / să impuneți condiții de intrare specifice.

## Cuprins

|  |   |
|--|---|
| 1. Considerații generale privind accesul public .....                | 2 |
| 2. Care sunt tipurile de acces la terenurile private? .....          | 2 |
| 2.1 Considerații generale privind drumurile .....                    | 2 |
| 2.2 Drepturi de trecere .....  | 3 |
| 2.3 Servituțiile .....   | 4 |
| 2.4 Drept de trecere pentru acces la apă, utilități și lucrări ..... | 5 |
| 3. Cum abordăm violarea proprietății .....                           | 8 |

### 1. Considerații generale privind accesul public

Spre deosebire de Scoția sau de Anglia, în România nu există un drept universal de circulație pe terenuri private și nici o rețea națională de poteci publice (a se vedea, respectiv, [Scotia - Acces public](#) și [Anglia și Tara Galilor - Acces public](#)). România permite accesul public la anumite arii naturale, iar accesul la păduri și munți este, în general, permis, însă terenurile agricole și proprietățile private închise rămân restricționate, cu excepția cazului în care legea permite acest lucru.

De regulă, proprietatea privată este protejată prin lege, iar proprietarii de terenuri pot decide să interzică sau să permită accesul pe proprietatea lor.<sup>1</sup> De asemenea, proprietarii de terenuri au dreptul de a-și împrejmuia proprietatea, iar proprietarii terenurilor învecinate sunt obligați să contribuie la delimitarea granițelor proprietăților.<sup>2</sup>

Drepturile de a împrejmuia proprietatea și de a permite sau restricționa accesul se extind la cei care au dreptul de a utiliza terenul fără a fi proprietari. De exemplu, acesta ar putea fi un chiriaș sau beneficiarul unui drept de superficie (pentru informații privind aceste mecanisme, consultați documentul *Resălbătire în România: Obținerea și protejarea terenurilor sălbatice*).

În timp ce accesul la terenurile private necesită consimțământul proprietarului sau al persoanei care beneficiază de dreptul de utilizare a terenului, există cazuri în care dreptul de a decide asupra accesului este limitat prin lege. Poate fi vorba de un drept de trecere pentru un teren fără acces la calea publică<sup>3</sup>, un drept de trecere pentru lucrări și utilități<sup>4</sup>, sau drepturi de servitute<sup>5</sup>. Acestea sunt detaliate mai jos.

### 2. Care sunt tipurile de acces la terenurile private?

În conformitate cu legislația română, nu există un regim general care să prevadă căi de acces pe terenuri private. Doar drumurile publice pot fi accesate în mod liber. Drumurile sau terenurile care nu sunt deschise publicului pot fi utilizate dacă există un drept de utilizare, de acces sau dacă există un contract de servitute încheiat cu proprietarul respectiv.

Publicul are dreptul de a accesa drumurile publice și drumurile private care sunt deschise traficului public, chiar și atunci când acestea traversează terenuri private. Drumurile sunt clasificate în funcție de destinația lor, după cum urmează:<sup>6</sup>

- *Drumuri publice*: drumuri de utilitate publică și/sau de interes public, destinate atât circulației rutiere, cât și celei pietonale. Aceste drumuri sunt proprietate publică.

#### 2.1 Considerații generale privind drumurile

- *Drumuri de utilitate privată*: drumuri care asigură accesul (atât rutier, cât și pietonal) la anumite obiective sau activități, cum ar fi silvicultura, agricultura, energia, mineritul, industria și alte activități similare. Acestea includ, de asemenea, drumurile de acces la incintele private și drumurile din interiorul proprietăților private. Aceste drumuri sunt deținute sau administrate de persoane fizice sau juridice și fac parte din proprietatea privată.

## 2.2 Drepturi de trecere<sup>7</sup>

Un proprietar de teren care nu are acces direct la un drum public și al cărui singur mijloc de acces la drum este traversarea terenului vecin, are dreptul legal de a trece prin terenul vecinului pentru a-și utiliza proprietatea sa. Acest drept se bazează pe necesitatea de a se asigura că proprietarul terenului poate avea acces la proprietatea sa și o poate utiliza, fie că este vorba de proprietate personală sau economică.<sup>8</sup>

În general, se consideră că, în cazul proprietăților fără acces (terenuri fără acces direct la un drum public), dreptul de trecere se aplică atunci când accesul la proprietatea fără acces este fie imposibil prin intermediul unui drum public, fie prezintă inconveniente semnificative sau este periculos. Acestea includ situații în care accesul existent nu este absolut impracticabil, dar ruta este nesigură, inadecvată sau nepotrivită pentru utilizarea

regulată. În aceste cazuri, accesul este considerat nefezabil din cauza riscurilor sau dificultăților existente. Cu toate acestea, dacă proprietarul terenului poate face ruta de acces sigură sau utilizabilă la un cost rezonabil, terenul nu mai este considerat fără acces. Determinarea faptului dacă accesul presupune „inconveniente semnificative” este evaluată de la caz la caz.

Dreptul de trecere peste terenurile învecinate trebuie exercitat astfel încât să producă cel mai mic impact posibil asupra proprietății vecinilor.<sup>9</sup> În plus, proprietarul terenului prin care este exercitat dreptul de trecere are dreptul la despăgubiri pentru inconveniente cauzate.

În cazul în care există mai multe căi posibile de acces la drumul public, dreptul de trecere se va stabili pe calea care aduce cele mai puține prejudicii asupra terenului învecinat.<sup>10</sup>

Dreptul de trecere se stinge atunci când terenul care are nevoie de acces obține o legătură directă cu drumul public, fără a fi nevoie să traverseze proprietatea privată. De exemplu, dacă se construiește un nou drum public care oferă acces direct la terenul respectiv.<sup>11</sup>

Termenii unui drept de trecere pot fi definiți în trei moduri:<sup>12</sup>

- de comun acord între părți;
- printr-o hotărâre judecătorească; sau

- prin folosință continuă pentru o perioadă de 10 ani.

### Exemplul 1

*Proprietarul A dorește să permită accesul public la peisajul său de resălbăticire, care se află în prezent pe un teren privat fără drepturi de acces public. Cum se poate face acest lucru și ar putea deveni acesta un drept de trecere permanent?*

Având în vedere natura privată a terenului, Proprietarul A poate deschide terenul publicului prin acordarea permisiunii de acces pentru persoane fizice. Acest lucru ar putea fi realizat prin semnalizare clară care să indice că terenul este deschis accesului public. În plus, o altă opțiune este crearea unor poteci bine definite, care ar putea fi înregistrate apoi la autoritățile competente.

În cazul în care Proprietarul A optează pentru crearea de poteci specifice pentru utilizare publică, acestea ar putea fi înregistrate ca drept de trecere privat cu drept de acces public (o servitute, astfel cum se prevede în subsecțiunea 2.3). Dreptul de trecere ar fi înregistrat la Oficiul de Cadastru, acordând publicului dreptul legal de a utiliza poteca, în timp ce terenul rămâne proprietate privată. Această abordare ar proteja accesul public la potecă, asigurând disponibilitatea sa

continuă, fără a fi necesară desemnarea completă a terenului ca teren public. Dreptul de acces ar putea fi permanent, deși ar trebui specificate condițiile sau limitările privind utilizarea potecii.

### 2.3 Servituțiile<sup>13</sup>

Un drept de acces public limitat poate fi stabilit și prin intermediul unei servituți. Servituțiile apar de obicei atunci când există două parcele de teren adiacente deținute de proprietari diferiți, iar unul dintre aceștia acordă celuilalt un drept de acces sau de utilizare asupra terenului său (pentru mai multe detalii, consultați documentul *Resălbăticirea în România: Obținerea și protejarea terenurilor sălbatice*).

O servitute, ca drept real care grevează un teren în beneficiul altuia, are caracter accesoriu, i.e. este legată din punct de vedere juridic de terenul dominant și nu poate fi transferată decât odată cu dreptul de proprietate asupra terenului respectiv, chiar în absența unei clauze contractuale exprese în acest sens.

### Exemplul 2

*Proprietarul B deține o proprietate forestieră dedicată resălbăticitării. Proprietatea include trasee pietonale și zone de observare a faunei sălbatice care atrag cercetători și grupuri de ecoturism. Cu toate acestea, proprietatea nu are o cale de acces directă la un râu din apropiere, care este o caracteristică naturală importantă pentru proiect.*

*Proprietarul C deține proprietatea adiacentă, care include un drum de acces privat care duce la malul râului. Pentru a sprijini eforturile de conservare și accesul controlat al publicului, Proprietarul C convine să acorde o servitute asupra unei porțiuni desemnate din terenul său, permițând Proprietarului B să utilizeze drumul în scopuri de ecoturism și conservare.*

*Servitutea rămâne valabilă și obligatorie în cazul în care Proprietarul C decide să își vândă proprietatea unui nou proprietar (Proprietarul D)? Proprietarul C poate revoca servitutea după ce a fost constituită?*

Servituțiile au o natură accesorie, ceea ce înseamnă că drepturile de servitute rămân legate de terenul aservit, care este terenul Proprietarului C. Dacă Proprietarul C își vinde proprietatea către Proprietarul D, servitutea se transferă automat, chiar dacă contractul de vânzare nu menționează în mod explicit acest lucru.

Proprietarul C nu poate revoca unilateral servitutea, deoarece aceasta a fost constituită și înregistrată în mod legal. Singura modalitate de încetare a acesteia este consolidarea (atunci când ambele terenuri au același proprietar), renunțarea din partea proprietarului terenului dominant (în cazul nostru, Proprietarul B), expirarea contractului, răscumpărarea, imposibilitatea de utilizare permanentă, neutilizarea pentru o perioadă de 10 ani sau pierderea oricărui beneficiu practic (consultați documentul *Resălbăticirea în România: Obținerea și protejarea terenurilor sălbatice*).

Pe scurt, întrucât servitutea este legal constituită, înregistrată și accesorie terenului dominant, Proprietarul D (noul proprietar) moștenește servitutea. Proprietarul C nu o poate revoca după bunul plac, ceea ce asigură continuitatea accesului la râu în scopuri de conservare și ecoturism.

#### 2.4 Drept de trecere pentru acces la apă, utilități și lucrări<sup>14</sup>

În anumite circumstanțe, proprietarilor de terenuri li se poate solicita să acorde acces limitat la proprietatea lor pentru acces la apă, instalarea și întreținerea rețelelor de utilități sau pentru lucrări necesare pe proprietățile învecinate. Astfel, se asigură că alimentarea cu apă, infrastructura și întreținerea proprietăților pot fi efectuate în același timp cu echilibrarea drepturilor proprietarilor afectați.

Accesul la apă este deosebit de important pentru resălbăticire. În cazul în care un izvor natural, un râu sau o fântână se află pe un teren privat și reprezintă singura sursă de apă viabilă pentru o proprietate învecinată, se poate stabili o servitute fie prin lege, fie prin contract. Acest drept de acces se aplică numai atunci când nu există nicio alternativă rezonabilă, iar proprietarul afectat are dreptul la o despăgubire justă. Eventualele litigii privind accesul la apă pot fi soluționate pe cale judiciară sau administrativă, asigurându-se un echilibru între drepturile de acces și protecția proprietății.

În mod similar, proprietarilor de terenuri li se poate solicita să permită accesul temporar pentru efectuarea de lucrări necesare pe o proprietate învecinată. Acestea pot include repararea sau întreținerea zidurilor, a gardurilor sau a altor structuri de delimitare, sau pentru tăierea ramurilor

care atârână și culegerea fructelor de la copacii care cresc în apropierea limitei proprietății.

Aceste dispoziții contribuie la echilibrarea drepturilor de proprietate privată cu nevoile practice, asigurând că dezvoltarea infrastructurii, accesul la apă și întreținerea proprietății pot avea loc, protejând în același timp interesele proprietarilor.



-Drumeț pe o creastă calcaroasă, Geoparcul Platoul Mehedinți.  
Florian Möllers / Rewilding Europe

### Exemplul 3

*Proprietarul D administrează o zonă de resălbăticire în care a fost reintrodusă o herghelie de cai sălbatici pentru a ajuta la refacerea ecosistemului natural. Acești cai joacă un rol crucial în modelarea peisajului, menținerea biodiversității și prevenirea creșterii excesive a vegetației. Cu toate acestea, terenul nu are o sursă naturală de apă, ceea ce înseamnă că caii nu pot avea acces la apă potabilă proaspătă fără intervenția omului. Singura alternativă disponibilă ar fi lucrări de excavare pentru a crea un iaz artificial, care ar fi costisitoare, ar necesita mult timp și ar putea afecta ecosistemul existent.*

*Proprietarul E, care deține proprietatea adiacentă, are un izvor natural care curge pe tot parcursul anului și care este deja folosit de animalele sălbatici. Pentru a evita săpăturile inutile, Proprietarul D dorește să propună Proprietarului E un contract astfel încât caii să poată avea acces la terenul său pentru a bea apă proaspătă.*

Proprietarul D poate solicita o servitute care să permită hergheliei de cai sălbatici să aibă acces la izvor pe o potecă desemnată care să traverseze terenul Proprietarului E.

Având în vedere că nu este fezabil ca Proprietarul D să creeze o nouă sursă de apă pentru că ar fi extrem de costisitoare, potențial perturbatoare și, în cele din urmă, inutilă, dată fiind disponibilitatea unui izvor natural în apropiere, servitutea este justificată de obligația legală de a permite accesul atunci când nu există nicio altă alternativă rezonabilă.

Pentru a reglementa acest drept de acces, Proprietarul D și Proprietarul E încheie un contract de servitute care permite cailor sălbatici să aibă acces la izvor pe un traseu specificat, precizând condițiile de acces, dacă este necesar, pentru a preveni utilizarea excesivă sau pășunatul excesiv și oferind o despăgubire justă Proprietarului E pentru orice inconvenient sau potențială degradare a terenului. În acest caz, Proprietarul E ar putea negocia o sumă pentru utilizarea terenului și o despăgubire pentru orice daune provocate de deplasarea animalelor.

În cazul în care Proprietarul D își vinde ulterior terenul, dreptul cailor sălbatici de a avea acces la apă rămâne în continuare în vigoare. Servitutea se transferă automat odată cu proprietatea, asigurând continuitatea proiectului de resălbăticire.

Această servitute poate înceta dacă ambele părți sunt de acord cu încetarea ei, dacă izvorul seacă permanent, făcând imposibilă utilizarea servituții, sau dacă servitutea nu este utilizată pentru o perioadă îndelungată (pentru mai multe detalii, consultați documentul *Resălbăticirea în România: Obținerea și protejarea terenurilor sălbatici*).

## Exemplul 4

*Proprietarul F a introdus o cireadă de boui pe terenul său, ca parte a unei inițiative de resălbățire. Deși terenul este în general deschis accesului public, Proprietarul F este îngrijorat de faptul că prezența umană în timpul sezonului de reproducere ar putea deranja animalele și perturba comportamentul natural al cirezii și ar putea crește riscul de accidente între vizitatori și taurii protectori sau femelele cu viței.*

*Pentru a asigura bunăstarea cirezii, Proprietarul F dorește să restricționeze sau să reglementeze accesul publicului în timpul sezonului de reproducere, respectând totodată obligațiile legale.*

*Care sunt opțiunile legale disponibile pentru a restricționa, devia sau condiționa accesul publicului la teren? Poate Proprietarul F să închidă temporar sau să redirecționeze căile existente?*

1. În cazul în care Proprietarul F deține terenul în întregime și nu există drepturi de trecere sau servituți publice, acesta are dreptul deplin de a reglementa accesul. În acest caz, acesta poate:
  - să închidă temporar accesul în timpul sezonului de reproducere (sau în alte perioade sensibile, cum ar fi sezonul cald) și recomandarea este ca Proprietarul F să instaleze o semnalizare clară pentru a informa vizitatorii; sau

- să devieze traseele prin crearea de rute alternative care să mențină vizitatorii la o distanță sigură de animale; sau
  - să stabilească condiții de intrare, cum ar fi să solicite vizitatorilor să respecte reguli specifice în timpul sezonului de reproducere (e.g., fără câini, fără zgomote puternice și fără a se apropia de cireadă).
2. În cazul în care terenul Proprietarului F face obiectul unei servituți sau al unui drept de trecere public, opțiunile Proprietarului F sunt mai limitate, deoarece beneficiarii dreptului de acces sunt protejați din punct de vedere juridic. Cu toate acestea, există totuși soluții posibile:
    - în cazul în care servitutea a fost constituită prin contract între proprietari de terenuri private, contractul de servitute poate include o clauză care să permită restricționarea temporară a accesului în timpul perioadei de reproducere;
    - - Proprietarul F poate negocia modificări ale contractului de servitute, cum ar fi furnizarea unei rute de acces alternative în timpul perioadelor sensibile sau solicitarea de despăgubiri pentru inconveniente cauzate;

### 3. Cum abordăm violarea proprietății

Spre deosebire de multe alte jurisdicții, dreptul civil român nu reglementează în mod explicit accesul neautorizat pe un teren privat ca o infracțiune de sine stătătoare. Acest lucru înseamnă că proprietarii de terenuri nu pot depune în mod direct o plângere civilă de violare a proprietății împotriva persoanelor neautorizate care intră pe proprietatea lor.

În schimb, aceștia trebuie să se bazeze pe măsuri preventive pentru a-și proteja terenurile, cum ar fi împrejmuirea sau semnalizarea „Acces interzis”. Aceste măsuri sunt deosebit de importante pentru terenurile rurale neîmprejmuite, unde accesul public este mai dificil de restricționat.

De fapt, Codul Silvic impune ca limitele pădurii să fie clar marcate.<sup>15</sup> Cu toate acestea, chiar dacă aceste limite sunt marcate, accesul la pădure nu poate fi restricționat complet, deoarece aceasta este considerată de interes național.<sup>16</sup> Codul Silvic prevede, de asemenea, că condițiile de acces într-o pădure privată vor fi afișate pe indicatoare specifice la intrare.<sup>17</sup> Pentru mai multe informații privind accesul la fondul forestier și Codul Silvic, consultați documentul *Resălbătirea în România: Gestionarea pădurilor și a terenurilor împădurite*.

În cazul în care accesul neautorizat cauzează prejudicii, dreptul civil prevede remedii indirecte. Proprietarii de terenuri pot introduce o acțiune posesorie în temeiul Codului Civil dacă cineva le

ocupă terenul în mod ilegal sau pot solicita despăgubiri pentru distrugerea proprietății, vătămarea animalelor sau interferența cu proiectele de resălbătire. În cazurile în care violarea proprietății este repetată sau continuă, se poate solicita o ordonanță judecătorească pentru a preveni alte intruziuni. Cu toate acestea, aceste acțiuni oferă doar despăgubiri sau restabilirea posesiei; ele nu penalizează autorul infracțiunii de violare a proprietății.

Violarea proprietății este reglementată în primul rând prin dreptul penal, care interzice intrarea neautorizată în proprietăți împrejmuite sau în spații profesionale, cu sancțiuni care variază de la amenzi la închisoare de până la 3 ani dacă sunt implicate forța sau amenințările.<sup>18</sup>

Cu toate acestea, terenurile deschise și zonele rurale beneficiază de o protecție mai slabă, cu excepția cazului în care se demonstrează intenția de a comite o infracțiune (e.g., furt, braconaj). Proprietarii de terenuri care descoperă autori ai infracțiunii de violare a proprietății pot chema poliția, în special dacă persoanele refuză să plece sau provoacă daune proprietății, moment în care forțele de ordine pot aplica amenzi sau iniția proceduri penale.



*Un ecoturist în pajiști alpine din Munții Țarcu, sit Natura 2000, Carpații Meridionali.  
Widstrand/Rewilding Europe*

## Exemplul 5

*O persoană neautorizată intră pe proprietatea Proprietarului H și își instalează tabăra peste noapte. Mai târziu, în acea noapte, Proprietarul H observă flăcări de la un foc aprins de persoana care campează pe terenul său. Ce opțiuni are la dispoziție Proprietarul H?*

Primul lucru pe care l-ar putea face Proprietarul H este să îi ceară persoanei care campează pe terenul său să stingă focul și să părăsească proprietatea. Dacă persoana care campează se conformează și nu se produc pagube, Proprietarul H poate alege să nu mai întreprindă și alte acțiuni.

Totuși, dacă persoana care campează refuză să plece sau dacă focul devine periculos, Proprietarul H ar trebui să cheme imediat poliția și pompierii. După sosirea poliției, Proprietarul H trebuie să depună o plângere penală împotriva persoanei care campează. În cazul în care focul a provocat daune vegetației, infrastructurii sau animalelor, Proprietarul H poate adăuga în plângerea sa și infracțiunea de distrugere, în plus față de cea de violare a proprietății.

În plus, Proprietarul H are la dispoziție două opțiuni pentru a solicita despăgubiri:

1. *În timpul procedurii penale:* înainte de începerea anchetei judiciare, Proprietarul H se poate constitui parte civilă în proces, solicitând despăgubiri.
2. *Printr-un proces civil separat:* chiar dacă procesul penal este în curs, Proprietarul H poate depune o cerere civilă directă de despăgubire în instanță. Aceasta nu exclude urmărirea penală împotriva autorului infracțiunii de violare a proprietății.

Note de final:

1. Codul Civil, articolul 555(1).
2. Codul Civil, articolele 560-561.
3. Codul Civil, articolul 617.
4. Codul Civil, articolele 621-622
5. Codul Civil, articolele 755-772.
6. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor („**OUG 43/1997**”).
7. Codul Civil, articolul 617.
8. Codul Civil, articolul 617(1).
9. Codul Civil, articolul 617(2).
10. Idem.
11. Codul Civil, articolul 617(3).
12. Codul Civil, articolul 619.
13. Codul Civil, articolele 755-772.
14. Codul Civil, articolele 621-622.
15. Codul Silvic stabilește cadrul general, inclusiv aspecte precum tipurile de păduri, reglementarea prin intermediul planurilor de gestionare a pădurilor și limitările la lucrările forestiere. Pentru textul integral al Codului Silvic, apăsați [aici](#). Această obligație specială este prevăzută de articolul 23 alineatul (2k).
16. Codul Silvic, articolul 1(5): acest statut înseamnă că există acces public la pădurile proprietate privată. Totuși, în conformitate cu articolul 58 alineatele (1) și (5), orice persoană care intră în aceste păduri o face pe propriul risc și trebuie să respecte traseele și cărările marcate.
17. Codul Silvic, articolul 113(3).
18. Codul Penal, articolul 224.

## 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](mailto:elsie.blackshaw@lifescapeproject.org)



**Catarina Prata**

E: [catarina.prata@lifescapeproject.org](mailto: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 presupuneți că studiile de caz se aplică situației dumneavoastră și vă recomandăm să obțineți consultanță juridică specifică.*