

MODUL DE CORECTARE A ERORILOR CADASTRALE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Vlada BOBOC*, Elena DIMITROVA

Departamentul, Inginerie Civilă și Geodezică, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru,
Specialitatea Cadastru și Organizarea Teritoriului”, Grupa COT-2205,
Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova

*Autor corespondent: Vlada Boboc, vlada.boboc@icg.utm.md

Coordonator științific: Livia NISTOR-LOPATENCO, dr. ing., conf. univ., Universitatea Tehnică a Moldovei

Rezumat. Erorile cadastrale, sunt în mare parte cauzate de greșeli umane, modificări neautorizate sau schimbări naturale, și atunci necesită o revizuire periodică și monitorizare constantă pentru a asigura acuratețea datelor cadastrale. Soluționarea acestor erori presupune implementarea unor procese administrative eficiente, esențiale pentru menținerea preciziei și integrității înregistrărilor cadastrale. Acest lucru facilitează o gestionare transparentă și eficientă a terenurilor. Unele instrucțiuni pentru corectarea erorilor planimetrice și a suprapunerilor de hotar sunt evidente pentru conformitatea cu reglementările locale. Actualizarea permanentă a actelor normative cadastrale, poate îmbunătăți claritatea și coerența procesului de corectare a erorilor cadastrale și modernizarea lucrărilor cadastrale.

Cuvinte cheie: Cadastru, erori cadastrale, date, teren, înregistrare, legislație cadastrală

Introducere

Erorile cadastrale sunt discrepante sau inexactități care apar în registrul cadastrului bunurilor imobile și pot fi rezultatul mai multor factori, inclusiv erori umane, modificări nereglementate sau modificări în teren. Este important să identificăm și să corectăm aceste erori pentru a asigura precizia și integritatea datelor cadastrale. Câteva exemple de erori cadastrale și modalități de soluționare a acestor probleme:

1. Erori umane- pot apărea din cauza greșelilor la introducerea datelor sau interpretării incorecte a informațiilor.
2. Soluție: Revizuirea și verificarea periodică a datelor pentru a detecta și corecta astfel de erori.
3. Modificări neautorizate- pot apărea atunci când proprietarii terenurilor își modifică proprietățile fără a notifica autoritățile cadastrale.
4. Soluție: Monitorizarea constantă a modificărilor terenurilor și investigarea discrepanțelor pentru a determina dacă sunt legitime sau nu.
5. Inexactități terestre- pot apărea din cauza schimbărilor naturale, cum ar fi alunecările de teren.
6. Soluție: Actualizarea periodică a cadastrului pentru a reflecta modificările terenului și pentru a asigura corespondența cu realitatea terenurilor.
7. Erori de măsurare- pot apărea din cauza inexactităților în procesul de măsurare sau în instrumentele utilizate.
8. Soluție: Revizuirea și recalibrarea instrumentelor de măsurare, precum și verificarea periodică a datelor pentru a detecta și corecta erorile.
9. Conflicte între proprietăți- pot apărea când limitele cadastrale se suprapun sau sunt inconsistente.
10. Soluție: Soluționarea disputelor și actualizarea documentației cadastrale pentru a reflecta corect proprietățile și limitele acestora.
11. Procese administrative ineficiente- pot duce la întârzieri în actualizarea datelor cadastrale și rezolvarea erorilor.

Soluție: Implementarea unor procese administrative eficiente și a unui sistem de gestionare a datelor pentru a asigura o actualizare promptă și precisă a cadastrului.

Corectarea și prevenirea erorilor cadastrale necesită o abordare cooperativă între proprietarii de terenuri, autoritățile cadastrale și alți factori implicați în gestionarea terenurilor. Este esențial să se acorde atenție continuă acestor aspecte pentru a menține precizia și integritatea datelor cadastrale.

Pentru corectarea erorilor cadastrale în Republica Moldova, IP Cadastrul Bunurilor Imobile și structurile sale teritoriale, întreprinderile de stat/ municipale și cele private care dispun de ingineri cadastrali certificați pot efectua astfel de lucrări. Consiliul local ia decizia de efectuare și inițiere a lucrărilor de corectare masivă a erorilor, aprobând documentația cadastrală întocmită în urma corectării erorilor. De asemenea până la inițierea lucrărilor de corectare masivă a erorilor, autoritățile administrației publice locale aprobă și întocmesc următoarele documente, cum și ni se stipulează în Hotărârea nr. 437 din 11-09-2019,

1. formularul privind numărul și natura erorilor (anexa nr.1);

FORMULAR privind numărul și natura erorilor comise la atribuirea terenurilor în proprietate privată pe teritoriul comunei/satului/orașului/municipiului _____ Zona cadastrală _____									
Numărul sectorului cadastral	Numărul total de terenuri	Numărul de terenuri după modul de folosință			Numărul de terenuri după natura erorilor comise				
		extravilan		intravilan	erori de măsurări	erori de proiectare	erori de identificare	neconformități	
		agricol	grădini					lipsa graficii	repoziționare
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Primar	_____	_____
	Semnătura	Numele și prenumele
Specialist în reglementarea regimului proprietății funciare	_____	_____
	Semnătura	Numele și prenumele

Figura 1. Anexa nr.1 la Regulamentul referitor la modul de rectificare a erorilor survenite în procesul de atribuire în proprietate a terenurilor [3]

planurile de poziționare a terenurilor, întocmite conform punctului 59 (în situațiile în care greșelile sunt legate de absența în baza de date grafică a cadastrului a informațiilor grafice ale proiectului de organizare a teritoriului în format electronic); hotărârea consiliului local cu privire la demararea lucrărilor de rectificare masivă a erorilor [1].

În situațiile în care rectificarea erorilor afectează drepturile titularilor de drept, atunci când coordonarea activităților este realizată de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile, autoritățile administrației publice locale depun, la cererea acestora, demersul de rectificare a erorilor și atunci când organizarea lucrărilor de corectare a erorilor este efectuată de către organul autorizat cu funcții de promovare și implementare a politicii de stat în domeniul relațiilor financiare și organizării teritoriului, autoritățile administrației publice locale depun, până la data de 1 iunie, demersul de rectificare a erorilor, se utilizează anexa nr.5 din Hotărârea nr. 437 din 11-09-2019”.

ACORD
pentru efectuarea corectării erorilor comise în
procesul de privatizare masivă a terenurilor agricole
în comuna/satul _____, raionul _____

Prin prezentul, subsemnatul _____
(numeleși prenumele)

îmi dau acordul pentru inițierea și efectuarea corectării erorilor comise în procesul de privatizare masivă a terenurilor agricole, accept toate corectările (inclusiv modificări în suprafețe, reamplasări etc.) și consimt să fie efectuate rectificările și modificările corespunzătoare în planul cadastral și înscrierile din Registrul bunurilor imobile.

Confirm că pentru toată perioada de îndeplinire a lucrărilor de corectare mă voi abține de la efectuarea tranzacțiilor cu terenul ce îmi aparține cu drept de proprietate, voi acorda acces liber pe teren executorilor pentru a realiza lucrările de corectare a erorilor comise în cadrul executării lucrărilor cadastrale, nu îmi voi retrage prezentul acord, voi indica reprezentanților primăriei hotarele terenului pe care îl dețin și voi colabora cu aceștia în orice problemă ce ține de corectare.

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului de drept	Numărul cadastral	Depunerea documentului de drept la primărie, da/nu	Semnătura titularului de drept	Data depunerii semnăturii
1	2	3	4	5	6

Semnăturile sînt confirmate de:
Secretarul primăriei _____

Figura 2. Anexa nr.5 la Regulamentul privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor [4]

Condițiile principale la corectarea erorilor

Este necesar ca numărul de terenuri și numărul de proprietari să fie același atât la începutul procedurii de corectare a erorilor cât și la sfârșitul acesteia;

La elaborarea unui proiect nou de organizare a teritoriului se respectă, de regulă, ordinea amplasării terenurilor titularilor de drept pe terenurile proiectate, conform listei din proiectul de organizare a teritoriului înregistrat;

- strămutarea posesiei terenurilor titularilor de drepturi dintr-un contur în altul se efectuează doar cu acordul acestora;
- se va ține cont de metoda inițială de proiectare, aprobată prin decizia consiliului local (proiectarea terenurilor cu un număr egal de grade-hectare sau cu suprafață egală), cu respectarea normelor agrotehnice;
- în cazul existenței pe teren a plantațiilor perene și a conturilor materializate (drumuri tehnologice, fâșii de protecție), se va ține cont de posesia de fapt a titularilor de drept asupra terenului, cu excepția cazurilor în care suprafața posesiei de fapt este mai mare decât suprafața din documentul de drept și depășește valorile aprobate prin Ordinul directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr.25/2015 privind aprobarea devierii suprafeței terenului rezultând din suprafața acestuia;

- d. în cazul în care la nivelul conturului se constată un deficit de suprafață (ca rezultat al erorii de măsurare care a generat suprapunerea planului cadastral pe terenuri învecinate).
- e. în cazul în care la nivelul conturului se constată un surplus de suprafață (ca rezultat al erorii de măsurare care a generat suprafețe libere între hotarele planului cadastral și limitele conturului), la decizia autorităților administrației publice locale.
- f. fiecare teren proiectat este asigurat cu acces la drum;
- g. numărul cadastral al terenului până la corectare rămâne același și după corectare, cu excepția cazurilor în care după corectare terenul este strămutat în alt sector cadastral sau este substituit numărul cadastral convențional;
- h. în cazul în care se constată că în proiectul de organizare a teritoriului au fost omise obiective antierozionale (evacuatoare de apă, plantații forestiere, canale) și că acestea întăresc terenurile supuse corecției, după corecție terenurile inițiale se divizează în două, celui dintâi i se modifică parametrii, iar celui de-al doilea i se atribuie un alt număr cadastral.

În cazul corectării erorilor în certificatul de moștenitor sau în alt document care confirmă dreptul asupra bunului imobil în proprietate comună, cotele-părți specificate nu vor fi modificate și nu vor da naștere la formarea de bunuri imobile separate.

Modul de corectare a erorilor

Corectarea erorilor se elaborează în 6 etape, de asemenea enumerate în Hotărârea nr. 437 din 11-09-2019:

1. Desfășurarea activităților preliminare;
2. Realizarea planului geometric al terenului sau a proiectului de organizare a teritoriului;
3. Consultarea publică a documentației și validarea acesteia;
4. Redactarea raportului privind lucrările desfășurate;
5. Acceptarea lucrărilor cadastrale;
6. Implementarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile și furnizarea informațiilor corectate către autoritățile administrației publice locale.

Lucrări pregătitoare

În etapa pregătitoare a corectării erorilor cadastrale, executantul lucrărilor colectează și examinează documentele necesare (cum ar fi planul cadastral, lista titularilor de drept, informații din Registrul bunurilor imobile, copii ale actelor din dosarul cadastral, liste cu numere convenționale, informații despre hotare și materiale cartografice) și colaborează cu autoritățile locale pentru a coordona corectarea erorilor. IP Cadastrul Bunurilor Imobile este responsabil să furnizeze gratuit, într-un termen de 7 zile lucrătoare, informații necesare despre bunurile imobile și titularii de drept, la cererea executanților lucrărilor cadastrale. La nevoie, se examinează și documentația existentă în arhiva organului cadastral teritorial. Materialele obținute se păstrează în arhiva executantului conform normelor de arhivare ale Republicii Moldova [5].

Proiectarea planului geometric al terenului sau a proiectului de organizare a teritoriului

Se referă la erorile planimetrice și suprapunerile graficele de hotar, în special când se compară datele din teren cu cele din planurile cadastrale. Este important să se ia în considerare fiecare detaliu al procedurii pentru a asigura că corectare este realizată în mod corespunzător și în conformitate cu reglementările locale. Este posibil să fie necesară implicarea specialiștilor în cadastru sau autorităților competente pentru a efectua ajustările necesare și pentru a actualiza documentele cadastrale în consecință.

Se descrie situația când se constată erori planimetrice și noile hotare măsurate nu provoacă suprapuneri grafice cu hotarele terenurilor învecinate. Astfel, pentru corectarea erorii, executorul

lucrării cadastrale preia coordonatele punctelor de hotar noi măsurate, întocmește planul geometric care este semnat de către proprietarul terenului, reprezentantul împuternicit al autorității administrației publice locale și executorul lucrării cadastrale.

O altă situație apare atunci când se constată erori planimetrice și noile hotare măsurate generează suprapuneri grafice cu hotarele terenurilor învecinate. Astfel, pentru corectarea erorii:

- a. se va solicita acordul scris al proprietarului terenului învecinat ale cărui interese sunt afectate.
- b. în lipsa proprietarului terenului învecinat sau în cazul refuzului acordului, corectarea erorii se va efectua prin decizia consiliului local.

Sunt unele situații când se constată că suprafața posesiei de fapt depășește suprafața conform documentului de drept și modul de soluționare a acestor situații.

Se stipulează prevederi privind cazurile în care hotarul la care se constată erori este totodată și hotarul terenului proprietate publică, și modul de modificare a acestuia”.

Este important să se asigure că regulamentul privind corectarea erorilor în procesul de atribuire în proprietate a terenurilor este actualizat și complet pentru a fi în concordanță cu prevederile legale recente, cum ar fi Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, modificată prin Legea nr. 52/2021. Aceste modificări ar trebui să abordeze atât corectarea erorilor din extravilan, cum ar fi terenurile agricole, cât și corectarea erorilor din intravilanul localităților. Aprobarea acestui proiect de Hotărâre a Guvernului ar putea aduce claritate și coerență în procesul de corectare a erorilor pentru autoritățile publice locale, proprietarii de terenuri și cetățeni. Criteriile clare și reglementările actualizate ar putea facilita identificarea și corectarea erorilor într-un mod mai eficient și transparent. De asemenea, acest lucru ar putea contribui la ridicarea calității lucrărilor cadastrale și la îmbunătățirea întregului proces de gestionare a terenurilor și proprietăților.

Detaliile corectării greșelilor de identificare și eliminării inconsecvențelor

Erorile de identificare și neconformitățile în documentația și datele cadastrale se corectează prin următorii pași:

1. Autoritățile locale colectează documentele eronate și verifică datele proprietarilor și amplasarea imobilelor conform planurilor cadastrale și actelor de identitate.
2. Se întocmește o listă cu erorile identificate și se obține aprobarea consiliului local după consultări publice.
3. Se efectuează corectările necesare în titlurile de proprietate, inclusiv prin retragerea și reemiterea acestora, sau prin adăugarea de corecții direct pe documentele existente.
4. Autoritățile cadastrale actualizează baza de date grafică și registrul imobiliar conform corecțiilor efectuate.

După corectarea erorilor de identificare, proprietarii primesc documentele actualizate.

Pentru corectarea neconformităților, cum ar fi planuri cadastrale într-un sistem convențional de coordonate sau lipsa datelor grafice electronice, se urmează pași similari:

1. Se determină amplasarea corectă a imobilelor prin măsurători sau material cartografic.
2. Se re poziționează planurile cadastrale în sistemul corect de coordonate.
3. Se întocmește documentația necesară, inclusiv acte de constatare și liste de terenuri implicate, urmată de consultări publice și aprobarea consiliului local.
4. Se finalizează documentația digitală și se actualizează baza de date grafică cadastrală.

Autoritățile locale eliberează extrase și planuri cadastrale actualizate proprietarilor.

În ambele cazuri, scopul este de a asigura exactitatea datelor proprietarilor și a amplasării imobilelor în registrele oficiale, prin procese transparente și consultări publice, pentru a evita disputele de proprietate și a facilita o administrație eficientă a terenurilor.

Concluzie

Corectarea erorilor în documentația cu date cadastrale este un proces esențial pentru asigurarea exactității informațiilor referitoare la proprietățile și terenurile unei localități. Aceasta implică identificarea și înlăturarea erorilor planimetrice și suprapunerilor grafice de hotar, precum și corectarea altor neconformități în documentație. Autoritățile locale trebuie să urmeze proceduri exacte, inclusiv consultarea publică și obținerea aprobării consiliului local, pentru a asigura transparență și corectitudine în proces. Scopul final este de a furniza proprietarilor documente actualizate și exacte, reflectând corect proprietățile lor și evitând astfel disputele de proprietate și administrarea ineficientă a terenurilor.

Referințe

- [1] Hotărâre Nr. 437 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor. [online]. Accesat [10.03.2024] *Disponibil:* https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140833&lang=ro
- [2] Notă informativă la proiectul Hotărârii Guvernului pentru modificarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 437/ 2019. [online]. Accesat [10.03.2024]
- [3] Anexa nr.1 din Hotărâre Nr. 437 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor. [online]. Accesat [10.03.2024] *Disponibil:* https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140833&lang=ro
- [4] Anexa nr.5 din Hotărâre Nr. 437 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor. [online]. Accesat [10.03.2024] *Disponibil:* https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140833&lang=ro
- [5] Legea Nr. 880 din 22-01-1992 privind Fondul Arhivistic al Republicii Moldova. [online]. Accesat [15.03.2024] *Disponibil:* https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=131961&lang=ro#