

PROTECȚIA DREPTURILOR DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR PRIN ÎNREGISTRARE CADASTRALĂ

Cornelia ȘOIMU, doctorand anul III
Școala Doctorală, Universitatea Agrară de Stat din Moldova,
Inginer cadastral coordonator, Departamentul ”CADASTRU” Agenția Servicii Publice
cornelia.soimu@gmail.com
Ivan BOTNARENCO, doctor
Universitatea Agrară de Stat din Moldova
botnarenco50@gmail.com

Abstract: *Historically, the first basic function of the registration process was and remains – the protection of land ownership rights.*

Thousands of years the protection of the right over land for is a problem that is still current to date, and the success of the development of society in the future is put in dependence on the level of protection of the right over the land (over real estate), that is, on its registration.

Namely, by registering the rights as a component part of the cadastral process, the main problem (the main purpose, initially) of the cadastre is solved– the protection of the right over the land.

Every landowner is interested in the right he holds to be guaranteed by reliable protection. Only under these conditions the owner will decide on a sustainable exploitation of the land belonging to him.

The general conceptual aspect of the process of cadastral registration of the right comes from: the protection of the right; economic development of the country; ecological protection of land resources, etc. Even the implementation of fiscal policy, an important part of the economy as a whole, is impossible without coordination with the content of the registration process.

Thus, without applying the process of massive registration of land rights, it is impossible to apply the fiscal policy based on the market value of the land (real estate), and the detailed knowledge of the registration process, the correct application of the registration methodology will allow us to solve a number of social, economical and ecological problems.

Cuvinte cheie: *înregistrare, registru, protecția dreptului, transmiterea dreptului, cadastru.*

Introducere

Protecția dreptului a fost și este o problemă, iar procesul de înregistrare este un mecanism de soluționare a acestei probleme.

Informația despre bunurile imobile și drepturile asupra lor sunt recunoscute drept o bază importantă pentru asigurarea dezvoltării economice și sociale durabile. Sistemul cadastral este considerat coloana vertebrală a economiei naționale, iar gradul de formalizare a drepturilor de proprietate determină nivelul de prosperitate a societății. [1]

Înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor sprijină piața funciară prin ușurința transferului, impozitării, evaluării și ipotecii. Capitalul este ușor de ridicat atunci când informația despre drepturile de proprietate poate fi ușor identificată, examinată și accesată de către proprietari.

În Republica Moldova, înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor este responsabilitatea Departamentului Cadastru (Cadastru) care din 23.08.2017 este parte componentă a Agenției Servicii Publice.

Rolul său principal este identificarea proprietăților pe hărțile cadastrale și înregistrarea drepturilor asupra acestor proprietăți.

Cadastru cuprinde un sediu central din Municipiul Chișinău și 39 de Servicii Cadastrale Teritoriale (SCT) care se ocupă cu înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, cu executarea lucrărilor cadastrale și evaluarea imobilelor în schimbul veniturilor.

SCT prestează servicii clienților, confruntându-se în unele cazuri (SCT Chișinău) cu până la 500-600 de clienți pe zi. În schimb, unele SCT sunt foarte silențioase, efectuând doar câteva tranzacții pe săptămână (de exemplu SCT Căinari, 10-15 tranzacții).

Cu înregistrarea drepturilor în Registrul Bunurilor Imobile (RBI) în total se ocupă 249 de Registratorii, dintre care 45 sunt la SCT Chișinău (18%) și 14 sunt la SCT Chișinău 1 (6%). În restul SCT sunt de la 2 până la 9 Registratori.

Aproximativ 88% din aproximativ 5,7 milioane de bunuri imobile din Moldova sunt înregistrate.

Rata anuală a activității de piață este de aproximativ 7%, ceea ce indică faptul că aproximativ 400 000 de tranzacții sunt gestionate pe an. Cele mai multe tranzacții sunt în zonele urbane. Numai în Municipiul Chișinău sunt aproximativ 20% din total.

Tabelul 1. Numărul estimat de bunuri imobile în Moldova

Tipul imobilului	Total estimat	Înregistrat selectiv	Înregistrat masiv	Neînregistrate
Rezidențial	1525	330	835	360
Comercial și industrial	103	93	10	0
Agricol	4005	280	3400	325
Alte	67	30	23	14
Total (mii)	5700	733	4268	699

Descrierea registrelor cadastrale

Registrul juridic este Registrul de bază (baza de date) la cadastru.

Toate obiectele imobiliare ale Moldovei sunt identificate în cadastrul general al țării. Acestea sunt descrise, evaluate și reprezentate pe o hartă cadastrală. Drepturile asupra acestor obiecte sunt înregistrate în Registrul juridic.

Obiectele înregistrării juridice sunt drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile și alte drepturi reale (grevări, interdicții, etc.), fapte juridice sau rapoarte legate de bunuri imobile.

Subiecții înregistrării juridice sunt proprietarii bunurilor imobile și titularii de drepturi patrimoniale.

Ca bunuri imobile pot fi: a) parcele de teren; b) construcțiile și edificiile strans legate de terenuri; c) apartamente și alte încăperi izolate; d) alte obiecte, cum ar fi plantații perene, porțiuni de subsol, obiecte acvatice separate.

Toate drepturile de proprietate, alte drepturi reale, proprietari și alte informații despre bunuri imobile sunt înregistrate într-un document numit "**Registrul bunurilor imobile**" (**RBI**) care este stocat pe suport de hârtie și în format electronic.

Registrul se deschide pentru o parcelă, precum și pentru construcțiile și încăperile izolate ce sunt amplasate pe această parcelă.

Numele "Registrul" poate fi confundat cu întregul sistem sau bază de date, care poate fi, de asemenea, numit "Registrul". Deci ca "Registrul" des este numit: un document, un dosar sau baza de date.

De facto, "**Registru**" înseamnă un document pe suport de hârtie sau un document digital pentru o parcelă de teren și construcțiile sau apartamentele situate pe acesta, iar combinația de cuvinte "**Registrul juridic**" înseamnă o bază de date și un sistem informațional ce conține înregistrări despre multe bunuri și drepturi imobiliare. În Fig.1 este prezentat "**Registru**" ca document informația căruia este înregistrată în "**Registrul juridic**".

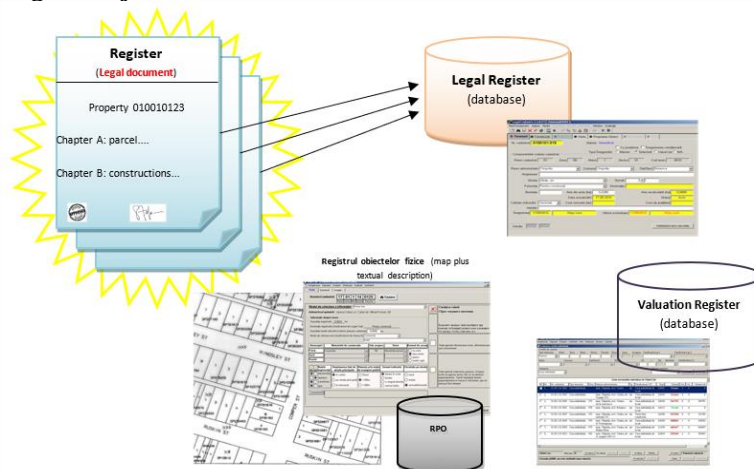


Figura 1: "Registru" ca document informația căruia este înregistrată în "Registrul juridic"

Un dosar pe suport de hârtie care conține Registrul ca document se numește "**Dosar cadastral**" sau "**Dosar de înregistrare**" (vezi Fig.2). Un fișier pe suport de hârtie poate conține mai multe versiuni ale Registrului, în cazul în care drepturile de proprietate sau obiectele imobiliare au fost modificate. În acest caz, vechiul registru se anulează (este traversat de un rând), iar o nouă versiune a registrului se tipărește pe hârtie și se inserează în dosar.

Registrul este documentul de bază al cadastrului. În cazul în care datele din Registru nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele găsite pe site, atunci datele din Registru sunt considerate ca fiind valabile din punct de vedere legal, cu excepția erorilor tehnice evidente.

Registrul este stocat permanent. Astăzi, Registrul este stocat pe suport de hârtie și în format electronic. În cazul în care datele din registru stocate pe suport de hârtie și baza de date electronică nu coincid, datele din registrul pe suport de hârtie sunt considerate autentice.

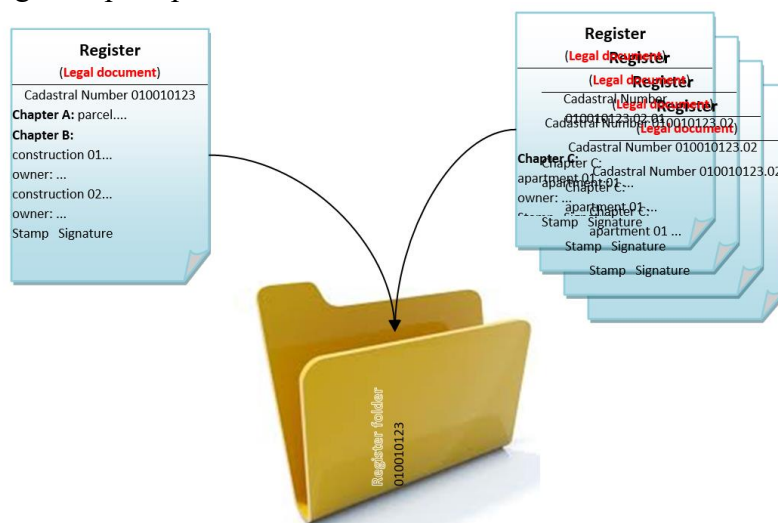


Figura 2. Dosar cadastral (dosar de înregistrare)

"Registrul bunurilor imobile" (document) conține 3 capitole: Capitolul A conține înregistrări despre parcelele de teren, Capitolul B conține înregistrări despre construcțiile situate pe parcele, Capitolul C conține înregistrări despre încăperi izolate.

A și B din RBI sunt ținute împreună. Capitolul C se deschide separat pentru fiecare obiect imobiliar (apartament, încăpere izolată).

Fiecare capitol include trei subcapitole: Subcapitolul I conține descrierea obiectelor imobiliare, Subcapitolul II conține înregistrări despre drepturile de proprietate și proprietari, Subcapitolul III conține înregistrări despre grevările cu sarcini ale drepturilor patrimoniale și beneficiarii acestor grevări cu sarcini. Acest subcapitol include două părți: Partea 1 - alte drepturi reale (superficiale, uzufruct, utilizare, servitute, ipotecă etc.), Partea 2 - conține înregistrări despre obligații, fapte sau relații legate de obiecte imobiliare.

Un supliment suplimentar la Registrul este un capitol despre evaluarea obiectelor imobiliare. Acest capitol suplimentar este generat din Registrul de evaluare și nu este luat în considerare în detaliu aici.

Există 3 tipuri de înregistrări în Registrul: intabulare, înregistrare provizorie, notare (sau notă). Diferite subcapitole ale Registrului sunt legate prin relația dintre drepturile patrimoniale ale proprietarilor menționați în subcapitolul II și obiectele imobiliare menționate în subcapitolul I, grevările cu sarcini fiind înscrise în subcapitolul III. [2]

Registrul obiectelor fizice este o bază de date care conține date grafice și textuale despre obiecte imobiliare.

"Obiectul fizic" este un termen special pentru Moldova care implică o entitate mai generală decât un imobil. Obiectele fizice (obiecte geografice (caracteristici) definite în modelul de date) sunt entități care există fizic și sunt situate pe suprafața Pământului. Ele pot avea atribute grafice și textuale. În termenii ISO19152:2012, acest set de date cuprinde unitățile spațiale și reprezentările lor grafice (geometrie și topologie). Majoritatea instanțelor lor sunt indicate pe hartă, dar unele dintre ele nu au acum date grafice.

Actualmente, următoarele entități sunt considerate obiecte fizice:

1. Imobilele care sunt înregistrate ca proprietăți imobiliare și au drepturi;
2. Obiecte imobiliare care nu au drepturi înregistrate, de exemplu construcții ilegale sau proprietate în litigiu;
3. Care sunt indicate pe hartă, de exemplu garduri;
4. Orice construcție care face obiectul impozitării imobiliare relevante (de exemplu, o clădire temporară)..."

Registrul obiectelor fizice include reprezentarea grafică a imobilelor, construcțiilor și a altor caracteristici, plus planurile de nivel.

Există două noțiuni în Registrul obiectelor fizice: harta digitală și plan cadastral.

Harta digitală (sau **planul geometric** ca în documentația normativă) este o hartă vectorială care prezintă reprezentările grafice ale tuturor obiectelor așa cum sunt studiate în teren și utilizate pentru a reflecta grafica cât mai aproape de natură, indiferent de existența drepturilor de proprietate. [2] Aceste versiuni de obiecte sunt utilizate pentru a efectua evaluarea în scopuri fiscale sau pentru identificarea mai ușoară a obiectelor din teren.

Planul cadastral este o reprezentare grafică a obiectelor care au drept de proprietate înregistrate în Registrul juridic pe baza documentelor legale. [2] Aceste versiuni de obiecte pot fi învechite sau nu pot coincide cu realitatea în natură, atunci când proprietarii fac modificări și nu înregistrează modificările în mod legal. Planul cadastral este utilizat pentru a arăta statutul juridic al bunurilor

imobile. Acesta poate fi utilizat de către greșieri sau alte instituții juridice. Planul cadastral este un document legal.

Harta digitală permite afișarea, separat sau concomitent, a datelor grafice cu stări diferite (cu posibilitatea de a utiliza stiluri diferite pentru a evidenția schimbările, diferențele etc.), cu posibilitatea de imprimare sau exportare ulterioară.

Planul cadastral va prezenta doar obiecte cu statut "legalizat", chiar dacă acestea au statut de acceptare "anulată" și dacă situația în natură este diferită. Ambele hărți au posibilitatea de a prezenta diferite obiecte de informare: aceasta permite afișarea parcelor, clădirilor, părților din clădire, punctelor și liniilor pe diferite straturi și afișarea sau ascunderea straturilor tematice cu obiecte.

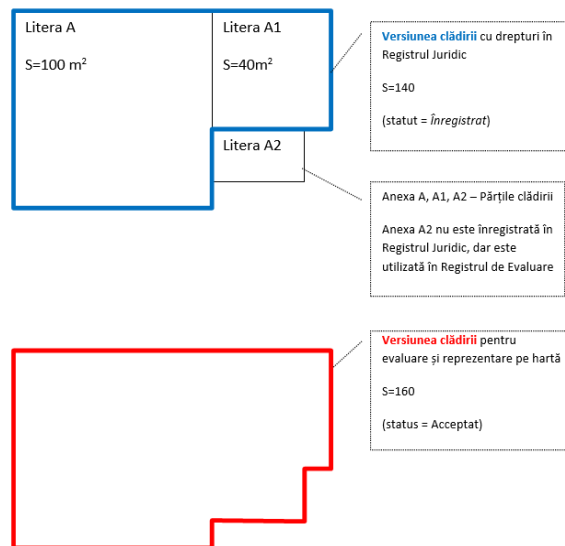


Figura 3. Descrierea unei clădiri pe părți componente și versiunile datelor grafice în dependență de statut

De exemplu, o clădire poate conține trei părți componente: Litera A, A1 și A2 ca în Fig.3. În Registrul juridic se înregistrează o clădire întreagă formată din părțile A și A1 legalizate (clădirea cu albastru). Pentru evaluarea prin metoda costului, ar trebui să se țină cont de toate cele 3 părți separate, chiar dacă nu există drepturi înregistrate pentru toate acestea. În cazul dat întreaga clădire va fi evaluată (clădirea cu roșu).

Registrul obiectelor fizice păstrează ambele versiuni ale graficii clădirii pe harta GIS – albastru și roșu.

REGULĂ: Înainte de prima înregistrare a oricăror drepturi asupra bunurilor imobile, mai întâi obiectele imobiliare se înregistrează în Registrul obiectelor fizice: pentru parcele și clădiri (sau o parte a clădirii), se întocmește un plan geometric (hartă digitală) iar pentru încăperi izolate se întocmește un plan de nivel.

Înregistrarea drepturilor

Înregistrarea drepturilor este un proces de înscriere în Registru juridic a înregistrărilor referitoare la crearea, modificarea sau anularea drepturilor asupra bunurilor imobile.

Înregistrarea poate avea loc ca urmare a depunerii unei cereri sau fără cerere, prin ordin de la alte autorități sau prin ordinul sediului central.

I. Procesele de lucru care nu necesită depunerea unei cereri includ următoarele:

1. Înregistrarea primară masivă

Înregistrarea primară este un proces de introducere a drepturilor asupra unui imobil care are loc pentru prima dată. Înregistrarea masivă este inițiată de autoritățile publice și se poate realiza fără depunerea unei cereri din partea persoanei îndreptățite (titularul dreptului), în urma unui program aprobat de guvern. [2]

2. Îmbunătățirea calității registrului juridic

Acest proces include următoarele:

- a) Corectarea erorilor critice și necritice din registrul juridic;
- b) Efectuarea modificărilor în registrul juridic;
- c) Corectarea neconformităților din registrul juridic prin colectarea de informații despre titularii de drepturi (APL – autorități publice locale);

În cadrul Primului Proiect de creare a cadastrului bunurilor imobile (1999 – 2007) au fost înregistrate circa 73 % din toate proprietățile existente ceea ce constituie circa 4019 mii bunuri imobile, inclusiv în mod masiv 3659 mii de bunuri imobile, și în mod selectiv 360 mii bunuri imobile. [3]

Pentru finalizarea 100% a cadastrului și înregistrarea drepturilor de proprietate asupra lor, în perioada 2019 – 2023 se va desfășura Proiectului de înregistrare și evaluare funciară (PIEF).

În 290 de localități rurale va avea loc înregistrarea la aproximativ 560.000 terenuri private și înregistrarea aproximativ a 270.000 de terenuri publice din 850 unități administrativ-teritoriale (locații). [4]

Terenurile publice, fie în proprietatea statului sau ale APL, reprezintă circa 45% din terenurile R.Moldova. Acestea sunt divizate în circa 25% - proprietate a statului și 75% - proprietate a APL. [4]

II. **Procesul de înregistrare cu cererea depusa de clienți include:**

1. Înregistrarea selectivă

Este un proces de înregistrare a drepturilor asupra obiectelor imobile pe baza cererilor depuse de clienți. Această înregistrare poate fi primară sau curentă (secundară). Înregistrarea curentă se face atunci când există un drept la bunuri imobile, ca urmare a modificărilor aduse acestuia în registru. Înregistrarea poate include: înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile, grevări, note, corectarea erorilor din registru, ștergerea drepturilor, faptelor sau rapoartelor juridice. [2]

2. Formarea bunurilor imobile

Formarea bunurilor imobile este un complex de lucrări efectuate pentru crearea unui nou imobil, ca obiect independent de drepturi, prin separare, divizare, comasare sau combinare de obiecte imobile înregistrate în Registru. [5]

3. Alte activități legate de înregistrare

De asemenea, se efectuează și alte proceduri legate de înregistrare: înregistrarea grevărilor, înscrierea notărilor și a modificărilor, corectarea Registrului. Pe parcursul anului 2021 de SCT au fost efectuate 404291 de înregistrări, dintre care: înregistrări primare – 46740, înregistrări curente – 319623, notări (arendă) – 8515 și grevări (alte drepturi reale) – 29413. Datele sunt prezentate în Fig.4.

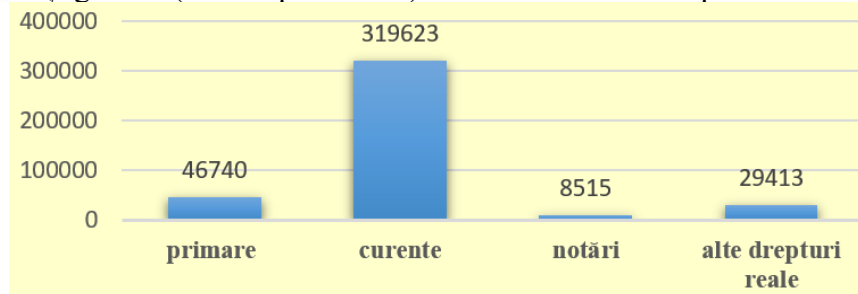


Figura 4 Numărul de bunuri imobile înregistrate în RBI de SCT în anul 2021 dispersate după tipuri de înregistrări

Numărul înregistrărilor curente (79%) este cel mai mare din motiv că înregistrarea primară a fost în mare parte efectuată masiv și acum au loc mai mult tranzacțiile cu bunurile imobile.

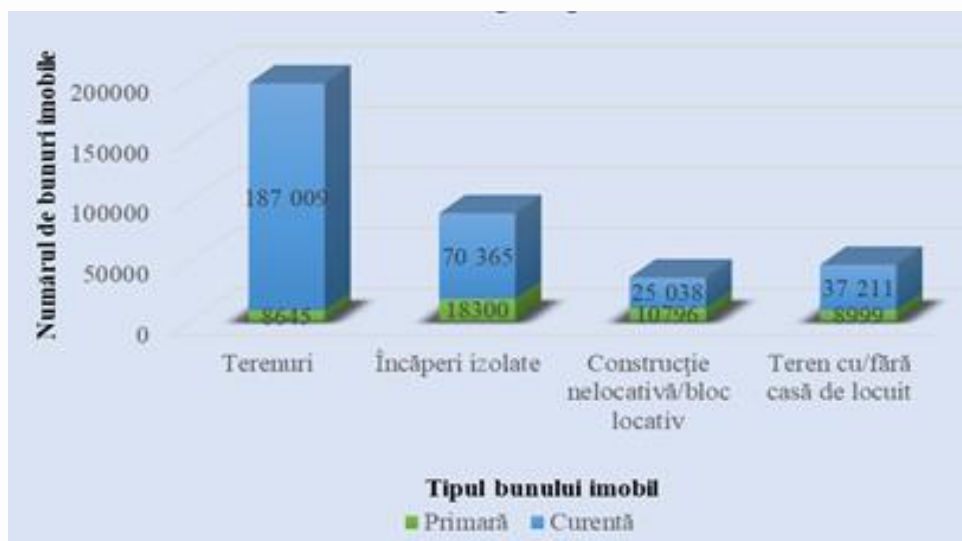


Figura 5. Cantitatea înregistrărilor primare și curente efectuate de SCT în anul 2021 după tipul bunului imobil

Cea mai mare cantitate a înregistrărilor primare este la încăperi izolate (39%) din motiv că în Moldova s-a mărit semnificativ construcția blocurilor locative.

La înregistrarea curentă se observă cea mai mare cantitate la terenuri (59%) deoarece este mare numărul tranzacțiilor cu terenurile agricole.

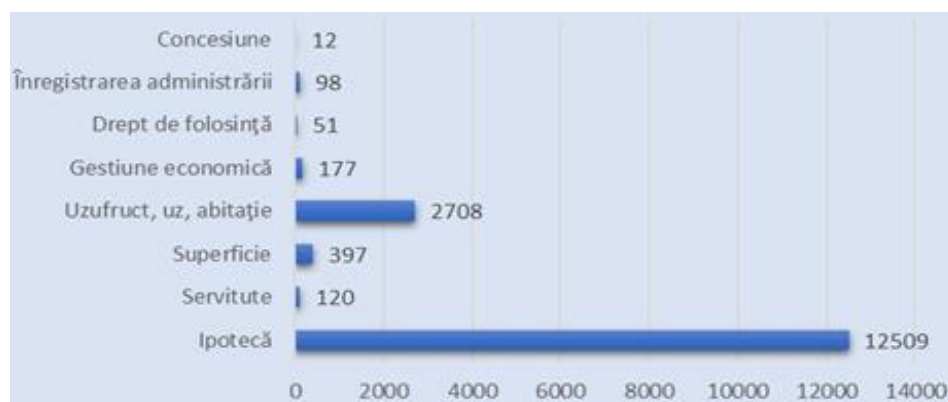


Figura 6. „Alte drepturi reale” înregistrate în RBI de SCT în anul 2021 dispersate după tip

În Fig.5 sunt prezentate datele cu privire la cantitatea altor drepturi reale înregistrate în RBI în anul 2021 și dispersate după tip. Din diagramă se observă că cea mai mare cantitate îi revine ipotecii (78%). Aceasta se datorează faptului că în Moldova băncile acordă credit ipotecar pentru procurarea apartamentelor și că Guvernul a lansat proiectul „Prima Casă”.

Concluzii:

1. Apărarea propriilor drepturi și interese a fost și rămâne o problemă pentru societate. Una din metodele de a-și apăra dreptul asupra bunurilor imobile este înregistrarea lor.
2. Protecția dreptului asupra bunurilor imobile reprezintă o necesitate obiectivă în dezvoltarea socială și economică a țării.

3. Înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor avînd un caracter obligatoriu a atins un nivel înalt de realizare în Republica Moldova.

4. Înregistrarea drepturilor încurajează investițiile și permite crearea unui capital pentru investiții și inovare.

Bibliografie:

1. Raportul anual privind activitatea Î.S. „Cadastru” în anul 2015 [accesat 23.02.2022]. Disponibil: [http://old.arfc.gov.md/files/IS_CADASTRU_RAPORT_2015_PUBLICAT\(3\).pdf](http://old.arfc.gov.md/files/IS_CADASTRU_RAPORT_2015_PUBLICAT(3).pdf)
2. Legea cadastrului bunurilor imobile (nr.1543 din 25.02.1998) // M.O.Nr.44-46/318 din 21.05.1998. [accesat 23.02.2022]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129079&lang=ro#
3. Guțu Vladimir, Gînju Valeriu, Guțu Dumitru, Guțu Olga. Probleme și perspective ale dezvoltării durabile a sistemului cadastrului bunurilor imobile. In: Administrarea Publică 2005, nr.2-3, pp.47-60. [accesat 23.02.2022]. Disponibil: <http://dspace.aap.gov.md/handle/123456789/1145>
4. Cadrul de Management de Mediu și Social, Chișinău, Moldova, Mai, 2018. [accesat 23.02.2022]. Disponibil: <https://asp.gov.md/sites/default/files/transparenta/consultari-publice/cmms-moldova-cadastru-proiect-final.pdf>
5. Legea cu privire la formarea bunurilor imobile (nr.354 din 28.10.2004) // M.O.Nr.233-236, art.999 din 17.12.2004. [accesat 23.02.2022]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123196&lang=ro
6. Botnarenco I., Zubco E. Registration of Land Rights Depending on the Evolution of Land Legislation, În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2017, volumul 23, p. 29-40, 0,5 c.a. ISSN 2068-519X