

EVOLUȚIA PROCESULUI DE ÎNREGISTRARE A DRETURILOR ASUPRA TERENURILOR

C. ȘOIMU¹, I. BOTNARENCO²

¹Departamentul "CADASTRU" ASP

²Universitatea Agrară de Stat din Moldova

Abstract: Protecția dreptului asupra terenului reprezintă o problemă care a apărut concomitent cu apariția dreptului ca categorie socială. În prezent societatea mondială recunoaște procesul de protecție a dreptului asupra terenului ca o necesitate socială, economică, ecologică.

Înregistrarea drepturilor asupra terenurilor, ca parte componentă a cadastrului, reprezintă un proces larg, integrat în dezvoltarea socială și economică actuală a tuturor țărilor, prioritar ale UE. Scopul principal al procesului de înregistrare menționat, este protecția dreptului asupra terenului, asupra bunurilor imobile. Necesitatea protecției dreptului asupra terenului, este recunoscută ca factor prioritar în dezvoltarea societății în ansamblu [1].

Cuvinte – cheie: registru, înregistrare, protecție a dreptului

INTRODUCERE

Necesitatea protecției dreptului asupra terenurilor a apărut concomitent cu apariția lui (a dreptului) nemijlocit ca categorie socială. Contopirea Sistemului de drepturi funciare și a Sistemului de măsurători terestre (cadastrale) care a avut loc la o etapă inițială a dezvoltării societății, este evaluată ca o necesitate obiectivă în dezvoltarea și protecția dreptului funciar prin argumentarea răspunsului la întrebarea „unde” este amplasat dreptul funciar. Răspunsul la această întrebare a ridicat nivelul de credibilitate a dreptului funciar. Sub acest conținut, care include răspuns la întrebările: „cine” este subiectul dreptului; „ce” include conținutul dreptului; „când” a fost săvârșită acțiunea de formare, dobândire a dreptului; și „unde” se află dreptul funciar ca categorie socială, îl avem (dreptul) și până în prezent.

Astfel, scopul principal al procesului cadastral este de a formula răspunsul la întrebarea „unde se află amplasat în spațiu dreptul funciar”. [6].

Cunoașterea amplasării spațiale a dreptului funciar reprezintă, de la bun început, o informație importantă în protecția dreptului. Totodată, practica de mulți ani a demonstrat că, doar cunoașterea amplasării în spațiu, este prea puțin pentru o protecție credibilă a dreptului funciar. Soluția a fost găsită în implementarea registrului drepturilor asupra terenurilor.

Astfel, putem constata că, înregistrarea drepturilor asupra terenurilor, în calitatea sa de proces social economic a apărut ca o parte componentă a unui proces mai larg – a cadastrului ca proces integrat multifuncțional.

Un timp îndelungat, registrul drepturilor asupra terenurilor a existat ca un proces desinestător, independent.

Ca parte componentă a cadastrului, registrul drepturilor asupra terenurilor a devenit recunoscut la Primul Congres al Cadastrului desfășurat în 2002 în Grenada (Spania) când protecția dreptului asupra terenului a fost recunoscută de toate țările participante ca „*principiu important al cadastrului*” [4].

MATERIAL ȘI METODĂ

Obiectul studiului se referă la totalitatea de drepturi asupra terenurilor în calitate de „categorii” sociale privite prin prisma necesității protecției lor. Protecția dreptului este o necesitate obiectivă, iar procesul de înregistrare – mecanism de soluționare (metodologie) a acestei necesități (probleme).

Perioada studiului include anii 1990 și până în prezent. Această perioadă se caracterizează prin modificări esențiale a conținutului obiectului studiului nostru, a dreptului asupra terenurilor în spațiul Republicii Moldova.

Bază informativă a studiului sunt: actele legislative și normative ale Republicii Moldova și a altor țări în care sunt reflectate, reglementate relațiile funciare cât și, nemijlocit, activitatea de

reglementare; articolele științifice pe problemele teoretice cercetate; practica națională și internațională; materialele experților internaționali și a organizațiilor diferitor grupe de experți pe problemele reglementării funciare; registrele drepturilor asupra terenurilor, etc.

Metode aplicate În cadrul studiului, de către autori, au fost aplicate mai multe metode științifice. Mai importante sunt: analiza datelor statistice; analiza tendințelor; analiza sistemică a proceselor (fenomenelor) în desfășurare; metoda analizei și sintezei, etc.

REZULTATE ȘI DISCUȚII

Obiectul înregistrării – dreptul. Privind prin prisma dezvoltării dreptului asupra terenului în calitate sa de obiect al înregistrării constatăm o corelație strânsă dintre dezvoltarea socială și economică a spațiului Republicii Moldova și evoluția conținutului dreptului asupra terenurilor. În acest context identificăm mai multe etape.

Una din primele etape poate fi recunoscută perioada anilor 1918 – 1940. Dreptul funciar în această perioadă se caracterizează prin dezvoltarea proprietății private. În rezultatul analizei reformelor funciare realizate constatăm, suprafețe mare de terenuri atribuite în proprietate familiilor nevoiașe cu scopul de a forma gospodării de fermieri.

Formarea și înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenurilor este specificul perioadei menționate. Înregistrarea și protecția dreptului de proprietate privată au fost problemele sociale soluționate la etapa respectivă.

Etapa a doua a evoluției dreptului asupra terenului poate fi identificată perioada anilor 1949 – 1992. Această etapă se caracterizează prin lichidarea dreptului de proprietate asupra terenului format la prima etapă. Distrugerea dreptului de proprietate asupra terenurilor poate fi caracterizată ca o implicare în mersul obiectiv al dezvoltării sociale. Evident, în lipsa dreptului de proprietate asupra terenurilor lipsește necesitatea protecției lui.

Etapa a treia în evoluția drepturilor asupra terenurilor poate fi considerată perioada începând cu 1992 și până în prezent. Această perioadă se caracterizează prin revenirea la dreptul de proprietate privată asupra terenurilor și necesitatea protecției ei [2].

Cele menționate mai sus ne demonstrează în, primul rând, conținutul dinamic al dreptului de proprietate sub acțiunea factorilor sociali. Dreptul asupra terenului în calitate sa de categorie socială se află într-o dependență directă de dezvoltare a societății. Protecția dreptului asupra terenului (bunurilor imobile) direct influențează dezvoltarea socială și economică.

Scopul înregistrării ca proces, în conținutul cadastrului este recunoscută ca metodologie importantă de protecție a dreptului funciar.

Registru – metodologie protecție a dreptului asupra terenului. Pe parcursul anilor a suferit o modificare esențială atât forma cât și conținutul registrului drepturilor asupra terenurilor în calitate sa de metodologie principală a înregistrării.

Un rol important în evoluția procesului de înregistrare l-au avut principiile care-l însoțeau pe parcurs. Unul dintre cele mai importante principii care sunt actuale și în prezent este principiul obligativității și necesității obiective.

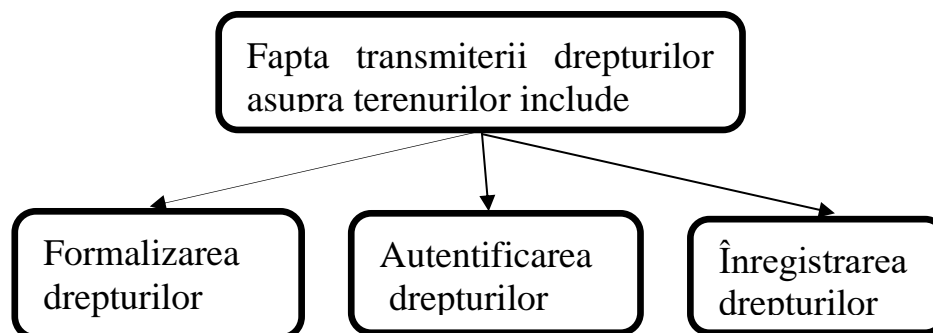


Figura 1

Sursa. Elaborată de autor

Aceste principii au avut o influență majoră și asupra formei de exprimare a dreptului asupra terenului supus înregistrării. Necesitatea obiectivă a protecției dreptului a fost satisfăcută un timp îndelungat de procesul înregistrării „faptelor” care exprimau conținutul dreptului.

„Fapta” a fost recunoscută un timp îndelungat în calitate de „formă liberă” de exprimare a conținutului dreptului [3].

Odată cu aplicarea principiului „obligativității”, cu necesitatea implementării politicilor economice moderne (fiscală, investițională, creditară bancară etc.) „fapta” a fost substituită prin „titlu”. Forma de înregistrare a „titlului” s-a dovedit a fi mai flexibilă (practică) în condițiile înregistrării obligatorii a drepturilor, înregistrării masive și aplicării politicilor economice moderne.

CONCLUZII

1. Protecția dreptului asupra terenului reprezintă o necesitate obiectivă în dezvoltarea socială și economică a țării. Mecanismul principal al protecției dreptului asupra terenului este procesul de înregistrare a dreptului asupra terenului.

2. Registrul drepturilor asupra terenurilor reprezintă mecanismul principal (metodologia) al înregistrării. La etapa inițială a procesului de înregistrare, forma obiectului înregistrării a fost exprimată prin „faptă”. În prezent, „fapta” în calitate de „formă” a evoluat în „titlu”. Titlul, în calitate de formă actuală a procesului de înregistrare a drepturilor asupra terenurilor, include o totalitate de drepturi, obligațiuni, priorități, interese etc.

3. Republica Moldova la etapa actuală în scopul protecției drepturilor, obligațiunilor, restricțiilor, intereselor implementează, în cadrul procesului de înregistrare Metodologii de înregistrare a drepturilor asupra terenurilor.

REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

1. Legea cadastrului bunurilor imobile (nr.1543 din 25.02.1998) // M.O.Nr.44-46/318 din 21.05.1998.

2. Legea Codul funciar al RM, adoptat prin Legea nr.828 din 25.12.1991 // Republicat în M.O.Nr.107 din 04.09.2001.

3. JAAP ZEVENBERGEN. Systems of Land Registration. Aspects and Effects Netherlands Geodetic Commission. Delft, September 2002.

4. 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

5. BOTNARENCO I., ZUBCO E., The Impact of Land Registration on the process of Regulation of Land Relation. *Jurnal of Geodesy and Cadastre RevCad* no.22 2017 “1 Decembrie 1918” University of Alba - Iulia, Romani.

6. [Cadastre 2034 Intergovernmental Committee on Surveying and ... www.icsm.gov.au/sites/default/files/Cadastre2034_0.pdf](http://www.icsm.gov.au/sites/default/files/Cadastre2034_0.pdf).