

MODIFICAREA SUPRAFETEI SI LIMITELOR PROPRIETĂȚII

**Autori: st.gr. GTC-1114, Sergiu ȘEREMET,
I. asist. Dumitru BOTNARU**

Universitatea Tehnică a Moldovei

Rezumat: *La momentul actual pe teritoriul Republicii Moldova sunt situații extrem de frecvent întâlnite în care este necesar de modificat suprafețele și limitele proprietăților bunurilor imobile și mobile, pentru aceasta este necesar întocmirea unei documentații noi care să corecteze înregistrările făcute la oficiul de cadastru și în cartea funciară.*

Cuvinte cheie: *Act, măsurători, erori, limite, suprafețe, teren, bun imobil, delimitări, proprietari.*

Introducere

Piața imobiliară din Republica Moldova reprezintă în continuare o oportunitate pentru investitorii interesați de dezvoltarea unor proiecte majore, atât datorită prețului scăzut al terenului comparativ cu țările membre ale Uniunii Europene cât și datorită posibilității de a achiziționa un număr considerabil de suprafețe de teren în vederea comasării și dezvoltării lor ulterioare. Cu toate aceste aspecte precum existența unor cereri de revendicare a suprafețelor și limitelor de teren deținute sau a unor situații ce afectează titlul de proprietate, cât și lipsa unor indicatori privind dezvoltarea urbanistică sau existența unor suprapuneri se dovedesc a fi în practică, probleme ce împiedică dezvoltarea normală a proiectelor.

1. Cauzele ce determină modificarea suprafeței și limitele de proprietate:

a) *Măsurători efectuate în sistem local de coordonate*-La nivel național există un număr considerabil de imobile care au documentații cadastrale avizate și recepționate de către oficiile cadastrale, competențe în baza măsurătorilor efectuate în sistem local de coordonate, folosind planurile parcelare și registrele existente furnizate de către autoritățile locale, care însă în multe cazuri sunt neactualizate sau chiar neconforme cu situația reală din teritoriu.

b) *Erori în avizarea documentațiilor sau în stabilirea coordonatelor* - Există documentații cadastrale avizate în mod eronat sau coordonate ale imobilului determinate eronat ce au condus la erori cu privire la limitele de proprietate. Precizăm ca, referitor la cel din urmă caz, deși stabilirea unor coordonate în sistemul de proiecție UTMM reduce considerabil riscul apariției unor erori, astfel încât, în cazul în care prima înscriere a unui imobil (parte a unei parcele de teren neînscrise) nu corespunde realității, înscrierile ulterioare ale imobilelor învecinate vor fi afectate de aceasta eroare, întrucât acestea sunt condiționate de coordonatele și limitele determinate pentru primul imobil înscris;

c) *Lipsa definitivării cadastrului la nivel național și a implementării Sistemului SIA RUAT* - Încă nu au fost finalizate lucrările de cadastru la nivel național și există în continuare oficii care nu au implementat sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară (Sistemul SIA RUAT) ce permite evidența poziției geometrice a imobilului, aspect extrem de util în identificarea suprapunerilor imobiliare și modificării limitelor suprafețelor.

d) *Erori apărute în urma măsurătorilor înregistrării selective, după Cod Colect* - Presupune metoda și instrumentele utilizate la efectuarea măsurătorilor precedente, cum ar fi:

- Instrumental fără efectuarea de măsurători unghiulare, adică măsurătorile efectuate cu ruletă. (Acest tip de măsurători în urma înregistrării primare selective a contribuit considerabil la apariția modificării înclinării și poziției suprafețelor de teren, cauza primară fiind nerespectat unghiul de cotitură).

- Instrumente topo-geodezice clasice, etc.

1.1 Inițierea procedurii

Modificarea limitelor și suprafețelor se face ca urmare fie a unei sentințe civile sau în cazul unor măsurători topografice din care reies alte dimensiuni sau suprafețe, cu acordul vecinilor prin întocmirea unui proces verbal de bună vecinătate.

Elaborarea planului geometric al bunului imobil se inițiază de către:

- a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului;
- b) titularii de drepturi reale și de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, folosință etc.), cu acordul proprietarului;
- c) instanța de judecată și organele fiscale, în cazurile prevăzute de prezenta instrucțiune;
- d) Agenția Relații Funciare și Cadastru, în cadrul realizării Programelor de Stat.

2. Lucrări pregătitoare

La această etapă executantul va analiza situația existentă conform datelor și documentelor prezentate de beneficiar și cele deținute de oficiile cadastrale teritoriale, va stabili locul amplasării bunului imobil pe planul de încadrare și termenul de realizare a lucrărilor. În mod obligatoriu se va solicita informații aflate în banca de date a Î.S. "Cadastru" (catalogul de coordonate ale punctelor de hotar ale terenurilor adiacente, planul de încadrare în zonă, planul cadastral al bunului imobil, informația din Registrul bunurilor imobile, informații despre numele (denumirea) titularilor de drepturi ai terenurilor adiacente etc.).

Prezentarea datelor deținute de Întreprinderea de Stat "Cadastru" sau filialele acesteia se face la cererea executantului lucrărilor cadastrale. Executantul va obține datele despre rețeaua geodezică în Fondul de Date Geospațiale al Agenției Relații Funciare și Cadastru, în modul stabilit. Examinarea pe teren a punctelor rețelei geodezice se efectuează cu scopul verificării stării punctelor rețelei geodezice și stabilirii tehnologiei de lucru, după caz. Rezultatele examinării punctelor utilizate se reprezintă în forma tabulară cu indicarea ID, denumirea, starea (păstrat, distrus, deteriorat).

În urma examinărilor pe teren se determină posibilitatea utilizării anumitor metode și utilaje pentru executarea lucrărilor cadastrale. În cazul efectuării lucrărilor reperate la rețelele de stații permanente, înregistrate la Agenția Relații Funciare și Cadastru, examinarea punctelor rețelei geodezice nu este necesară. La etapa lucrărilor pregătitoare se întocmește programul de lucru în care se stabilesc conținutul, volumul lucrărilor, starea rețelei geodezice, tehnologia executării lucrărilor.

3. Efectuarea măsurărilor cadastrale

Executarea măsurărilor constă în:

- a) efectuarea măsurărilor pentru realizarea rețelelor de ridicare, ridicarea detaliilor planimetrice cadastrale aflate pe limita și în interiorul bunului imobil, culegerea datelor (caracteristicile tehnico-economice) despre bunul imobil;
- b) la ridicarea detaliilor planimetrice se va avea în vedere:
 - hotarul între bunurile imobile se determină la jumătatea grosimii gardului, cu excepția cazurilor în care proprietarii vecini indică altceva;
 - pentru construcțiile, amplasate pe teren se va determina limitele construcțiilor capitale la nivelul solului.

4. Prelucrarea datelor și calcularea suprafeței sectorului de teren

Suprafața terenului se determină în baza coordonatelor punctelor de hotar și se compară cu suprafața indicată în documentul ce confirmă dreptul de proprietate. În cazul în care la întocmirea primară a planului geometric al bunului imobil, suprafața terenului diferă de suprafața înscrisă în documentul ce confirmă dreptul de proprietate (atât la lucrările executate prin metoda selectivă cât și cea masivă), se procedează astfel:

- dacă diferența în suprafață nu este mai mare de 10%, se întocmește dosarul tehnic pentru a fi prezentat spre recepție oficiului cadastral teritorial;
- dacă diferența este mai mare de 10% lucrările se stopează, pînă la soluționarea chestiunii de către autoritatea publică locală (ex. rectificarea suprafeței prin alt act).

În cazul în care coordonatele punctelor de cotitură a terenului nou format nu depășesc limita EMP în raport cu punctele de cotitură a terenurilor adiacente înregistrate, executantul va prelua coordonatele punctelor de cotitură a terenurilor adiacente înregistrate. În caz contrar executantul va coordona segmentul de hotar respectiv cu titularul de drepturi a terenurilor respective.

5. Actualizarea planului cadastral

Lucrările de întocmire a planului geometric se execută în SC MR99. Drept bază geodezică pentru întocmirea planului geometric servește rețeaua geodezică de stat.

Planul cadastral al bunului imobil poate fi actualizat în cazurile:

- a) edificarea noilor construcții pe terenul înregistrat, demolarea sau reconstrucția clădirii, efectuate în modul stabilit;
- b) formarea bunurilor imobile;
- c) modificarea statutului hotarelor sau punctelor de hotar din generale în fixe;
- d) transformarea coordonatelor punctelor de hotar dintr-un sistem de coordonate convențional sau local în MR99;
- e) corectării erorilor care lezează interesele unuia sau a mai mulți titulari de drepturi (art.18 și art.38 (alin.3) din Legea nr.1543 din 25.02.98);
- f) consolidarea terenurilor agricole prin redefinirea hotarelor terenurilor (art.70¹ Codul funciar, Hotărârea Guvernului nr.1075 din 01.10.2007);

Actualizarea planului cadastral se efectuează:

- a) în temeiul documentelor ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile la efectuarea înregistrării curente privind formarea bunurilor imobile, modificării componenței obiectului înregistrării, sau în temeiul acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile ale căror interese sînt atinse, conform articolului 38 a Legii cadastrului bunurilor imobile, sau în temeiul hotărîrii instanței de judecată;
- b) în temeiul deciziei consiliului local privind corectarea erorii conform art.55 alin.4.1 al Legii cadastrului bunurilor imobile

Actualizarea planului cadastral poate fi efectuată în scopul corectării erorilor ce țin de coordonatele hotarelor, evidențiate la transpunerea proiectelor de organizare a teritoriului. O astfel de modificare se efectuează în baza deciziei consiliului local emisă pe marginea noului plan geometric (art.55 al Legii cadastrului bunurilor imobile) parcurgînd următorii pași:

- la cererea unuia sau a mai mulți titulari de drept, la inițiativa autorității publice locale sau în cadrul programului de corectare a erorilor, specialistul în lucrări cadastrale va întocmi actul de constatare, care va conține următoarea informație: descrierea greșelii, data descoperirii, cauza nașterii ei, descrierea situației din planul cadastral și a celei din teren, propuneri privind modalitatea de corectare a erorilor;
- actul de constatare va fi semnat de autoritatea publică locală. În baza actului de constatare executantul lucrărilor va elabora proiectul de organizare a teritoriului, care va fi aprobat prin decizia consiliului local și transpus în teren;
- decizia consiliului emisă pe marginea noului plan geometric va servi drept temei pentru modificarea planului cadastral. Oficiul cadastral teritorial, va elibera proprietarilor de teren al cărui plan a fost modificat, planul cadastral al bunului imobil, cu indicarea suprafeței acestuia, care va fi parte componentă a documentului ce confirmă dreptul de proprietate asupra terenului.

Actualizarea planului cadastral poate fi efectuată în scopul consolidării terenurilor agricole prin redefinirea hotarelor terenurilor. O astfel de modificare se efectuează (art.70¹ al Codului funciar, Hotărârea Guvernului nr.1075 din 01.10.2007)

Procedura de modificare a suprafețelor și limitele proprietății constituie în sine un proces amplu și complex. Pentru realizarea acestui proces este nevoie de:

- lucrări pregătitoare pentru obținerea și examinarea documentelor ce confirmă dreptul asupra sectorului de teren, a construcțiilor amplasate pe acesta, precum și a materialelor geodezice și cartografice existente;
- actul de stabilire a hotarelor – act întocmit pînă la elaborarea planului geometric, prin care se descriu hotarele terenului și se confirmă stabilirea lor în natură și titularii terenurilor adiacente, în cazul fixării/modificării hotarelor;
- efectuarea măsurărilor pe teren pentru întocmirea planului geometric;
- prelucrarea datelor și calcularea suprafeței terenului;
- executarea și verificarea lucrărilor de întocmire a planului geometric;
- întocmirea dosarului tehnic;
- recepția lucrărilor;
- eliberarea documentației cadastrale beneficiarului.

Concluzii

Aceasta problemă este întâlnită frecvent pe teritoriul Republicii Moldova datorită faptului că măsurătorile nu au fost efectuate cu aparate topo-geodezice sau în sisteme de coordonate locale și urmează să fie corectate pentru a actualiza baza geometrică a cadastrului.

Bibliografie:

1. Ordin 140 din 06.08.2012 al Agenției Relații Funciare și Cadastru;
2. www.cadastre.md;
3. Legea Cadastrului bunurilor imobile Nr. 1543 din 25.02.1998;
4. www.arfc.gov.md;