

GENERALITĂȚI PRIVIND BUNURILE IMOBILE

Daniela GROSU, st. gr. DP-1213

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Bunurile imobile avînd un regim juridic deosebit, fiind încă din vechi timpuri obiect al litiigiilor, necesită o evidență strictă și cotrolată de organele statale, astfel efectuarea unei analize științifice a conceptului „bun imobi”, precum și determinarea clasificării bunurilor imobile este necesar și ireproșabil, deoarece odată cu formarea pieții imobiliare în RM, caracterizată prin varietatea de tranzacții: vânzare-cumpărare, locațiune, servitute, ipoteca, etc., bunul imobil – terenurile pe care sunt amplasate construcții, instalații, amenajări, obiecte acvaticice, plantații multianuale, inclusiv porțiuni de subsol ale acestor terenuri, a devenit principalul obiect al cadastrului. Aspectele respective urmează a fi elucidate.

Cuvinte cheie: bun imobil, teren, construcție capitală, încăperi izolate, plantații perene.

Prin “bun” se înțelege o valoare economică ce este utilă pentru satisfacerea nevoii materiale și spirituale a omului și este susceptibilă de apropiere sub forma dreptului patrimonial, astfel în evoluția sa istorică, bunul poate fi folosit în două sensuri: *stricto sensu* - lucru și *lato sensu* - lucrul cît și dreptul patrimonial asupra acestuia.

Pentru a nu ne duce în eroare, legiitorul, în conformitate cu prevederile art.285 Cod Civil, a stabilit că bunul este genul, iar lucrul este specia. Totodată menționăm că unii autori consideră că lucrul este ceea ce există în realitate sau numai în imaginație [5, p.253], iar alții susțin idea că lucrul este ceea ce există în natură și este perceptibil prin simțuri, adică tot ceea ce are o existență materială [4, p.81-82].

Astfel conchidem noțiunea de *bun*, care cuprinde atât lucrurile corporale, în accepțiunea tangibilă a acestora, *res quae tangi possundi*, lucrurile materiale, asupra cărora poartă drepturile, cît și drepturile pe care omul le are asupra lucrurilor [6, p.35].

Potrivit doctrinei juridice, pentru ca lucrul să devin bun în sens juridic, el trebuie să întrunească trei calități indiscutabile, și anume:



Figura 1.1 Calitățile lucrului pentru ca să devină bun.

Odată cu tranziția de la o economie planificată centralizată, la o economie de piață, în RM procesul respectiv, s-a caracterizat în primul rînd prin proprietatea privată și includerea în circuitului civil a bunurilor imobile (pămîntul), unde concomitent a evoluat proprietatea imobiliară, care a impus crearea unui mecanism de securizare a raporturilor juridice, Cadastru și publicitatea imobiliară, al cărui obiect este imobilul.

În prevederile legislației în vigoare nu este expus expres noțiunea de bun imobil, unde putem găsi doar categorii de bunuri pe care le putem considera imobile, deci conform art.117 Cod Civil și art.6 din Legea cu privire la gaj, putem enumera bunuri imobile cum ar fi: pămîntul, clădiri, construcții, și alte bunuri legate nemijlocit de pămînt, iar în baza Legii cadastrului bunurilor imobile putem distingem acele bunuri imobile care se înregistrează în cadastru, cum ar fi: terenul (parte din teritoriu avînd hotare închise a cărei suprafață, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sînt reflectate în cadastrul bunurilor imobil), construcții capitale (clădire sau construcție legată solid de pămînt a cărei strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației ei), apartamente sau alte încăperi izolate (partea interioară a unei construcții, separată de alte părți adiacente ale acestei construcții prin pereți sau prin despărțituri fără goluri pentru uși, avînd ieșire separată pe palierul scării, în coridor comun, în curte sau în stradă) și plantații perene (plantațiile prinse de rădăcini înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație).[3]

În termenologia romană, bunurile erau desemnate prin cuvîntul *res*, utilizat și pentru desemnarea lucrurilor de genere. Drept urmare, romanii nu au făcut o clasificare a bunurilor distinctă de clasificarea lucrurilor.

Astfel în argumentarea includerii lucrurilor și a bunurilor într-un singur sistem este justificată prin faptul că toate lucrurile, în anumite condiții, devin bunuri, deci la romani bunurile, drepturile și creanțele susceptibile

de o valoare precuniară formează patrimoniul, unde clasificarea actuală a bunurilor după mai multe criterii provine de la romani. De exemplu, legislația în vigoare ne prezintă următoarea clasificare a bunurilor: - bunuri aflate în circuitul civil, bunuri scoase din circuitul civil și bunuri limitate în circuitul civil; bunuri mobile și bunuri imobile; - bunuri divizibile și bunuri indivizibile; - bunuri principale și bunuri accesorii; bunuri fungibile și bunuri nefungibile; - bunuri determinate individual și bunuri determinate generic; - bunuri consumabile și bunuri neconsumabile; - bunuri ale domeniului public și bunuri ale domeniului privat; - bunuri complexe; - universalități de bunuri. Astfel, pe lângă această clasificare, doctrina de specialitate clasifică bunurile în: - bunuri corporale și bunuri incorporale; - bunuri frugifere și bunuri nefrugifere; - bunuri sesizabile și bunuri insesizabile. Pentru a lua la evidență toate imobilele din țară, este necesar de a cunoaște natura juridică a lor precum și în care categorie de bunuri se află, astfel bunurile imobile și drepturile asupra lor certificate de titular, reprezintă entitatea de bază a cadastrului, care pot fi clasificate în funcție de mai multe criterii, cum ar fi:



Bunuri imobile prin natura lor:

La categoria de bunuri imobile se raportă terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor. [1] Iar Codul Funciar la categoria bunurilor imobile atribuie terenurile și obiectivele aferente acestora a căror strămutare este imposibilă fără a cauza prejudicii destinației lor,[2] unde conform Legii cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, principalul bun imobil este pământul. În concluzie criteriul principal de includere a unui bun în clasa imobililor este acela de imobilitate, aderență fixă cu pământul.



Imobile prin determinarea legii (conțin 2 categorii de bunuri mobile după natura lor):

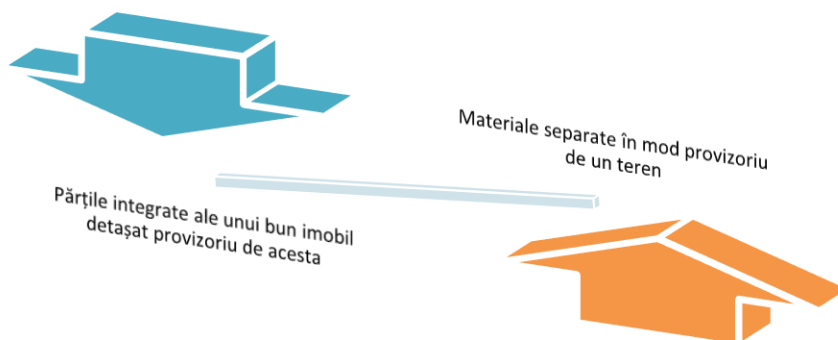


Figura 1.2 Bunurile mobile incluse în clasa imobililor.



Imobile prin obiectul la care se aplică

Din această categorie fac parte: uzufructul lucrurilor imobile, drepturile reale care au ca obiect un imobil, drepturile de creanță, acțiunile care tind a valorifica drepturile imobiliare, acțiunile privind nulitatea unui act juridic al cărui obiect este un bun imobil etc.

Prin urmare, în baza cercetării și analizei aspectelor teoretico-istorice a bunului imobil, putem elucida faptul că imobilul în RM, actualmente, reprezintă principalul obiect de înregistrare în cadastru precum și elementul esențial care satisface cerințele pieței imobiliare în RM și nu numai.

Bibliografie:

1. Cod civil al RM aprobat prin Legea nr.1107 din 06.06.2002.În MO al RM 2002 nr.82-86
2. Cod Funciar al RM aprobat prin Legea nr.828-XII din 25.12.1998.În MO al RM 2001 nr.107
3. Legea cadastru bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998. În MO al RM 1998 nr.44-46
4. COLIN A. și CAPITAN H., *Curs elementar de dreptcivil francez, București, 1940, 56p.*
5. FILIPESCU Ion P., *Drept civil.Dreptul de proprietate și alte drepturi reale, ucurești, 1996, 354 p.*
6. VLAHIDE P.C., *Repetiția principiilor de drept civil, Volumul I, Europa Nova, București, 1999, 144p*