



Multi proprietari de teren s-au trezit ca nu pot avea acces la proprietatea lor din cauza lipsei unui drum sau a unei intrări civilizate. Acestia au ajuns să depindă de bunăvoința unor vecini care "orchestrează" drumul de servitute după bunul lor plac. Achiziționarea unui teren într-o zonă frumoasă, cu un peisaj de vis, având toate premisele unei locații relaxante, s-ar putea să îți ofere niște surprize de proporții chiar înainte să apuci să calci pe proprietatea ta - asta dacă apuci - având în vedere faptul că terenul tău este infundat iar drumul de acces este împrejmuț de gardul vecinului. Chiar dacă, în acte, drumul închis de vecinul rauvoitor apare ca drum de exploatare comună, în realitate lucrurile stau cu totul altfel.

Acces interzis pe propriul teren

Servitutea de trecere este un drept stipulat în Noul Cod Civil, care enunță clar dreptul proprietarului fondului dominant (adică proprietarul unui teren) asupra terenului fondului aservit cu acordul proprietarului vecin. Totuși, acest lucru nu înseamnă că servitutea de trecere este la îndemână proprietarului vecin într-un mod facultativ.

Legea prevede clar că acesta trebuie să-i ofere posibilitatea celui alt proprietar (care se vede nevoit să ceară servitute de trecere), având în vedere că nu există o altă posibilitate, de a avea acces la bunul său. Bineînțeles, vecinul care îi va acorda servitute de trecere va fi supus unui minimum de pagubă sau va beneficia, conform pretului pe metru pătrat al terenului, de o recompensă financiară. De multe ori aceste drepturi și obligații nu sunt respectate, instituțiile de drept fiind asediate de plangerile proprietarilor de terenuri care nu sunt lăsați să aibă acces la proprietatea lor. Acest lucru se întâmplă din cauza vecinilor care nu doresc să le fie deranjată orânduirea arhitecturală a proprietății și care emit argumente diverse, de la deranjarea liniștii, ridicarea prafului sau orice alt motiv invocat pentru a le interzice accesul facil proprietarilor vecini. Dacă înțelegerea amiabilă pica, e clar că se va apela la imparțialitatea unui judecător, care va face loc pe drumul de servitute tuturor vecinilor, fără discriminare.

Pretul servitutii de trecere

Spre deosebire de alte servituti legale, servitutea de trecere nu este cu titlu gratuit, proprietarul fondului aservit fiind îndreptățit să primească de la proprietarul fondului dominant o sumă proporțională cu pagubele create acestuia în timpul lucrărilor de execuție a drumului de trecere. De obicei, dacă se face dovada că există un drum de exploatare comună, dar nu se situează aproape de terenul impracticabil, se apelează la soluția drumului de servitute, asta pentru a se evita costurile enorme ale unei lucrări extinse.

sursa:

avocat-tv.ro