

Emphyteusis, împrumăvărarea și prosperitatea Proserpinei

Sătă Andreea
Teleagă Bianca

Motto:

*Ce din moartea ei se naște
Și o clipă ține poate;
Pentru cine o cunoaște
Toate-s vechi și nouă toate.*

(Mihai Eminescu – Glossă)

PRIMUM DIVIDAM

În primul rând, vom analiza o serie de texte juridice prin *lectura*, prezentarea integrală a textelor și *summa*, rezumatul acestora.

Lectura:

Codul civil 1864

Art. 1415. *Locațiunile ereditare*

Locațiunile ereditare astăzi în ființă, cunoscute sub numele de emfiteoză sau embatic (besman), se păstrează. Ele se vor regula după legile sub care s-au născut. Pe viitor ele nu se mai pot înființa.

Summa:

Este de observat, înainte de toate, faptul că denumirea articolului „Locațiunile ereditare” este improprie. Se pare că legiuitorul a avut ca inspirație mai multe texte din codul Caragea, prin care, în mod inexact, se susține că emfiteoza este un fel de închiriere (a se vedea cap. V art. 1 p.71).

Soluția din vechiul Cod Civil este una destul de simplă. Toate emfiteozele constituite sub legile anterioare sunt valide, fără ca, pe viitor, asemenea contracte să mai poată fi înființate. Astfel, dispozițiile privitoare la emfiteoză din Codurile Calimach și Caragea vor ultraactiva.

Soluția admisă de art. 1415 este criticabilă din două puncte de vedere: se legitimează toate emfiteozele perpetue constituite sub legile anterioare și, de asemenea, se distruge unitatea de legislație, deoarece este de știut faptul că înainte de intrarea în vigoare a Codului Civil din 1864, țara noastră era guvernată de două legiuri deosebite: *Codul Calimach* (pentru Moldova) și *Codul Caragea* (pentru Țara Românească).

De asemenea, din art. 1415 se remarcă neîndoiebnic o contradicție: pe de o parte, se recunoaște utilitatea emfiteozei, de vreme ce se mențin contractele anterioare, iar pe de altă parte, se neagă folosul acesteia și se ignoră faptul că ar putea servi agriculturii în continuare, de vreme ce nu se mai permite înființarea ei în viitor. Însă, pentru a cunoaște mai bine materia emfiteozei, trebuie studiate îndeaproape Codul Calimach și Legiuirea Caragea.

Lectura:

Codul Calimach

Art. 1506

„Tocmala prin care acel ce stăpânește un loc străin, se îndatorește să dea o mică plată pe an la proprietariul acelu loc spre recunoașterea proprietății lui, se zice tocmală de bezmen; iar acel ce au luat locul cu bezmen, se zice bezmănarul și, ceea ce se dă pe tot anul, se numește bezmen.”

Art. 1515

„Proprietariul ființei lucrului niciodată nu este datoriu să despăgubească pe proprietariul folosirii lucrului pentru păgubirile pricinuite lui din întâmplare.”

Art. 1517

„Se scoate bezmănarul din proprietatea locului cu bezmen prin judecată, când nu va plăti bezmenul, la lucruri bisericești, în curgere de doi ani, iar la alte, în trei, rămânând lipsit și de binale și de îmbunătățirea lucrului.”

Art. 1519

„Dacă năimitoriul pe moștenire va prelungi plata câștigului peste un an, poate proprietariul să ceară a se secestrui sau a se vinde prin lițitație folosurile lucrului dat în năimală pe moștenire și a se face despăgubire.”

Summa:

Iată și definiția emfiteozei pe care o oferă Codul Calimach, având drept inspirație art. 1122 din Codul Austriac. Însă definiția din art. 1506 nu trebuie confundată cu definiția locațiunii ereditare din art. 1505 același cod: „*Tocmala, prin care se dă cuiva după moștenire proprietatea folosirii unei zidiri sau a unui lucru supt condiție ca să dea pentru aceasta pe tot anul o hotărâtă sumă de bani sau de roduri după analoghia folosurilor sau să facă cuviincioase slujbe proprietariului lucrului, atunci se zice darea și luarea în năimală pe moștenire.*”

Este de observat faptul că în Codul Calimach se confundă adeseori cele două instituții medievale. Codul Austriac este mai elocvent în acest sens și instituie o deosebire importantă între emfiteoză și locațiunea ereditară. Astfel, deși, în genere, proprietarul ființei lucrului niciodată nu este dator să despăgubească pe proprietarul folosinței pentru pagubele pricinuite lui dintr-un hazard (forță majoră sau caz fortuit), după cum se exprimă și art. 1515 din Codul Calimach, trebuie menționat că în Codul Austriac (art. 1133 partea finală) se remarcă faptul că locatarul ereditar are dreptul la o scădere din censul pe care îl plătește, pe cât timp a fost lipsit de folosința lucrului printr-o întâmplare fortuită, precum o inundație, un război, etc.; pe când

bezmănarul nu se bucură de această favoare, el trebuie să plătească canonul întreg cât timp o parte din fond subzistă.¹

Într-adevăr, Codul Calimach traduce acest text din Codul Austriac în art. 1516, însă omite a traduce cea de-a doua parte din art. 1133 al aceluiași cod, privitoare la dreptul locatarului ereditar de a fi scăzut cu o parte din redevența pe care o plătește, în caz de forță majoră sau caz fortuit. Rezultă că nu există nicio deosebire, în această privință, între locatarul ereditar și bezmănar.

În altă ordine de idei, Codul Calimach instituie o deosebită distincție între cele două instituții, locațiunea ereditară și bezmănul. Pe când bezmănarul își pierde dreptul său prin neplata canonului timp de doi ani sau trei ani (art. 1517), această decădere nu se aplică locatarului ereditar (năimitorului pe moștenire), proprietarul putând să ceară numai sechestrul și vinderea folosurilor lucrului prin licitație, dacă locatarul nu plătește redevența sa timp de un an (art. 1519).²

Nu în cele de urmă, propunem a ne fixa atenția asupra Legiurii Caragea.

Lectura:

Legiuirea Caragea - cap. V. 1. Pentru sădire sau clădire

Art.1. „Sădirea este un chip de închiriere, și se zice când închiriem pământul nostru la altul, ca să sădească, sau să zidească pe dînsul, plătindu-ne un ce și cel ce arătatul mijloc ia pământul nostru, să chiamă săditor sau clăditor.”

Art. 2. „Tocmeala clădirii și a sădirii se face în scris.”

Summa:

Este de observat faptul că redactorii Codului Caragea au întrebuițat perifriza „pentru sădire sau clădire”, în loc să traducă această rubrică „despre emfiteoză sau embatic”.

De asemenea, după Codul Caragea, convenția prin care se închiria cuiva un pământ pentru clădire, cu obligația pentru chiriași de a plăti o redevență anuală era o constituire de emfiteoză (embatic), nu o simplă închiriere. Tocmelile clădirii și a sădirii, adică embaticul, se făcea în scris, reieșind faptul că aceste drepturi se puteau constitui doar prin intermediul unor acte scrise.

¹ D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, Tomul IX, Atelierele grafice Socec & Co, București, 1910, p. 408.

² *Idem*, p. 409.

SECUNDUM PONAM CASUM

Supunem acestui punct o sentință a Tribunalului din Mehedinți, din anul 1907, cu privire la originea emfiteozei.

„Epoca originii embaticului nu se poate preciza, însă se crede că, pe timpul lui Sever, ea apare la Romani, pe lângă locațiunea perpetuă, cunoscută sub denumirea *ager vectigalis* și tipul similar, luat după numele grecesc - emfiteoza. La originea ei, emfiteoza era concesiunea unui fond necultivat, pe care o parte îl dădea altuia, fie în perpetuu, fie pentru un timp lung, cu obligația ca cel ce-l lua să-l îmbunătățească prin construcții sau plantații, și să plătească o redevență anuală, de unde și numele de emfiteoză, a cărei etimologie greacă înseamnă a planta.

Această convenție fu aplicată mai întâi, la Romani, pământurilor cari aparțineau poporului, cetăților, corporațiilor, pe urmă bunurilor imperatorilor, fiind prin a se generaliza și a se aplica și bunurilor particularilor.

De la Romani, acest contract trecu în Franța și fu adaptat de minune organizațiunii politice și sociale a Franței din timpurile feodalității, existând în vechiul drept francez cu caracterul de drept real imobiliar, operând și dând emfiteoticarului un drept perpetuu de desmembrământ al proprietății. Și acest contract sui generis se prezintă cu caracterul, natura și efectele lui până la legislația revoluționară franceză, când luându-i-se caracterul de perpetuitate, fu menținut numai cu caracter temporar, fiind astfel admis prin Legea din 18-29 Decembrie 1790, iar prin legiuirea din 11 Brumar, anul VII, i se recunoaște caracterul de drept real imobiliar. Promulgându-se actualul cod francez, emfiteoza, după jurisprudență și doctrină, își păstrează caracterul său de realitate, devenind însă temporară din perpetuă ce era. De observat că, în toate legislațiile, ca și în Codul Caragea, s-a omis a se legifera distincția între dreptul de emfiteoză propriu-zis și suprafață, omisiune pe care numai Belgienii au reparat-o prin legea din 10 Ianuar 1824, reglementând dreptul de emfiteoză și suprafață. La noi, Dacia, fiind incorporată Imperiului Roman, în urma cuceririlor diferiților împărați romani cari s-au succedat, aceștia au căutat să introducă în această provincie uzurile, obiceiurile, tradițiile și chiar legile romane; așa că instituția emfiteozei, care dăduse rezultate atât de favorabile și de salutare pentru înflorirea agriculturii la Romani, s-a format și în țara noastră, și traversând veacurile, ce a căpătat importanță și a devenit necesară pentru îmbunătățirea cultivei pământului din ce în ce mai mult, până când un domn român a adoptat-o și a consacrat-o prin legea promulgată în anul 1818. (Cr. Judiciar din 1907, No. 33, p. 623)”³

³ D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 376.

TERTIUM REGULAE EXPLORABO

În cele ce urmează, propunem a prezenta istoricul acestei instituții, respectiv a reda o serie de aspecte cu privire la emfiteoza în dreptul roman, spaniol, portughez, italian, francez, belgian, japonez.

Emfiteoza în dreptul roman

În dreptul roman, emfiteoza a fost consacrată printr-o constituție imperială încă din perioada lui Zenon (475-491 p.Cr.), și mai cu seamă în opera compilerilor justinieni, ca fiind un drept real (de *jus rerum*) de folosință asupra terenului agricol al altuia, drept perpetuu și transmisibil atât *inter vivos* (printr-un contract *sui generis*), cât și *mortis causa*, cu obligația corelativă a emfiteotului de plată a prețului periodic al folosinței (preț denumit prin termenii: *reditus, canon, pensio*).⁴

Constituția lui Zenon este mult prea importantă pentru a nu fi reprodusă aici în întregime ei, marcând totodată o nouă etapă în istoria emfiteozei:

„Contractul emfiteotic nu trebuie să fie asimilat nici locațiunii, nici înstrăinării. Poruncim ca el să fie o a treia specie de contract, deosebit de contractele menționate; ca el să aibă un caracter și o definiție a lui proprie; ca el să fie valid și să aibă putere; ca tot ce a fost convenit înscris în virtutea lui între părțile contractante, în privința oricărui lucru, chiar în privința cazurilor fortuite, să fie valid, să se bucure de o autoritate perpetuă, și să fie de toți observat. Dacă, neprevăzându-se nimic în privința cazurilor fortuite, se întâmplă ca lucrul dat prin contractul emfiteotic să piară, din cauza unui caz fortuit neobișnuit, această daună să nu cadă asupra bezmănarului, căruia nu i-a mai rămas nimic, ci să cadă asupra proprietarului, fiindcă, în specie, dauna se datorește unui caz fortuit care, în lipsa unei convenții contrare, nu poate fi în sarcina bezmănarului. Dar dacă s-a întâmplat o daună ușoară, care nu atinge lucrul întreg, așa că substanța lui nu suferă din această cauză, bezmănarul să știe că această daună îl privește” (*L. 1, Cod, De jure emphyteutico, 4.66*).⁵

Astfel, se remarcă faptul că acest contract se apropie în unele privințe de vânzare, iar în altele de locațiune, însă el nu se confundă cu acestea și formează, cel puțin de la împăratul Zenon încoace, un contract particular, de natură specială. Mai mult de atât, în cazul în care lucrul dat prin contractul emfiteotic piere, ca umare a apariției unui caz fortuit, atunci proprietarul suportă riscul pierii bunului, dacă părțile nu au convenit altfel. Însă, dacă bunul nu a pierit în întregime, atunci sarcina revine bezmănarului.

Se pare că primul jurisconsult care a folosit termenul într-un text juridic a fost Ulpian (*Digesta, 27, 9, 3, 4*), după ce Gaius tratase în *Institutiones* (3, 145) problema închirierilor fondurilor municipale, publice, în perpetuitate, în schimbul unei rente (*vectigal*) și după ce Octavianus Augustus practicasă vânzările emfiteotice încă din momentul nașterii Imperiului.⁶ Numărul impresionant de terenuri agricole nelucrate, abandonate, existente la finele Epocii Clasice și în Epoca Postclasică, atât în provinciile imperiale, cât și în cele senatoriale ale Imperiului Roman, a constituit cauza de la care au pornit unii împărați a prelungi termenul

⁴ V.M. Ciucă, *Drept roman. Lecțiuni*, vol. I, editura Universității „Alexandru Ioan Cuza”, Iași, 2014, p. 540.

⁵ D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 375.

⁶ V.M. Ciucă, *op. cit.*, p. 540.

arendării lor din cadrul instituției consacrate *jus in agro vectigali* la nivelul quasi-perpetuității (18-99 de ani). Scopul a fost de a crea o instituție juridică suficient de atrăgătoare pentru cei ce aveau resursele necesare să valorifice și să exploateze terenurile părăsite și aflate în paragină.

Mai târziu, instituția emfiteozei apare ca fiind un intermediator între dreptul de proprietate (*dominium*) și uzufruct (*ususfructus*). Există notabile deosebiri. Se distinge de proprietate prin faptul condiționării exercitării de către emfiteot a prerogativelor ce decurg din dreptul de dispoziție (*jus abutendi*), de existența unui acord prealabil al nudului-proprietar.⁷ Emfiteoza este considerată a fi o instituție perpetuă, transmisibilă succesorilor, spre deosebire de uzufruct. Tot în ceea ce privește deosebirile dintre *emphyteusis* și *ususfructus*, cel ce folosea terenul agricol era ținut de obligația de plată a unui preț al locațiunii (*canon*), pe când uzufructuarul nu plătea nimic pentru folosința și culegerea fructelor bunului frugifer. Mai mult de atât, emfiteotul dobânda în plină proprietate toate fructele bunului frugifer prin simpla separare a lor, spre deosebire de cazul uzufructualui, care era nevoit să perceapă (*perceptio*) fructele pentru a le dobândi, și numai în mod excepțional prin faptul separării acestora.

În ceea ce privește natura dreptului emfiteotic, încă din perioada justiniană a fost consacrat ca fiind un drept real de foarte lungă durată, considerat *jura in re aliena* (un dezmembrământ al proprietății), mai exact un drept de folosință a unui teren agricol aflat în proprietatea altuia (drept real imobiliar asupra bunului altuia). Acest drept putea fi stabilit prin legat testamentar (*successiones mortis causa*), prin sentința *judex*-ului de partaj imobiliar (*adjudecatio*), dar și printr-un contract special (*contractus emphyteutecarius* care conferea emfiteotului, pe lângă dreptul de uz și folosință, și dreptul de a planta sau de a ridica edificii de utilitate agricolă pe terenul închiriat). În lipsa unei convenții care să fi stipulat contrariul, emfiteotul care nu efectua plățile aferente pe o perioadă mai mare de trei ani era decăzut din drepturile sale.

În ceea ce privește prerogativele esențiale ale dreptului de proprietate, pe lângă *jus utendi* (dreptul de folosință) și *jus fruendi* (*fructus*, dreptul de a culege fructele), emfiteotul avea posibilitatea de a beneficia și de *jus abutendi* (*abusus*, dreptul de dispoziție). Acest fapt era posibil doar cu consimțământul proprietarului, prin intermediul căruia i se oferea posibilitatea emfiteotului de a înstrăina terenul închiriat, iar în cazul în care proprietarul ar fi denunțat contractul de emfiteoză în vederea alienării terenului, emfiteotul era protejat în fața eventualilor terți cumpărători printr-un drept de preempțiune.⁸

Emfiteoza în dreptul francez

Această instituție funcționează și devine înfloritoare în Franța încă din Evul Mediu, fiind consacrată ca perpetuă. Însă legislația revoluționară (Legea din 18-29 decembrie 1790) desființează caracterul perpetuu al emfiteozei, neputând fi constituită pe o durată mai mare de 99 de ani.

⁷ V.M. Ciucă, *op. cit.*, p. 542.

⁸ *Idem*, p. 544.

Emfiteoza în dreptul belgian

Instituția este reglementată prin Legea din 10 ianuarie 1824. Această lege exclude emfiteoza perpetuă și nu o permite decât pe cea vremelnică (99 de ani cel mult, 27 de ani cel puțin, conform art. 2 din citata lege).

Noul Cod Civil Belgian, care a intrat în vigoare la data de 1 noiembrie 2020, reglementează instituția emfiteozei, menținând caracterul vremelnic (durată minimă: 15 ani, durată maximă: 99 de ani).⁹

Emfiteoza în dreptul spaniol

Codul civil spaniol din 24 iulie 1889 se ocupă în același timp de censul emfiteotic (art. 1604-1627) și de emfiteoza propriu-zisă (art. 1628-urm.)¹⁰.

Contractul emfiteotic nu se poate constitui decât prin act public (art. 1628). În momentul constituirii emfiteozei, contractul trebuie să conțină, sub sancțiunea nulității, valoarea imobilului și renta anuală de plată (art. 1629). De asemenea, emfiteotul poate dispune de bun atât prin acte inter vivos, cât și acte de ultimă voință, lăsând intacte drepturile proprietarului direct (art. 1633).

Emfiteoza în dreptul portughez

Dintre toate legiurile străine, Codul civil portughez de la 1 iulie 1868 cuprinde cele mai multe dispoziții în legătură cu contractul de emfiteoză (*contracto de empraçamento*).¹¹ Acest cod prevedea faptul că instituția emfiteozei este perpetuă. Orice contract încheiat sub numele și sub forma emfiteozei, însă pe un timp mărginit, va fi considerat drept o locațiune, fiindu-i aplicabile, firește, regulile din materia locațiunii. De asemenea, se dispunea faptul că un asemenea tip de contract trebuia să fie constituit prin act public. Mai mult decât atât, părțile hotărau cantitatea și calitatea redevenței, astfel încât aceasta să fie suficient de certă și determinată. Fondurile emfiteotice erau ereditare, însă erau parcelate doar cu consimțământul proprietarului. La moartea celui din urmă bezmănar fără moștenitori testamentari sau legitimi, imobilul trecea la proprietar.¹²

Actualul Cod Civil portughez, care conține prevederi cu privire la emfiteoză, a intrat în vigoare la 1 iunie 1966, înlocuindu-l pe cel din 1868.¹³

⁹ <https://www.notaire.be/immobilier/les-servitudes-lemphyteose-et-le-droit-de-superficie/lemphyteose#>, accesat la data de 28.04.2023.

¹⁰ Pentru detalii, a se vedea <https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-civil-articulo-1628/>, accesat la data de 28.04.2023.

¹¹ D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 392.

¹² D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 393.

¹³ Pentru mai multe detalii, a se vedea Codul Civil Portughez, *CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS*, art. 1529-urm. <https://www.igac.gov.pt/documents/20178/358682/C%C3%B3digo+Civil.pdf/2e6b36d8-876b-433c-88c1-5b066aa93991>, accesat la data de 28.04.2023.

Emfiteoza în dreptul italian

Emfiteoza, nemenționată în Codul din 1838, a fost inclusă în Codul din 1866, după lungi discuții, datorită lui Francesco Crispi (fost Ministru de Interne al Italiei) și Pasquale Stanislao Mancini (fost Ministru de Externe al Italiei), care o vedeau ca fiind cel mai bun mijloc de dezvoltare a bogăției agricole.¹⁴

Conform prevederilor din Codul de la 1866, emfiteoza, perpetuă sau vremelnică, era regulată prin convenția părților. În lipsa unei convenții speciale, bezmănarul nu putea să pretindă nicio reducere din *canon* pentru orice sterilitate extraordinară a pământului sau pierdere de recoltă (conform art. 1599). Acesta devenea proprietarul tuturor produselor fondului și accesoriilor lui. Bezmașnarul putea dispune, fie prin acte *inter vivos*, fie *mortis causa*, atât de fondul supus bezmanului, cât și de accesoriile lui. El avea aceleași drepturi pe care le-ar avea însuși proprietarul în privința comorii și a minelor descoperite în fondul supus bezmanului (conform art. 1561).¹⁵

Instituția emfiteozei este prezentă și astăzi în Italia, reglementată în Codul Civil italian din 1942, care l-a înlocuit pe cel din 1866, ce prevede dispoziții referitoare la emfiteoză (art. 959 *Dritti dell'emfiteuta*, art. 963, art. 970, art. 972-975).¹⁶

Emfiteoza în dreptul japonez

Codul Japonez de la 28 Aprilie 1896 se ocupă pe larg de emfiteoză în Cartea II (drepturi reale).

Iată câteva dispoziții din acest cod¹⁷:

Art. 270: Bezmașnarul are dreptul, plătiind o arendă, să are pământul sau să stabilească pășuni asupra pământului supus dreptului său.

Art. 272: Bezmașnarul poate, dacă actul constitutiv nu se opune, să cedeze dreptul său sau să-l închirieze pentru arături sau pășuni în marginile acestui drept.

Art. 725: Bezmașnarul poate să renunțe la dreptul său, atunci când din cauza unei forțe majore, el nu percepe niciun venit timp de doi ani consecutivi cel puțin, sau când nu percepe decât venituri inferioare arendeii ce plătește, timp de cinci ani cel puțin.

Art. 726: Dacă bezmașnarul a neglijat timp de doi ani cel puțin de a plăti arenda, sau când el a fost declarat falit, proprietarul pământului poate cere stingerea emfiteozei.

Art. 728: Durata emfiteozei este de 20 până la 50 de ani. Ea va fi redusă la 50 de ani, dacă a fost constituită pe un timp care ar întrece acest termen. Constituirea emfiteozei poate fi reînnoită, însă noul termen nu va putea să întrecă 50 de ani de la reînnoire. Dacă durata emfiteozei n-a fost determinată prin actul constitutiv, ea este de 30 de ani, afară de cazul în care ar exista uzuri contrare.

Noul Cod Civil Japonez, care a intrat în vigoare în 2020, a menținut durata maximă prevăzută în vechiul Cod Civil (50 de ani), dar a introdus posibilitatea încheierii unui contract de emfiteoză pentru o perioadă mai scurtă de 20 de ani, în funcție de acordul părților implicate.

¹⁴*Idem*, p. 387.

¹⁵*Idem*, p. 388.

¹⁶ <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-iv/art959.html>, accesat la data de 28.04.2023.

¹⁷*Ibidem*, p. 397.

QUARTUM COMPARABO

Vom purcede a analiza instituția emfiteozei dintr-o perspectivă comparativă, în dimensiunea ei orizontală, recunoscând totodată contribuțiile meritorii ale disciplinei *Drept comparat. Sisteme juridice contemporane* în formarea viitorului jurist.

Dreptul francez.

În așa – numita patrie a codurilor, această instituție este reglementată sub denumirea de *arendă emfiteutică* – în cuprinsul Codului rural și al pescuitului maritim – ca un drept real pasibil de ipotecă, transmisibil *inter vivos*. Se menționează expres limitele temporale pe care trebuie să le respecte un contract de arendă emfiteutică: nu mai puțin de 18 ani și nu mai mult de 99 ani. De asemenea, contractul nu poate fi prelungit prin acord tacit. În lipsă de stipulație contrară, se aplică prevederile referitoare la contractul de locațiune.

Sugestivă este dispoziția conform căreia *Singur arendașul are dreptul de a vâna și de a pescui și exercită toate drepturile uzufructuarului cu privire la mine, cariere și turbării*.¹⁸ Reiese faptul că, prin contract, sunt transmise emfiteotului posesia, folosința, dar și dispoziția materială asupra bunului – veritabilul *jura in re aliena*. Prevederile Codului rural mai fac referire la obligativitatea publicității funciare.

Dreptul german.

Sistemul de drept german cunoaște instituția emfiteozei sub denumirea de *închiriere a fermei*. Într-o situație particulară, se recunoaște perpetuitatea dreptului: *Dacă un contract de închiriere de fermă este încheiat pentru mai mult de doi ani fără formă scrisă, atunci acesta rămâne în vigoare pentru o perioadă de timp nedeterminată*.¹⁹ De asemenea, destinația agricolă a bunului nu poate fi schimbată decât cu acordul proprietarului. Litigiile sunt soluționate de Tribunalul Agricol (*Landwirtschaftsgericht*).

Filonul dreptului roman este sesizabil în ambele sisteme de drept cu privire la această instituție juridică de drept civil, caracterizată prin tradiție și continuitate.

¹⁸https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006071367/LEGISCTA000006098262/#LEGI SCTA000006098262, accesat la data de 28.04.2023.

¹⁹https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2408, accesat la data de 28.04.2023.

QUINTUM COLLIGAM

În cele ce urmează, avem în vedere o posibilă interpretare a instituției emfiteozei și a obiectului său – pământul, din perspectivă filosofică, literară, social-culturală.

*Prietene crescute la oraș
fără milă, ca florile în fereastră,
prieten care încă niciodată n-ai văzut
câmp și soare jucând subțiri înfloriți,
vreau să te iau de mână,
vino să-ți arăt brazdele veacului.*

*Pe dealuri, unde te-ntorci,
cu ciocuri înfipite-n ogor sănătos,
sunt pluguri, pluguri, nenumărate pluguri:
mari păseri negre
ce-au coborât din cer pe pământ.
Ca să nu le sperii -
trebuie să te apropii de ele cântând.*

Vino-încet.

Pluguri – Lucian Blaga

Codul Civil român de la 1864 reglementează într-un singur articol (art. 1415) instituția emfiteozei, în cadrul *Titlului VII. Despre locațiuni*. Odată cu Legea pentru reforma agrară (14 iulie 1921) acest articol și-a pierdut aplicabilitatea, întrucât legea specială prevedea exproprierea terenurilor care au făcut obiectul dreptului de locațiune în favoarea foștilor titulari ai acestuia, adică obținerea dreptului de proprietate asupra bunului – *plena potestas*.

Conform art. 1415 C. civ. 1864, rămân în vigoare toate contractele de emfiteoză anterioare intrării în vigoare a acestui cod, care însă nu se mai pot constitui pentru viitor. Astfel, legiuirile moderne aplicabile în Țara Românească (Legiuirea Caragea), respectiv în Moldova (Codul Calimach) ultraactivează pentru o perioadă nedeterminată. Dificultățile care apar odată cu această schimbare legislativă sunt evidente: din 1859 apare statul unitar român, înglobând atât Moldova, cât și Țara Românească. Cele două legi care reglementează emfiteoza diferă, în primul rând, cu privire la *ratione loci*. Aplicarea diversificată a legilor intră în contradicție cu procesul de uniformizare și unificare legislativă ce se desfășura *post* Unire. S-a dorit o evoluție, având în vedere contextul istoric? O evoluție se poate baza pe un alt regres? Autorii Codului civil modern au considerat emfiteoza o instituție învechită, pierzând din vedere faptul că s-a făcut luntre între civilizații – de la societatea romană către cele moderne, europene și nu numai. Evoluția necesită imperativ o schimbare, *per a contrario*, exclude doar o simplă îmbunătățire? Orice modificare poate fi privită în cheie evolutivă, desigur, cu limitare la *ochiul privitorului*. Codicele civil român a privit diferit această instituție juridică, a acceptat compromisul ultraactivității unor legi precare și insuficiente pentru un nou stat unitar modern, pentru a realiza progresul. Desigur, progresul s-a înfăptuit în timp, iar acum, la o distanță suficient de mare în timp putem cuteza a face unele aprecieri, în baza unei priviri globale, dar nu exhaustive, asupra perioadei moderne.

Altă problematică apărută o dată cu această reglementare este incongruența dintre legile privind răscumpărarea embaticurilor, subsecvente reglementării civile și a reformelor sociale (secularizarea averilor mănăstirești, în urma căreia terenurile mănăstirilor au ajuns în proprietatea statului) și art. 7 din Constituția de la 1866²⁰, care se referă la faptul că doar creștinii pot fi veritabili proprietari, prin capacitatea de a dobândi cetățenia română. Astfel, titularii ai dreptului de emfiteoză de rit mozaic sau musulman (numeroși pe pământ românesc, de altfel) sunt practic excluși de la aplicarea legii, fiind privați de capacitatea de a dobândi în proprietate terenurile pe care le-au deținut ca embaticari, ori legea se aplică tuturor, în niciun caz selectiv. Actul de răscumpărare presupune transformarea detențiunii precare sub nume de emfiteot într-un „drept de plină și definitivă proprietate”²¹, de care nu toți foștii emfiteoți se pot bucura, aspect criticat în epocă, și nu numai, de către juriștii români. Aplicarea legii în cazul acestor persoane ar fi pe deplin neconstituțională, iar neaplicarea discriminatorie, încălcând principiile generale ale dreptului. Până la momentul revizuirii Constituției din 1879²², a existat o perioadă în care legile s-au aplicat defalcat, având în vedere contextul social-politic și economic existent, neregulile perpetuându-se o dată cu trecerea timpului.

Când va dispărea ultimul țăran din lume – la toate popoarele, vreau să spun – va dispărea și ultimul om din specia om. (Petre Țuțea)

Instituția juridică închină tribut titularului său, fără de care nu ar putea exista obiectiv, ci doar la nivel de reglementare într-un cod uitat într-o bibliotecă. Și apoi, putem afirma, fără a greși, faptul că legile apar ulterior existenței unor situații concrete, ulterior înfiripării anumitor relații sociale care reclamă un corespondent pe plan legislativ. Subiectul principal al multor relații sociale, în spațiul tradițional românesc (și nu numai) este țăranul. Țăranul veritabil, simplu, care-și poartă cu cinste numele și nu se sfiește a-și apăra onoarea în fața asupritorilor de suflete. În creionarea portretului său, aducem în vedere faptul că este un bun lucrător și simțitor al pământului. Legătura sa cu pământul există atât pe plan spiritual, cât și material, concret. Un număr considerabil de opere literare evidențiază aceste aspecte, dintre care amintim poezia *Sămănătorii*, de Vasile Alecsandri: *Sămănătorii harnici, cu sacul subsuoară,/ Pășescu-n lungul brazdei pe fragedul pământ;*. Aici, pământul apare ca „substitut al mării germinative”²³, loc în care se înfăptuiește creația în fiecare nouă primăvară. În poezia *Noi vrem pământ!*, George Coșbuc identifică ideea de pământ cu cea de patrie: *Pământul nostru-i scump și sfânt,/ Că el ni-e leagăn și mormânt;*. În *Moromeții* lui Marin Preda, pământul este perceput ca o garanție a libertății individuale: *Domnule, eu am dus totdeauna o viață independentă*, sunt cuvintele lui Ilie Moromete în care se concentrează toată concepția sa despre o existență fericită. Lucian Blaga face referire la „botezul cu pământ” în opera *Călugărul bătrân îmi șoptește din prag*, ca la o trecere lină în eternitate, o renaștere prin moarte: *Aștept în prag răcoarea sfârșitului./ Mai este mult? Vino, tinere,/ ia țărâna în pumn/ și mi-o presară pe cap în loc de apă și vin./ Botează-mă cu pământ.*

Ca drept perpetuu, emfiteoza reclamă anumite particularități, spre deosebire de celelalte drepturi al căror exercițiu este limitat în timp. Astfel, la nivel de factor intelectual, individul

²⁰ „Insușirea de Român se dobândește, se conservă și se pierde potrivit regulilor statornicite prin legile civile. Numai streinii de rituri creștine pot dobîndi împămentenirea.”

²¹ Dimitrie Alexandresco, *op. cit.*, p. 400

²² În urma Conferințelor de Pace de la San Stefano și Berlin (1878), Marile Puteri au condiționat recunoașterea independenței României (proclamată la 9 mai 1877), printre altele, de modificarea articolului 7 din Constituție.

²³ https://www.academia.edu/11699890/Dictionar_de_motive_si_simboluri_literare, accesat la data de 28.04.2023

percepe diferit această perpetuitate specifică dreptului său. Caracterul peren corespunde obiectului, și anume pământul. Cum se răsfrânge acest fapt asupra persoanei care, deși neproprietar, exercită un drept continuu asupra unui bun *al altuia*? La *cine* se află, de fapt, bunul, din punct de vedere psihologic? *Cui* incumbă prețul plătit pentru această perpetuitate?

În concepția lui Nae Ionescu, eternitatea depășește durata, pentru că ignoră timpul²⁴. Extrapolând, dreptul perpetuu ignoră timpul, situându-se în afara lui, cunoscând o durată ontologică. Individul ce suportă ficțiunea juridică se face părtaș, intrând și el în această stare atemporală, la nivel de conștiință. Fizic, este constrâns de firea-i efemeră. Însă psihic, conștiința sa este capabilă de metamorfoză. „Segmentarea” pământului între veritabilul proprietar, deținător de *titulus*, și lucrător are consecințe hotărâtoare asupra existenței și devenirii acestora. Propria imagine despre sine este afectată, odată cu divizarea dreptului de proprietate. Implicarea propriu – zisă este indispensabilă. *Poesia* are un rol primordial în această ecuație, pe fondul unei concepții puternic înrădăcinate pe plan social. Culegerea roadelor aduce principala satisfacție, *rodul fiind esența și viața: din rodul lucrurilor Tale se va satura pământul*.²⁵

„Din perspectivă mitică, recuperarea actelor arhetipale înseamnă întoarcerea la momentul de dinainte de nașterea timpului, într-un spațiu imuabil, epurat de efectele trecerii, de posibilitatea devenirii, adică într-un *timp mitic – illud tempus*.”²⁶ Într-un timp mitic, în care sacrul se dizolvă în profan, se situa Cain, lucrător de pământ. Ocupație originară, lucrul pământului prezintă valențe ancestrale, fiind ales ca mod de trai și mijloc de supraviețuire încă de la începuturi. Într-o convenție aflat cu Însuși Creatorul, Cain închină fructele culese Acestuia: *Și a fost că, după un timp, Cain a adus din roadele pământului jertfă lui Dumnezeu*.²⁷ Buna-credință este o condiție *sine qua non* în această relație, alături de iubirea de semeni (*Dumnezeu este iubire*²⁸). Cain, corupt de neajunsurile firii, aflat în afara iubirii, se îndreaptă împotriva lui Abel, fratele său – terț față de înțelegerea acestuia. Actul comis asupra vieții aproapelui s-a răsfrâns și asupra autorului. Consecințele sunt imediate – ineficacitatea actului încheiat, sancțiuni perpetue dispuse: *Și acum, blestemat să fii de pământul ce și-a deschis gura ca să primească din mâna ta sângele fratelui tău. Când vei munci pământul, el nu-ți va mai da puterea lui; rățacitor vei fi și fugar pe pământ!*²⁹ Judecător în cauză, Însuși Cuvântul (*Tatăl nu judecă pe nimeni, ci toată judecata a dat-o Fiului*³⁰), drept, neînduplecat. Ocara aruncată asupra lui Cain este dureros de grea: chiar pământul să îl pedepsească. Roadele pământului nu pot fi culese cu hiclenie. Curăția duhului este premisa acestui sacru fapt. Privarea de rod corespunde unei nedemnități legitime. „În lumea arhaică, orice început este un *illud tempus*, o deschidere asupra eternității, dar și orice eveniment istoric, prin faptul că s-a produs în timp, <<reprezintă o ruptură a duratei profane și o invazie a Marelui Timp>>.”³¹

Având în vedere că este un veritabil dezmembrământ al dreptului de proprietate, prerogativele acestuia sunt partajate între nudul proprietar și emfiteot. Astfel, prin lucrarea propriu-zisă a pământului, emfiteotul *dispune* de obiectul dreptului, desigur, având conștiința faptului că nu este veritabilul proprietar, ci doar un simplu administrator al gliei, amintindu-și

²⁴ Doina Ruști, *Dicționar de simboluri din opera lui Mircea Eliade*, ediția IV, Editura Coresi, 2018, p. 119

²⁵ Psalmul 103, versetul 14

²⁶ Doina Ruști, *op. cit.*, p. 119

²⁷ Facere, capitolul 4, versetul 3

²⁸ I Ioan 4:16

²⁹ Facere, capitolul 4, versetele 11-12

³⁰ Evanghelia după Ioan, capitolul 5, versetul 22

³¹ Doina Ruști, *op. cit.*, p. 119

lunar de acest lucru, la plata *canonului*. Totuși, ca un om de bună-credință, țăranul emfiteot prinde drag de pământ și *pune preț* pe osteneala sa, pe lângă implicațiile pecuniare născându-se și cele afective. Mai mult, munca sa nu se pierde în negura timpului, ci poate fi transmisă moștenitorilor sau înstrăinată altor semenii cu putere de muncă și dragoste față de pământ. Lucrul câmpului presupune o implicare totală a ființei, până la o transhumanță spirituală completă. A primi un teren gol, sterp, aflat în paragină, pe care să-l aduci la viață, care să rodească, iar rodul să fie munca mâinilor tale, apare ca un fapt îmbucurător chiar și pentru cel mai străin de astfel de lucruri. *Totul ia timp și timpul ia tot*, cu speranța la viitoarele roade, cu gândul la ciclul renașterilor din care toți facem parte. *Timpul ia tot*, însă le redă pe toate înapoi, într-o mișcare ciclică. „Credința într-un timp ciclic, într-o periodică destrămare a universului urmată de renaștere, reflectă dorința adâncă a omului de a se situa mereu în *centru* și în *eternitate*, dar mai ales nădejdea într-o *regenerare totală a timpului*, ceea ce ar suprima timpul profan și ar face posibilă instalarea unui *prezent etern*.”³² Pe acest etern palimpsest care este glia, își așază sufletul țăranul, aflându-se într-o continuă descoperire și într-o continuă lucrare a ceea ce este atât căminul, cât și necunoscutul cel de toate zilele.

Finis origine pendet.

A demonstra faptul că perpetuitatea se asociază cu ideea de pământ ar constitui un adevărat truism. Ghidându-ne după dictonul latin, putem afirma cu încredere că esența lui nepuizabilă va fi mereu o variantă viabilă atunci când celelalte resurse vor fi fost demult consumate. Astfel, când omul modern va ceda sub presiunea și greutatea noilor tehnologii, veritabilul țăran va cunoaște nemurirea prin obiectul muncii sale.

³² Doina Ruști, *op. cit.*, p. 120

SEXTUM OPPONAM ET QUAESTIO

În final vom prezenta câteva dintre considerentele pentru care este necesară reintroducerea emfiteozei ca veritabilă instituție de drept privat, în sistemul legislativ actual, precum și o propunere *de lege ferenda*.

Sunt relevante astfel câteva date statistice referitoare la populația României și la evoluția agriculturii din punct de vedere economic, în contextul actual marcat de epidemii, conflicte la nivel mondial și migrație, pe fondul acceleratei dezvoltări a tehnologiei.

Conform Eurostat³³, în anul 2020 peste 10 milioane persoane locuiau în zona rurală, (dintr-un număr aproximativ de 19 milioane). Dintre aceștia, 4 milioane sunt angajați.

Pe medii de rezidență, rata de ocupare a populației în vârstă de muncă din mediul urban a fost de 67,1%, mai ridicată decât cea înregistrată în mediul rural (63,8%).

Persoanele ocupate în vârstă de muncă (15-64 ani) au lucrat în proporție de 51,0% în servicii, 30,5% lucrau în industrie și construcții, iar 18,5% în sectorul agricol.

Repartizarea populației ocupate pe grupe de ocupații în anul 2020 evidențiază ponderi mai mari în total pentru lucrătorii calificați în agricultură, silvicultură și pescuit (17,6%), pentru muncitorii calificați și asimilați (15,8%), pentru lucrătorii în domeniul serviciilor (15,7%) și pentru specialiștii din diverse domenii de activitate (15,5%).

În România, agricultura reprezintă una dintre principalele ramuri ale economiei naționale, unde dispune de avantaje competitive față de statele europene. Resursele provenite din agricultură, silvicultură și pescuit reprezintă 4% din PIB. Se remarcă o scădere față de anul 2010, când contribuția în PIB era de 6%.³⁴ La nivelul Uniunii Europene, statele membre cunosc o pondere aproximativă de 1,7% PIB³⁵. De asemenea, România este pe locul 6 în Uniunea Europeană în ceea ce privește suprafața arabilă pe cap de locuitor și producția de struguri și vin. În anul 2020, structura valorică a producției ramurii agricole prezintă modificări față de anul precedent, în sensul scăderii ponderii producției vegetale, creșterii ponderii producției animale și a serviciilor agricole. Conform Recensământului General Agricol din 2020³⁶, 44,6% din suprafața agricolă utilizată se află în proprietatea celor care o utilizează. În anul 2020, terenul arabil și culturile permanente au crescut cu 258 mii ha (3,1%), respectiv cu 32 mii (10,4%), în timp ce suprafața cu pășuni și fânețe s-a redus cu 783 mii ha (cca.17,4%) comparativ cu anul 2010. În structura suprafeței agricole, ponderea terenului arabil a fost de 67,2%, ceea ce indică o creștere de 4,7 puncte procentuale față de anul 2010, ponderea pășunilor și fânețelor a fost de 29,2% în scădere cu 4,7 puncte procentuale, în timp ce suprafața culturilor permanente a avut o pondere de 2,7%, în creștere cu 0,4 puncte procentuale.

În anul 2020, sectorul majoritar privat deținea 99,4% din suprafața totală cultivată.

Având în vedere aceste date și importanța recunoscută a agriculturii la nivel național și european, se remarcă necesitatea unui nou mijloc juridic care să acorde posibilitatea subiecților de drept să exploateze terenurile arabile și, implicit, să realizeze un venit din această activitate. Totodată, în urma evenimentelor desfășurate la nivel mondial, care au condus la creșterea inflației și la apariția unui dezechilibru economic în societate, s-a conturat o dorință de migrare

³³ https://agriculture.ec.europa.eu/system/files/2021-12/agri-statistical-factsheet-ro_en_0.pdf, accesat la data de 28.04.2023.

³⁴ http://www.eurodetachmenttravail.eu/synthese/doc/atelier_agriculture_Lisbonne/Situations/Situatia_agriculturii_in_Romania.pdf, accesat la data de 27.04.2023

³⁵ <https://www.madr.ro/docs/agricultura/agricultura-romaniei-2015.pdf>, accesat la data de 27.04.2023

³⁶ https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/rga_2020r.pdf, accesat la data de 27.04.2023

a populației din zona urbană în cea rurală, cu scopul de a-și asigura o viață (mai) sigură, stabilă, având la bază mai multe resurse proprii. Pe lângă factorii exogeni, cei endogeni prezintă la fel de mare importanță: alimentația sănătoasă este un subiect foarte dezbătut la această oră, populația fiind încurajată să uite de confortul de a se aproviziona doar de la supermarketul din cartier și de a prezenta o mai mare atenție și diligență în selecționarea produselor pe care alege să le pună pe masă. În iureșul societății contemporane, suntem cu toții îndemnați să ne oprim o secundă și să cugetăm la alegerile pe care le facem cu privire la modul în care vrem să *trăim frumos*.

Dezvoltarea economică trebuie corelată cu alt fenomen existent la nivelul societății românești, și anume migrația. Raportul dintre populația românească ce a migrat în afara țării și cea de altă naționalitate care a migrat în România este de aproximativ 6 la 1, numărul emigranților români fiind de 6 ori mai mare decât numărul imigranților străini care se aflau pe teritoriul țării la finalul anului 2020. Numărul emigranților în 2019 este de 233736 persoane, iar în 2020 de 186818³⁷. „Cea mai mare parte a persoanelor care au emigrat (89,1% bărbați și 80,5% femei) sunt din categoria populației în vârstă de muncă (15-64 ani), migrația în această perioadă având, probabil, în cea mai mare parte, motivație economică.” Prin reintroducerea instituției emfiteozei, se naște o nouă modalitate de a produce venit și, implicit, cetățenii sunt încurajați a rămâne în țară, alături de familie. În altă ordine de idei, proprietarii de terenuri care emigrează nu se mai îngrijesc de acestea, având în vedere vârsta celor care părăsesc țara și, implicit, a celor care rămân acasă, cu rolul poate de a le supraveghea. Așadar, în scurt timp terenurile ajung într-o stare de degradare, în lipsa unor persoane care să aibă *timp* a le îngriji și exploata. Constatăm că *istoria se repetă*³⁸; realitatea zilelor noastre necesită un corespondent pe plan legislativ, corespondent care a existat încă de la începuturile civilizației. Considerând această perioadă privată de existența emfiteozei o paranteză pe axa timpului, credem că ar fi mai mult decât binevenită reapariția acestei instituții în peisajul juridic românesc, desigur, adaptată la nevoile societății. Astfel, dreptul constituit pe o perioadă de cel mult 99 ani (asemenea superficiei, conform art. 694 C. civ.) nu ar constitui o noutate în ceea ce privește durata dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată, ar respecta modelul conceput încă de juriștii romani³⁹ și s-ar alinia modelului consacrat de sistemul francez actual. De asemenea, plata unui *canon* e necesar a se menține, conferind dreptului un caracter oneros. Modificările în planul abstract al dreptului denotă nu doar o transpunere a situațiilor existente obiectiv în societate, cât și recunoașterea meritelor juriștilor de demult și existența unei viziuni deloc rigide asupra vieții și evoluției acesteia, în societatea contemporană.

„Adjuvare nos possunt non tantum qui sunt, sed qui fuerunt”
(„Pot a ne ajuta nu doar cei ce trăiesc, dar și cei ce-au fost cândva”, Seneca)

³⁷https://insse.ro/cms/sites/default/files/field/publicatii/starea_economica_si_sociala_a_romaniei_2022_1.pdf, accesat la data de 27.04.2023

³⁸ Amintim ca relevantă în acest sens situația existentă la finalul Republicii romane, care a dus la adoptarea reformelor agrare: „După războiul lui Hanibal, mica țărănime romană este în criză: pierderi demografice și lungi perioade de mobilizare au provocat o creștere a terenurilor lăsate în paragină” (V. M. Ciucă, *Dept roman Lecțiuni*, vol. I, Editura Universității „Alexandru Ioan Cuza” Iași, 2014, p. 377)

³⁹ V. M. Ciucă, *op. cit.*, p.541

Bibliografie:

1. *Codul civil român de la 1864*
2. *Codul Calimach*
3. *Legiuirea Caragea*
4. *Biblia ortodoxă*
5. Dimitrie Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, Tomul IX, Atelierele grafice Socec & Co, București, 1910
6. V.M. Ciucă, *Drept roman. Lecțiuni*, vol. I, Editura Universității „Alexandru Ioan Cuza”, Iași, 2014
7. Doina Ruști, *Dicționar de simboluri din opera lui Mircea Eliade*, ediția IV, Editura Coresi, 2018
8. <https://www.notaire.be/immobilier/les-servitudes-lemphyteose-et-le-droit-de-superficie/lemphyteose#>
9. <https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-civil-articulo-1628/>
10. <https://www.igac.gov.pt/documents/20178/358682/C%C3%B3digo+Civil.pdf/2e6b36d8-876b-433c-88c1-5b066aa93991>
11. <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-iv/art959.html>
12. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006071367/LEGISCTA000006098262/#LEGISCTA000006098262
13. https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2408
14. https://www.academia.edu/11699890/Dictionar_de_motive_si_simboluri_literare
15. https://agriculture.ec.europa.eu/system/files/2021-12/agri-statistical-factsheet-ro_en_0.pdf
16. http://www.eurodetachmenttravail.eu/synthese/doc/atelier_agriculture_Lisbonne/Situations/Situatia_agriculturii_in_Romania.pdf
17. <https://www.madr.ro/docs/agricultura/agricultura-romaniei-2015.pdf>
18. https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/rga_2020r.pdf
19. https://insse.ro/cms/sites/default/files/field/publicatii/starea_economica_si_sociala_a_romaniei_2022_1.pdf