

UNELE CONSIDERAȚII PRIVIND PROIECTUL NOULUI COD FUNCICIAR

Autor: Magdalena MELEGA, st. gr. DP-1312
Conducător științific: conf. univ., doctor în drept Ilie TEACĂ

Univestitatea Tehnică a Moldovei

***Résumé:** Avec la reconnaissance du droit de propriété des terrains, ainsi qu'avec la réforme foncière, la réglementation des nouvelles modalités de protection de ces droits et des modalités dont les propriétaires peuvent posséder, disposer et utiliser leurs terrains, est devenue inévitable. D'ailleurs, depuis quelque temps, on essaie d'aboutir à l'élaboration d'un nouveau code foncier pour la République de Moldavie qui mettrait en valeur la totalité des relations foncières nonréglementées par le code foncier actuel.*

***Cuvinte-cheie:** teren, hotar, sector de teren, drept de proprietate asupra terenurilor, proprietar de teren, teren cu destinație agricolă, terenuri pârloagă, terenuri nelucrate*

De-a lungul anilor, totalitatea relațiilor sociale existente se află în permanentă schimbare, fiind necesare noi metode de reglementare. La fel și normele dreptului funciar, care au parcurs o perioadă lungă și amplă de dezvoltare, solicită unele îmbunătățiri și modificări în legislația RM.

Noul proiect al Codului funciar a fost elaborat pentru îmbunătățirea normelor de drept funciar, pentru completarea unor prevederi, implicit modificarea acestora în funcție de actualitatea și uzanța lor.

Pe lângă prevederile Codului funciar în vigoare, noul proiect vine să-l completeze cu o serie de noțiuni din domeniul funciar, cum ar fi: calitatea solului, sectoarele de teren, conservarea terenurilor, cota de teren echivalent, hotar, litigiu funciar, relații funciare, restabilirea hotarelor, sector de teren, teren etc., menite să faciliteze aplicarea și să eficientizeze normele dreptului funciar.

De asemenea, în Capitolul I al proiectului sunt precizate o serie de principii fundamentale de reglementare a relațiilor funciare din societate. Printre acestea se numără:

- a) îmbinarea particularităților de utilizare a terenurilor ca obiect al naturii, mijloace vitale de producție și activitate umană;
- b) asigurarea securității ecologice și de stat;
- c) neamestecul autorităților publice în activitatea persoanelor fizice și juridice, în problemele de posesiune, folosire, dispoziție asupra pământului, cu excepția cazurilor prevăzute de legislație;
- d) recunoașterea drepturilor egale în relațiile funciare ale persoanelor fizice, juridice, autorităților administrației publice;
- e) utilizarea terenurilor, indiferent de forma de proprietate, în scopul creării condițiilor favorabile de viață pentru populație. [7. art. 3]

Capitolul III al actualului Cod funciar prevede doar atribuirea și înstrăinarea terenurilor, însă noul proiect vine cu o serie de completări, privitoare la esența și conținutul relațiilor funciare, dreptul de proprietate și exercitarea dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Următorul capitol clasifică terenurile agricole, specifică modalitățile de modificare a categoriei de destinație și modului de folosință a terenurilor destinate agriculturii, modul de protecție și ameliorare a calității solului, specifică metodele de amenajare și valorificare a terenurilor agricole.

În același mod, un capitol aparte este dedicat terenurilor fondului silvic și fondului apelor, care conține o totalitate de norme funciare care prevăd administrarea, distribuirea, repartiția și protecția acestor terenuri.

Pe lângă toate cele indicate mai sus, trebuie de menționat faptul ca noul proiect al Codului funciar necesită și anumite schimbări din punct de vedere al coordonării lui cu legislația națională cât și cu documentele de drept internațional la care RM este parte, în deosebire cu prevederile art. 17 din Declarația universală a Drepturilor Omului care prevede că „Orice persoană are dreptul la proprietate, atît singură, cît și în asociație cu alții” [1. Art. 17]. Se impune a fi menționat faptul că dreptul de a folosi proprietatea, inclusiv terenurile, conform alin.1 al art.17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului este unul nelimitat. În consecință, legislația națională a RM, de pildă, în cazul terenurilor agricole, trebuie să garanteze nu doar dreptul la proprietate, dar, în egală măsură, fără limite, și dreptul proprietarului de a folosi terenurile agricole, aflate în proprietatea sa fie singur, fie în asociație cu alții.[5, pag.1]

De asemenea proiectul Codului funciar prevede „retragerea temporară a terenurilor” (articolele 37 și 38 proiect Cod funciar), transmiterea terenurilor proprietate privată, contrar voinței acestora, în gestiunea

autorităților administrației publice locale (art.15 proiect Cod funciar), exproprierea terenurilor pentru cauză de utilitate publică (art.4 lit. f) din proiectul Codului funciar), precum și retragerea terenurilor pentru cauză de utilitate publică (art.7 lit. g) din proiectul Codului funciar). Astfel, trebuie de menționat faptul ca aceste prevederi vin în contradicție sau cel puțin nu corespund cu art.1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale (în vigoare pentru RM din 12.09.1997), care stabilește că orice „persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.” [2. Art. 1]

Totodată, unele norme prevăzute în proiect nu sunt în corelație cu normele Codului Civil (art 15 din proiect), cât și cu normele altor acte legislative în vigoare (art. 17. din proiect și prevederile Legii nr 1308 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului).

În conformitate cu art.53 din Legea nr.780, Codul este actul legislativ care cuprinde într-un sistem unitar cele mai importante norme dintr-o anumită ramură a dreptului. Structura Codului reflectă sistemul ramurii de drept respective, acesta trebuie să întrunească trăsături calitative: precizia, claritatea, logica, integralitatea, caracterul practic, ceea ce nu este caracteristic proiectului Codului funciar propus de către autori.[5. Pag.3]

Deci, în **concluzie**, putem menționa că unele prevederi ale Proiectului Codului Funciar sunt binevenite, cum ar fi: art 1, 3 – Noțiuni generale și principiile legislației funciare, dat fiind faptul că nu pot fi reglementate relațiile care nu sunt definite, acestea pot avea înțeles diferit de cel dorit de legiuitor.

De asemenea, în proiect sunt atribuite o serie de funcții, în domeniul relațiilor funciare, mai multor autorități publice, ceea ce presupune un control mai rigid, mai eficient și mai oportun.

Art. 76 conține noțiunea de „Terenuri pârloagă” și cerințele față de această categorie de terenuri. În acest sens, art 79 prevede diferența dintre Terenuri pârloaga și Terenuri nelucrate.

Consider că sunt necesare și anumite completari la proiect, ca de exemplu, în art. 13 este nevoie de a concretiza ce se are în vedere prin „organizații publice și de stat” pentru a stabili clar și fără rezerve care organizații pot pretinde la atribuirea terenurilor proprietate de stat fără licitație. Modificări necesită și art. 15 din proiect deoarece contravine normelor de drept internațional și european, la care este parte și Republica Moldova, principiilor generale ale dreptului internațional.[5. pag.4]

Bibliografie:

1. Declarația Universală a Drepturilor Omului din 10.12.1948 (art.17) // Aderat la Declarație prin Hotărârea Parlamentului RM nr.217-XII din 28.07.90.-Tratate Internaționale. Vol. I. -1998, pag. 11.
2. Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale din 04.11.1950 (Art.1 din Primul Protocol adițional la Convenție) // Ratificată prin Hotărârea Parlamentului RM nr.1298-XIII din 24.07.97.-Tratate internaționale. Vol.I. -1998, pag.341.
3. Codul funciar al RM (nr. 828 din 25.12.1991) // Republicat în M.O.-NR. 107 din 04.09.2001.
4. Legea nr 1308 privind prețul normative și modul de vânzare-cumpărare a pământului (nr.1308-XIII din 25.07.1997) // Republicată în M.O. nr.147-149 din 06.12.2001.
5. Teacă Ilie, Climova Alla, Reflecții pe marginea proiectului noului Cod funciar // În : Materialele conferinței științifice a colaboratorilor, doctoranzilor și studenților U.T.M. // Ed.U.T.M.-Chișinău 2008.
6. Muravschi Alexandru, Dezvoltarea rurală în Moldova (studiu de caz), Chișinău, 2002.
7. www.maia.gov.md/proiecte_acte_normative/proiectul_codului_funciar.