

FORMAREA BUNURILOR IMOBILE CU ELEMENTE DE DREPT COMPARAT

Valeria Toporeț, *magistru în drept, lector asistent, Catedra Drept Patrimonial, F.C.G.C., Universitatea Tehnică a Moldovei*

Abstract: *The problem of formation of real estate has a high importance nowadays, but it is also rather complex. Therefore, the role of the activity of real estate formation for the economic development and the establishment of relationships specific for a modern and democratic legal state has been recognised officially through legislative and normative regulations adopted by the competent state organs. Although a certain progress is seen in the development of the legal and methodological framework of real estate formation, many issues in this area are left unstudied. Solving this problem has socio-economic importance and influences the quality of life for different groups of the population. Subsequently, in order to reveal the efficacy of the system adopted in the Republic of Moldova and to develop and adopt normative regulations needed for mitigating the gaps within these regulations, a more detailed study of this subject has been proposed, based on comparative analysis of the national regulations in real estate formation, as opposed to those established in Sweden and Finland.*

Key words: *real estate, cadastral plan, the Law on real estate, geodesist, court, land sector, real estate registry, formation of real estate.*

Formarea bunurilor imobile în Suedia

Conform legislației suedeze cu privire la formarea bunurilor imobile, formarea bunurilor este posibilă respectând două condiții principale:

1. raționalitatea ;
2. respectarea intereselor primordiale ale societății.

Concomitent cu aceasta, Legea de formare a bunurilor imobile determină și un șir de condiții tehnice. Spre exemplu, unitatea imobiliară trebuie să aibă hotare bine determinate, căi de acces și altele. Formarea bunurilor imobile este imposibilă, dacă se schimbă destinația inițială a imobilului. Se interzice procedura de formare dacă ea contravine planului general sau detaliat, reglementărilor zonale.

Este atrasă atenția asupra priorității intereselor obștești, asupra regulilor de ocrotire a gospodăriilor sătești și silvice. Dacă formarea imobilului este declarată social folositoare, atunci ea este înfăptuită chiar contrar legislației ce ocrotește aceste tipuri de folosință a terenurilor. Autorizația specială pentru construcția unei clădiri are prioritate asupra legilor de ocrotire a naturii. Legea prevede de asemenea, în cazuri excepționale, prioritatea utilității asupra menirii unității imobile. Formarea unității imobiliare, cu schimbarea destinației este posibilă numai în cazul când ea are avantajul de a se îmbunătăți și dacă majoritatea participanților la procesul de formare nu sunt contra.

Procedura de formare a bunurilor imobile prevede mai multe etape. Este interesant faptul că organul cadastral se aseamănă foarte mult cu sistemul judecătoresc.

În componența organului cadastral intră așa-numitul „geodezist cadastral” și persoanele de încredere. Geodezistul cadastral ca și judecătorul trebuie să fie profesional. Persoanele de încredere sînt asemenea juraților din „Curtea cu Jurați”. Ei nu sînt profesioniști și se aleg pe un termen de patru ani de către consiliul municipal, trebuie să posedă cunoștințe în domeniul cunoașterii despre gospodăriile sătești și silvice.

La cererea părții interesate, înfăptuirea procedurii cadastrale poate fi transmisă, de la organul cadastral teritorial organului cadastral regional. La rîndul său, organul cadastral regional, în unele situații poate transmite funcțiile sale altui organ de stat sau municipal.

La fel ca și în procesul de judecată, se prevede o ierarhie de contestare a hotărîrilor organelor cadastrale: în judecata cadastrală, în

judecata de apel și judecata supremă, dar în unele cazuri- în organul municipal⁸⁴.

Procedura formării bunurilor imobile începe cu înaintarea unei cereri organului cadastral. Formarea unității de imobil atinge interesele proprietarilor multor unități de imobil. Însă pînă la începerea procedurii, părerile lor despre aceasta nu are nici un interes pentru organul cadastral: solicitant poate fi orice persoană care are dreptul la orice unitate de imobil.

Odată cu luarea hotărîrii de formare a imobilului se ia în considerație și apărarea drepturilor cetățenilor. Fiecare parte care are legătură cu acest proces este înștiințată înscris despre data și locul luării deciziei; cei interesați, în caz de necesitate sînt informați despre dreptul de apel asupra hotărîrii care va urma. În cazul apelului, organul cadastral trebuie să pună la dispoziția părții interesate informația necesară despre cunoașterea rezultatelor în urma procedurii de formare, pînă la înfăptuirea înscrierilor necesare în registrul bunurilor imobile.

Persoanele interesate pot ataca hotărîrea luată de organul cadastral de cel mult trei ori în instanțe diferite.

Formarea bunurilor imobile are loc prin patru metode: reorganizare, separare, divizare și comasare.

Reorganizarea reprezintă înfăptuirea schimbărilor sectoarelor de teren. Acest schimb se face cu scopul consolidării acestor sectoare de teren.

Separarea are loc în urma împărțirii unei unități din imobilul individual (o parte a unității din imobilul individual) în cîteva unități de imobil. În rezultat se vor obține partea separată a sectorului de teren și partea care a rămas. Partea separată poate fi unită într-o procedură cadastrală cu alte unități de imobil.

Coproprietarii împart imobilul pentru a deveni proprietari individuali. Dacă sînt doi coproprietari, atunci divizarea are loc prin

⁸⁴ Codul practic cu privire la formarea bunurilor imobile//Aprobat de Agenția Relații funciare și cadastru 11.aprilie 2006, pag 150

separarea terenului pentru unul din proprietari. Partea care a rămas în urma separării trece în proprietatea celui de-al doilea coproprietar⁸⁵.

Legislația suedeză cu privire la formarea bunurilor imobile nu conține așa termeni ca „divizibil” și „indivizibil”. Orice termen este considerat divizibil. Însă se prevăd unele condiții de începere a procedurii de diviziune. Procedura de divizare nu poate începe dacă:

- este imposibil de divizat în conformitate cu cerințele, indicate în cerere;
- lipsește acordul arendașului sau al creditorului gajist;
- divizarea nu are un scop bine propus și nu este ificient.

Se comasează două sau mai multe unități de imobil. Dar comasarea are loc doar atunci când proprietarul bunurilor imobile care urmează a fi comasate este una și aceeași persoană.

Comasarea se încheie cu anularea în registrul bunurilor imobile a înscrisurilor despre unitățile de imobil care au fost comasate și înregistrarea imobilului nou format.

Făcînd o paralelă între legislația din Republica Moldova și cea din Suedia observăm că există o mare diferență în ceea ce privește procedura de formare a bunurilor imobile. Spre deosebire de ceea ce este la noi, în Suedia decizia de formare a bunurilor imobile se ia de către organul cadastral. Proprietarul înaintează doar o cerere, ca un fel de solicitare, care poate fi refuzată de organul cadastral. În ceea ce privește decizia de formare, aceasta este de competența geodezistului cadastral și a două sau cîteva persoane de încredere, în dependență de complicitatea cazului.

După cum a fost expus în lucrare, sistemul cadastral în Suedia este asemenea sistemului judecătoresc. Orice decizie a organului cadastral poate fi atacată la o instanță ierarhic superioară acesteia.

Spre deosebire de ceea ce este la noi, în Suedia chiar și la formarea bunurilor imobile este atrasă atenție asupra priorității intereselor obștești și asupra regulilor de ocrotire a gospodăriilor sătești și silvice⁸⁶.

⁸⁵ Sistemul de Management al Calității. Documentul de referință: SR EN ISO 9001:2008 Paragraful: 7.1, 7.2, 7.5. EDIȚIA 01. Întreprinderea de stat Cadastru, pag. 42

⁸⁶ A.Climov // Revista Națională de Drept, nr.1, 2000, p. 44

în ceea ce privește asemănările dintre legislația acestor două țări cu privire la activitatea de formare a bunurilor imobile, putem menționa următoarele:

- în ambele țări, la formarea bunului imobil se pune un accent deosebit pe respectarea condițiilor tehnice, cum de exemplu: imobilul trebuie să aibă hotare bine determinate, căi de acces, și altele.

- în Suedia există patru căi de formare a bunurilor imobile (reorganizarea, separarea, divizarea și comasarea), dintre care trei din ele, și anume: separarea, divizarea și comasarea prezintă aceleași metode de formare a bunurilor imobile din țara noastră.

- în ambele țări, formarea bunului imobil se finalizează cu anularea în registrul bunurilor imobile a înscrisurilor despre bunurile imobile inițiale și înregistrarea bunurilor nou formate.

Formarea bunurilor imobile în Finlanda

Conform Legii nr.554/1995 privind formarea bunurilor imobile, în Finlanda bunurile imobile se consideră o unitate independentă de proprietate asupra terenurilor care trebuie să fie înscrisă în Registrul bunurilor imobile ca bun imobil real în temeiul Legii privind Registrul bunurilor imobile.

În capitolul 2 - procedurile de Cadastru și executorii cadastrali a prezentei legi sunt descrise atribuțiile persoanelor responsabile în procesul formării bunurilor imobile, Birourile Studiului Cadastrului Național al Finlandei, se ocupă de executarea procedurilor cadastrale, cu toate acestea, autoritatea care în conformitate cu legislația păstrează Registrul bunurilor imobile în zona în cauză, este municipalitatea care la fel participă în executarea procedurilor cadastrale de formarea bunurilor imobile și alte măsuri în domenii, numai în cazul în care bunurile imobile care sunt obiecte ale procesului de formare a bunurilor imobile noi fac parte din raza teritorială a orașului.

Procedura cadastrală de formarea bunurilor imobile este executată de către un inspector teren și doi administratori (executori).

Inspectorul terenului trebuie să fie un inginer absolvent al serviciului de Cadastru Național din Finlanda, a absolvit cu un grad adecvat Departamentul de topografie a unei Universități tehnologice, un inginer sau tehnician a absolvit cu un grad adecvat dintr-un Institut Politehnic sau Școală de Tehnologie, sau un inginer sau tehnician în serviciu municipal care a absolvit instituțiile sus-menționate.

Inspectorul cadastral, de asemenea, acționează în calitate de inspectorul terenului în procesul de schimbul de terenuri, formarea unei zone separate într-o unitate imobiliară, schimbul regimului juridic a bunului imobil într-o unitate de proprietate comună sau formarea unei unități de proprietate comună și administrativă.

Toate procesele de formarea bunurilor imobile și procedurile de executare a unui plan de construcții trebuie să fie obligatoriu în corespundere și cu Legea privind drumurile private.

Cerere de înregistrare a unei proceduri de cadastru se prezintă în scris la biroul cadastral în a cărei zonă obiectul procedurii de formarea bunului imobil sau cea mai mare parte din aceasta se află

Dispoziții suplimentare privind punerea în aplicare și rapoartele care urmează să fie anexate la aceasta sunt date de decretul Guvernului.

În cazul în care cererea a fost elaborată în conformitate cu prezenta lege, precum și dispozițiilor și regulamentelor în temeiul acestuia, biroului cadastral se da un ordin pentru a executa procedura.

În cazul în care cererea are un defect din a cărei cauza ordinul de a executa, nu poate fi dat și autoritatea nu are acces la informațiile necesare pentru a corecta defectul. Solicitantului trebuie să se acorde posibilitatea de a completa cererea. Cererea va fi respinsă în cazul în care nu îndeplinește cerințele după înlăturarea defectelor.

În cazul în care toate actele sunt prezentate, procedura cadastrală de formarea bunurilor imobile este în curs spre emiterea ordinului de a executa formarea bunurilor imobile.

O altă procedură sau măsură în loc de procedura prevăzută în cererea poate fi executată cu consimțământul solicitantului în cazul în care este necesar pentru îndeplinirea scopului de bază.

O altă măsură, decât măsura de bază expusă în cerere ca procedura cadastrală, poate fi executată la cererea părții interesate în legătură cu procedura de cadastru în cazul în care executarea măsurii de spus nu produce nici apreciable întârziere în închiderea procedurii menționate în cerere.

Solicitantul și orice altă persoană ale cărei drepturi sunt atinse în procedura de formare a bunurilor imobile se consideră parte interesată în procedura respectivă.

În cazul în care bunul imobil a fost transferat la un nou proprietar în cursul procedurii de formarea abunului imobil, noul proprietar este obligat să fie adus la cunoștință despre pornirea procedurii de formare a bunurilor imobile și să continue procesul început de proprietarul anterior.

În cazul în care, după încheierea procedurii de formarea bunurilor imobile și înainte ca procedura respectivă să fie înscrisă în Registrul bunurilor imobile, apare o decizie eronată, acesta poate fi declarată nevalidă, iar corecției se supune numai o eroare de fapt, adică procedura în mod clar se bazează pe un raport eronat sau defect sau o aplicare incorectă a legii.

De asemenea mai pot apărea eroari în măsurarea, calcularea, de scris sau de notație, iar acestea vor fi corectate, însă la fel, pînă să fie înscrisă în Registrul bunurilor imobile.

În cazul în care eroarea în scris, este de așa natură încât corectarea aceasta numai poate duce la un rezultat nerezonabil pentru una dintre părțile interesate, eroarea nu poate, totuși, să fie corectată.

Inspectorul terenului decide dacă să ia procesul de corecție pe cont propriu sau la inițiativa sau la cererea părții interesate. Decizia inspectorului terenului cu privire la eventuala corecție a procesului de formarea bunurilor imobile nu poate fi atacată. Partea interesată a cărei drept este afectat de decizia de a corecta are posibilitatea de a fi audiată înainte de decizie definitivă.

Procedura cadastrală poate fi, totuși, să fie luată din nou fără consimțământul părților interesate în scopul de a corecta o eroare care împiedică procedura de cadastru de a fi formate bunurile imobile.

Nota de corecție se introduce în documentele cadastrale și informația este trimisă părților interesate ori de câte ori acest lucru este considerat necesar.

Dacă o eroare în măsurarea, calcularea, de scris sau de notație a avut loc, iar decizia de formarea bunurilor imobile a intrat în Registrul bunurilor imobile, sau o eroare în marcaj, în limita terenului, însă eroarea este semnificativă și care afectează dreptul părții interesate, eroarea poate fi corectată într-o procedură de definire a proprietății în cazul în care corecția nu provoacă daune nejustificate pentru părțile interesate. Procedura cadastrală poate fi administrată chiar și fără o cerere. Corectarea unei erori, în conformitate cu prezenta lege poate fi efectuată în cazul în care procedura cadastrală cu privire la formarea bunurilor imobile a fost aplicată pentru în termen de cinci ani de la înregistrare a procedurii de formarea bunurilor imobile.

În cazul în care, eroarea este semnificativă și lezează drepturile persoanelor interesate, Administrația centrală a Cadastrului Național al Finlandei are dreptul de a face o propunere la Curtea Supremă sau Curtea Supremă Administrativă privind anularea deciziei de formarea bunurilor imobile din cauza unei erori de procedură cadastrală înscrisă în Registrul bunurilor imobile sau o decizie cu forță juridică, la care o corecție este necesară pentru claritate sau fiabilitatea Sistemului bunurilor imobile sau alt interes public.

În cazul în care vina persoanei responsabile pentru procedura de formare a bunurilor imobile se va dovedi a fi una vădită sau intenționată, acesta va fi condamnat la o amendă pentru o infracțiune de procedură cadastrală sau la închisoare pentru un termen maxim de două luni.

BIBLIOGRAFIE

Acte normative:

1. Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994, Monitorul Oficial al R.Moldova nr.1 din 12.08.1994;

2. *Codul subsolului, aprobat prin Legea nr.151 l-XII din 15.06.93. M.O. al R.M. nr.11 din 1993*
3. *Codul Civil al Republicii Moldova, nr. 1107-XV din 06.06.2002, M.O. al R.Moldova nr. 82-86/661 din 22.06.2002.*
4. *Hotărîrea Guvernului R.Moldova pentru aprobarea Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, nr.61 din 29.01.1999,*
5. *Hotărîrea Guvernului R.Moldova despre aprobarea Regulamentului privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor, nr.360 din 18.04.97, M.O. al R.M nr.31-32 din 1515.05.97*
7. *Hotărîrea Curții Constituționale despre controlul constituționalității unor articole din Legea nr.633-XII din 10.11.95 Cu privire la modul de urmărire a impozitelor, taxelor și altor plăți obligatorii, nr.4 din 26.01.98, M.O. al R.Moldova nr.16-17/11 din 05.03.98 , art. 6/1-6/3*
8. *Legea R. Moldova privind cadastrul bunurilor imobile, nr.L543-XIII din 25.02.1998, M.O. al R.Moldova nr.44-46/318 din 21.05.1998*
9. *Legea privind formarea bunurilor imobile (nr.354-XV din 28.10.2004) // M.O.-Nr.233-236/999 din 17.12.2004).*

Literatura:

10. A. Climov // Revista Națională de Drept, nr.1, 2000

Ghid de utilizare:

11. *Codul practic cu privire la formarea bunurilor imobile//Aprobat de Agenția Relații funciare și cadastru 11.aprilie 2006*
12. *Sistemul de Management al Calității. Documentul de referință: SR EN ISO 9001:2008 Paragraful: 7.1, 7.2, 7.5. EDIȚIA 01. Întreprinderea de stat Cadastru.*