

BUNURILE IMOBILE ȘI DREPTURILE ASUPRA LOR SUPUSE ÎNREGISTRĂRII ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE

*Chiril Lilia, masterand specialitatea Drept Patrimonial, F.C.G.C,
UTM*

Conducător științific: conf. univ., dr. Climova Alla

Abstract: *Bunurile imobile sunt și au fost tot timpul cea mai scumpă marfă. Dacă e să ne referim la pământ este cea mai scumpă comoară a națiunii. Încă din cele mai vechi timpuri bunurile imobile erau foarte prețuite. Anume din dorința de a fi proprietar a cât mai multe teritorii, au izbucnit și izbucnesc diverse conflicte, chiar și războaie.*

Astfel, este evidentă necesitatea de a duce o evidență și un control riguros asupra bunurilor imobile, cât și a drepurilor asupra lor. Această problemă a fost rezolvată o dată cu adoptarea Legii cadastrului bunurile imobile în 1998. Prin aceasta au fost stabilite expres care bunuri imobile urmează a fi supuse înregistrării obligatorii cât și procedura concretă prin care aceasta urmează a avea loc.

Cuvinte cheie: *bun imobil, registrul bunurilor imobile, legea cadastrului bunurilor imobile, terenuri, construcții, încăperi izolate, drepturi patrimoniale.*

În Republica Moldova, pentru prima dată noțiunea de Registru al bunurilor imobile apare odată cu adoptarea în februarie 1998 a Legii cadastrului bunurilor imobile, care prin reglementările sale stabilește condiția ținerii unui registru unic al bunurilor imobile. Obiect al înregistrării în registrul bunurilor imobile conform respectivei legi erau bunurile imobile și drepturile patrimoniale asupra acestora⁸⁷.

⁸⁷ Legea cadastrului bunurilor imobile din 22.06.2005, Monitorul Oficial al R.Moldova nr. 142-144/487 din 28.10.1998

Prin instituirea unui registru unic al imobilelor, legislatorul exclude o serie de incomodități care erau legate de ținerea pînă la 1998 a mai multor sisteme de evidență a imobilelor separate, cum ar fi registrul construcțiilor în localitățile urbane, cărțile de evidență a gospodăriilor în localitățile rurale, registrul cadastral funciar, registrul unic al gajului etc. Scopul principal urmărit prin instituirea unui sistem unic de evidență a imobilelor constituia asigurarea garantării drepturilor cetățenilor în efectuarea actelor juridice cu imobilele, crearea și ținerea unui sistem unificat de evidență a imobilelor, cît pentru asigurarea informațională a populației, atît și pentru crearea unui cadastru fiscal imobiliar. Legea respectivă se aplica la următoarele categorii de bunuri imobile: terenuri, construcții și încăperi izolate⁸⁸. De asemenea, în registrul bunurilor imobile pot fi înregistrate porțiunile de subsol, obiectivele acvaticice separate, precum și plantațiile prinse de rădăcini (plantațiile perene) înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație.

Aliniatul unu al articolului 496 Cod civil expune, că în registrul bunurilor imobile sunt descrise bunurile imobile. Prin descrierea bunului imobil se are în vedere indicarea caracterelor identificatorii ale bunului imobil și anume:

- a) Tipul bunului imobil;
- b) Destinația și/sau modul de folosință a bunului;
- c) Numărul cadastral al bunului;
- d) Suprafața bunului imobil;
- e) Tipul hotarelor – generale sau fixe;
- f) Configurația bunului, reflectată în planul cadastral sau geometric al bunului imobil⁸⁹.

Codul civil lărgeste spectrul categoriilor de bunuri imobile ce constituie obiect al înregistrării în cadastru bunurilor imobile. În articolul 496 legislatorul enunță faptul, că obiect al înregistrării în

⁸⁸ Legea cadastrului bunurilor imobile din 22.06.2005, Monitorul Oficial al R.Moldova nr. 142-144/487 din 28.10.1998

⁸⁹ Codul civil al Republicii Moldova Nr. 1107 din 06.06.2002 publicat la 22.06.2002 în Monitorul Oficial Nr. 82-86

Registrul bunurilor imobile apar bunurile imobile și drepturile reale asupra acestora.

După cum este stabilit prin prevederile articolului 496 în ce privește drepturile asupra bunurilor imobile, este necesar de reținut, că obiect al înregistrării în registrul bunurilor imobile apar doar drepturile reale. Prin drept real ca obiect al înregistrării în registrul bunurilor imobile este necesar de înțeles drepturile prevăzute la articolul 289 al Codului civil, adică drepturile reale asupra bunurilor mobile și asupra bunurilor mobile sunt supuse regimului juridic respectiv al bunurilor imobile și mobile. Ținând cont de particularitățile bunurilor imobile, cât și de conținutul drepturilor reale, consider că sunt supuse regulilor referitoare la bunurile imobile drepturile reale asupra lor, pe când celelalte drepturi patrimoniale, acestea fiind drepturile de creanță (mai numite și obligaționale), sunt supuse regulilor referitoare la bunurile mobile. Spre exemplu, dreptul de proprietate (drept real) asupra unui bun imobil va fi dobândit din momentul înregistrării la oficiul cadastral teritorial.

Drepturile de creanță reprezintă obiect al înregistrării doar în cazurile expres prevăzute le lege. În acest sens este necesar de menționat, că pînă la punerea în aplicare a Codului civil, obiect al înregistrării în registrul bunurilor imobile conform Legii cadastrului bunurilor imobile erau toate drepturile patrimoniale. Prin drept de creanță este necesar de înțeles acel drept, în temeiul căruia titularul dreptului are posibilitatea de a pretinde de la un alt subiect determinat să dea, sau să facă, sau să nu facă ceva, iar aceastuia din urmă îi corespunde obligația corelativă de a da, a face, sau a nu face ceva. Dreptul de creanță este opozabil unei sau, după caz, mai multor persoane strict determinate.

Faptul juridic poate fi obiect al înregistrării doar în cazurile prevăzute de lege. Astfel, cum noțiunea de fapt juridic este posibil de a fi înțeleasă în stricto sensu și în lato sensu, unde în sens larg prin fapt juridic înțelegem cât actele juridice comise de persoane, atît și evenimentele naturale, iar în sens restrîns doar faptele omenești săvîrșite fără intenția de a produce efecte juridice, dar care se produc prin puterea legii, precum și evenimentele (faptele naturale) și

legislatorul conferă un compartiment aparte actelor juridice, implicit prin fapt juridic în înțelesul articolului 496 al Codului civil urmează să înțelegem faptele omenești săvârșite fără intenția de a produce efecte juridice, dar care se produc prin puterea legii, precum și evenimentele (faptele naturale).

Raporturile juridice ca obiect al înregistrării constituie acele relații ce nu privesc apariția drepturilor reale, și care făcându-și apariția presupun posibilitatea producerii efectelor în ce privește bunurile imobile sau apariția drepturilor asupra acestora. Condiția înscrierii acestora în registrul bunurilor imobile este faptul prevederii acestora în lege (ex.: antecontractul).

Aliniatul trei al articolului 496 al Codului civil consacră caracterul public al registrului bunurilor imobile. După cum rezultă din scopurile creării și ținerii unui registru unic al bunurilor imobile, una din direcțiile de utilizare a registrului este accesul persoanelor interesate la informația din registru. Astfel, orice persoană care este interesată de conținutul informației referitor la un bun imobile este în drept să primească toată informația din registru cu privire la acest bun.

Modul de ținere a registrului, structura, condițiile și modul de completare a registrului, precum și a documentelor ce țin de înregistrarea bunurilor imobile este stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile.

Concluzii:

1) La momentul dat în Republica Moldova, bunurile imobile se află în circuitul civil, ce ne dă o posibilitate de a încheia orice gen de tranzacții cu aceste bunuri. Dacă privim atent ce se întâmplă pe piața de imobile observăm că această marfă este foarte solicitată. Tranzacțiile cu bunurile imobile au fost și vor fi unele din cele mai avantajoase. Cât privește țările care au o economie bine dezvoltată, cel mai mare profit se obține în urma vânzării bunurilor imobile.

2) Referindu-se la bunurile imobile, Codul Civil a instituit regula conform căreia dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile. Această regulă urmează a fi privită în context cu art. 290 din care

reiese că dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sînt supuse înregistrării de stat. Dacă regula referitoare la momentul dobîndirii dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile poartă un caracter dispozitiv, atunci în cazul bunurilor imobile aceasta poartă un caracter imperativ. Derogări de la regula, conform căruia dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile apare din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile, pot fi stabilite doar de lege.

Bibliografie:

- 1) *Codul civil al Republicii Moldova Nr. 1107 din 06.06.2002 publicat la 22.06.2002 în Monitorul Oficial Nr. 82-86;*
- 2) *Legea cadastrului bunurilor imobile din 22.06.2005, Monitorul Oficial al R.Moldova nr. 142-144/487 din 28.10.1998;*
- 3) *Instrucțiune cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din 22.06.2005, Monitorul Oficial al R.Moldova nr. 142-144/487 din 28.10.2005;*
- 4) *Legea Republicii Moldova cu privire la gaj nr.449-XV din 30.07.2001, Monitorul Oficial al R.Moldova nr.120/863 din 02.10.2001;*
- 5) *Legea Republicii Moldova privind prețul normative și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr.1308-XIII din 25.07.97, Monitorul Oficial al R.Moldova nr.57-58 din 1997.*