

ÎNREGISTRAREA JURIDICĂ A BAZINELOR ACVATICE

Autori: Alla CLIMOVA, conf. univ., dr. la Catedra Drept a FCGC,
Inga GRECU-STĂVILĂ, vice-director Î.S. „Cadastru”

Universitatea Tehnică din Moldova

Abstract: În acest articol este analizată procedura de înregistrare (intabulare, înscriere provizorie și notare) a bazinelor acvatice. Totodată este analizat regimul juridic al obiectivelor acvatice.

Cuvinte cheie: obiectiv acvatic, obiectiv acvatic de suprafață, obiectiv acvatic natural, obiectiv acvatic unic și indivizibil, obiectiv acvatic separat (închis), înregistrare.

Codul apelor aprobat prin Legea 1532-XII din 22 iunie 1993 cu modificările și completările ulterioare, definește *obiectiv acvatic* – o concentrație de apă la suprafață în formele reliefului terenului sau în subsol, care are granițe, volum și caracteristici de regim al apelor; *obiectiv acvatic de suprafață* – o concentrație de ape naturale la suprafața pământului (râu, lac natural, lac artificial, izvor de apă etc.); *obiectiv acvatic natural* – fluviu, râu, pârâu, baltă, lac natural și lac de acumulare creat în regim natural sau ameliorativ, cu zonele inundabile; *obiectiv acvatic artificial* – iaz, heleșteu, lac de acumulare format prin îndiguirea apei; *obiectiv acvatic unic și indivizibil* – apele de suprafață, inclusiv terenul aflat sub ape, fișia riverană de protecție și construcțiile hidrotehnice de regularizare, precum și apele subterane cu stratul acvifer și roca impermeabilă care le limitează; *obiectiv acvatic separat (închis)* – obiectiv acvatic artificial, cu o suprafață limitată, care nu are legătură hidraulică cu un alt obiectiv acvatic de suprafață.

Obiectivul acvatic, mai spune Legea în articolul 1³, natural sau artificial (apa, terenul aflat sub apă, fișile riverane de protecție, construcțiile hidrotehnice) este obiectiv acvatic unic și indivizibil și se înregistrează în modul stabilit de prezentul cod.

În același timp Codul civil referindu-se la bunurile imobile în articolul 288 (2) prevede „La categoria de bunuri imobile se raportează terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceia ce, în mod natural sau artificial, este incorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor.”

În continuare cu referire la dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile Codul civil în articolele 290 și 321 prevede următoarele „Dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sînt supuse înregistrării de stat”, „În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.”

Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 în articolul 4 stipulează „În registrul bunurilor imobile pot fi înregistrate porțiunile de subsol, obiectivele acvatice separate, precum și plantațiile prinse de rădăcini (plantațiile perene) înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație.”

Reieșind din reglementările legale enumerate concluzionăm că obiectivele acvatice separate (iazul, heleșteul, lacul de acumulare) precum și drepturile patrimoniale asupra lor sunt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile ținut de oficiile cadastrale teritoriale.

Respectiv, dreptul de proprietate asupra obiectivelor acvatice separate, precum și alte drepturi reale precum concesiunea, dreptul de folosință asupra terenurilor fondului apelor proprietate a statului sau unităților administrativ-teritoriale, prevăzut de Codul Funciar, se vor intabula sau, după caz, înscrie provizoriu în registrul bunurilor imobile, iar drepturile de creanță, faptele și raporturile referitoare la aceste bunuri se vor supune notării.

Cuvîntul „intabulare” vine din germană și semnifică: a înscrie în cartea funciară. Intabularea este înregistrarea propriu-zisă a drepturilor reale în registrul bunurilor imobile. În conformitate cu prevederile legislației, efectele intabulării sunt: dreptul de proprietate, uzufruct, uz, abitație, ipoteca, se nasc din momentul înregistrării, servitutea contractuală, superficia sunt valabile și fără înregistrare, deci dreptul apare din momentul încheierii actului juridic, însă pentru opozabilitate față de terți urmează a fi înregistrat. Pentru dreptul de folosință prevăzut de Codul funciar, precum și pentru dreptul de gestiune economică asupra bunurilor statului sau unităților administrativ-teritoriale, pentru concesiune nu există nici o prevedere expresă. Totodată referitor la dreptul de proprietate Legea cadastrului bunurilor imobile în articolul 37/1

prevede excepții de la regula din articolul 321 (2) al Codului civil, conform căreia dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește din momentul înscrierii în registrul bunurilor, și anume:

„(1) *Dreptul de proprietate este valabil fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă provine din succesiune, accesiune sau vânzare silită ori este dobândit prin efectul unui act normativ, prin expropriere sau în temeiul hotărârii judecătorești. Excepția dată se aplică și dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor.*

(2) *Pentru opozabilitatea față de terți, dreptul de proprietate dobândit prin modalitățile indicate în alin.(1) urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.*

(3) *Dacă dreptul de proprietate asupra bunului imobil a fost cedat succesiv prin modalitățile indicate în alin.(1), iar înscrieri în registrul bunurilor imobile nu s-au făcut, cea din urmă persoană în drept poate cere înscrierea dobândirilor succesive o dată cu înregistrarea dreptului său, prezentând documentele originale ce dovedesc întregul șir al actelor juridice efectuate.*

În contextul dat, atunci când dreptul apare din succesiune, accesiune, prin vânzare silită prin efectul unui act normativ, prin expropriere, precum și în temeiul hotărârii judecătorești, sau în temeiul titlului de autentificare dreptului deținătorului de teren – dreptul de proprietate se dobândește nu din momentul înscrierii în registru ci mai înainte, respectiv – din momentul moștenirii, din momentul construirii, etc.

Un interes aparte în legătură cu tema studiată prezintă dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune naturală. Conform prevederilor Codului civil, articolul 328:

„(1) *Adăugirile de teren la malurile apelor curgătoare revin proprietarului terenului riveran numai dacă ele se formează treptat (aluvioni). Terenurile ocupate treptat de albiile apelor curgătoare revin proprietarului acestor ape.*

(2) *Proprietarul terenului înconjurat de râuri, heleșteie, iazuri, canale sau de alte ape nu devine proprietar al terenurilor apărute prin scăderea temporară a apelor. Proprietarul acestor ape nu dobândește nici un drept asupra terenului acoperit ca urmare a unor revărsări sporadice.*

(3) *Proprietarul terenului din care o apă curgătoare a smuls brusc o parte importantă, alipind-o la terenul altuia, nu pierde dreptul de proprietate asupra părții desprinse dacă o revendică în termen de un an de la data când proprietarul terenului la care s-a alipit partea a intrat în posesiune.*

(4) *În cazul în care o apă curgătoare, formînd un braț nou, înconjoară terenul unui proprietar riveran, acesta rămîne proprietarul insulei astfel create.”*

În conformitate cu reglementările de la alineatul (1) proprietarul terenului riveran devine proprietarul adăugirilor de teren care se formează treptat la mal. Nu este cazul în care râul se revarsă sau scade, această situație nu sporește sau micșorează întinderea sectorului de teren riveran al proprietarului. Putem vorbi despre sporirea proprietății doar referitor la adăugirile de teren care se formează treptat și așa și rămân, sunt statornice. Ca urmare, inițial, proprietarul terenului riveran avea o suprafață de teren, cu timpul această suprafață devine mai mare, prin accesiune naturală el dobândește dreptul de proprietate asupra unui teren mai mare. În conformitate cu legislația cadastrală mărirea suprafeței terenul se atestă prin actul de stabilire pe teren și planul geometric. În acest sens Legea cadastrului bunurilor imobile, reglementînd înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului, dobândit prin accesiune imobiliară naturală stabilește în art. 40² alineatul (1) că „*Dreptul de proprietate dobândit prin accesiune imobiliară naturală se înregistrează în temeiul actului de constatare pe teren și al planului cadastral, întocmit de executantul lucrărilor cadastrale.*”

Referitor la reglementarea alineatului (3) al articolului 328 Cod civil care spune că atunci când o apă curgătoare a smuls brusc o parte din teren și a alipit-o la alt teren, primul proprietar nu pierde dreptul de proprietate dacă o revendică în timp de un an de zile. Deci, dacă prin curgerea unui râu, apa a rupt o bucată de teren și a alipit-o la celălalt mal, acolo fiind altcineva proprietar, atunci, acesta din urmă va deveni proprietar și asupra porțiunii de teren alipită, dacă vechiul posesor nu-și revendică drepturile. Temei de efectuare a modificărilor în registrul bunurilor imobile sunt actele menționate în alineatul (2) al articolului 40² din Legea cadastrului bunurilor imobile:

„(2) *În cazul accesiunii naturale a unei părți de teren prevăzute la art.328 alin.(3) din Codul civil, înregistrarea dreptului de proprietate asupra acesteia se efectuează în condițiile alin.(1) din prezentul articol, dacă a trecut un an de la data notării intrării în posesie a proprietarului asupra părții alipite și nu a fost notată acțiunea privind revendicarea părții desprinse. În celelalte cazuri, înregistrarea dreptului de proprietate asupra părții de teren alipite se efectuează în temeiul hotărârii judecătorești.”*

În ceea ce privește înscrierea provizorie menționăm că, se înscriu provizoriu drepturile reale în cazurile expuse în articolul 501 din Codul civil: cînd dreptul real dobândit este afectat de o condiție suspensivă sau

rezolutorie; dreptul de dobândește în temeiul unei hotărâri judecătorești care nu este încă irevocabilă; debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca.

Toate înscrierile efectuate după înscrierea provizorie și care au legătură cu aceasta depind de faptul justificării ei. Astfel, dacă înscrierea provizorie se justifică, dreptul se intabulează și se consolidează toate celelalte înscrieri, și viceversa dacă înscrierea provizorie nu se justifică, se radiază această înscriere și toate celelalte care au fost condiționate de ea.

Se supun notării în registrul bunurilor imobile drepturile de creanță, faptele și raporturile juridice care un legătură cu bunul imobil înregistrat. Legea indică expres care anume drepturi, fapte sau raporturi juridice se notează: locațiunea și cesiunea fructelor pe mai mult de trei ani, arenda, interdicția de înstrăinare sau de grevare a unui drept înscris, antecontractul, dreptul de preemțiune născut din act juridic, schimbarea rangului ipotecii, sechestrul, urmărirea imobilului dau a fructelor sale, acțiunea în prestație tabulară, acțiunea în rectificare și orice alte acțiuni privitoare la drepturile reale, la drepturile de creanță, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele înscrise în registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu legislația, obiectivele acvatice sunt proprietate publică a statului sau unităților administrativ-teritoriale și fac parte din domeniul public. În acest sens Codul apelor în art. 1² prevede expres că obiectivele acvatice proprietate publică se atribuie exclusiv în folosință persoanelor particulare.

În registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate al statului asupra obiectivelor acvatice a fost înregistrat la timpul respectiv în temeiul hotărârilor de Guvern nr. 1679 din 24.12.2002, nr. 959 din 04.08.2003, nr. 1181 din 30.09.2003, nr. 375 din 13.04.2004. Pentru înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al unităților administrativ-teritoriale asupra obiectivelor acvatice ce le aparțin, temei au servit Deciziile Consiliului local cu privire la aprobarea materialelor de delimitare a terenurilor proprietate publică.

În Republica Moldova pot exista și obiective acvatice proprietate privată. Însă, spre deosebire de alte bunuri imobile care au intrat în proprietatea privată ca rezultat al privatizării patrimoniului statului, obiectivele acvatice, fiind exceptate de la această modalitate de transmitere a patrimoniului, în calitate de obiect al proprietății private au apărut, în marea lor majoritate, în rezultatul construcției pe terenurile proprietate privată. Pentru înregistrarea în registrul bunurilor imobile fiind necesară documentația de construire și procesul-verbal de recepție întocmit în conformitate cu legislația din domeniul construcțiilor. Spunem în marea majoritate, deoarece în anumite cazuri particulare obiectivele acvatice separate totuși au trecut prin procesul privatizării. Menționăm cazurile în care la momentul transformării întreprinderilor de stat în societăți pe acțiuni în capitalul social al acestor au fost introduse și obiective acvatice, ulterior acțiunile în aceste societăți au fost înstrăinate persoanelor private. Și cu toate că într-o opinie în capitalul social al societății comerciale putea fi introdusă doar construcția hidrotehnică, apa și terenul de sub ape, făcând parte din categoria Fondul apelor, pot aparține doar statului sau unităților administrativ-teritoriale, adică țin de domeniul public, instanța judecătorească a împărțit o altă opinie, obligând în final oficiul cadastral teritorial să înregistreze în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra obiectivului acvatic după societatea pe acțiuni.

O situație aparte s-a creat în legătură cu dreptul de proprietate asupra obiectivelor acvatice, construcția hidrotehnică a căroră a fost inclusă în patrimoniul preconizat privatizării ale fostelor gospodării agricole (colhozuri, sovhozuri). Cu toate că Codul apelor stipulează că obiectivul acvatic este unic și indivizibil, privind ca un tot întreg apa, terenul aflat sub ape, fișia riverană de protecție, construcția hidrotehnică, în procesul privatizării fostelor gospodării agricole, adesea în contul cotelor valorice au fost transmise în proprietate privată și construcțiile hidrotehnice. Dreptul de proprietate asupra construcției s-a înregistrat în registrul bunurilor imobile în temeiul certificatului de proprietate privată semnat de directorul agenției teritoriale a departamentului privatizării și administrării proprietății de stat și anexa la certificat sau actul de predare-primire cu consemnarea datelor despre patrimoniul transmis în natură. Astfel s-a creat situația în care obiectivul acvatic are mai mulți proprietari: construcția hidrotehnică este proprietatea persoanelor fizice, terenul de sub ape este proprietatea unității administrativ-teritoriale. Pentru asigurarea unei administrării eficiente, de regulă, în astfel de cazuri, obiectivul acvatic se transmite de către autoritățile publice locale în folosința proprietarilor construcției hidrotehnice.

Codul apelor conține reglementări referitoare la modalitatea de atribuire în folosință a obiectivelor acvatice. Dacă e să analizăm mai detaliat problema administrării obiectivelor acvatice sub aspectul formei și conținutului actelor juridice încheiate în acest scop, observăm că o claritate, o abordare unică a modalității de acordare a dreptului de a folosi obiectivele acvatice nu există. Din practica prezentării la oficiile cadastrale teritoriale a actelor privind atribuirea în folosință a obiectivelor acvatice distingem următoarele: unitățile administrativ-teritoriale atribuie în folosință obiectivele acvatice încheind cu particularii „contracte de folosință” în conținutul cărora este prevăzută plata pentru folosirea bunurilor date, fie încheie contracte de

arendă. Într-o opinie este corectă atribuirea obiectivelor acvatice doar în folosință și nu arendă. În susținerea acesteia se invocă articolul 1² Codul apelor care prevede că obiectivele acvatice proprietate publică se atribuie exclusiv în folosință persoanelor fizice și juridice. Considerăm că, termenul de „folosință” în acest caz este înțeles restrâns, pe când intenția legiuitorului a fost de a-l folosi în sens larg: înțelegându-se că privații pot avea doar un drept de folosință asupra obiectivelor acvatice proprietate satului sau a unității administrativ-teritoriale, fiind exceptate de la procesul privatizării, cu alte cuvinte că acestea fac parte din domeniul public. Folosind termenul de „folosință”, legiuitorul nu s-a referit la instrumentul juridic de transmitere a dreptului, ci la dreptul pe care îl capătă persoana căreia i-a fost atribuit obiectivul acvatic. Referitor la încheierea contractelor de arendă a obiectivelor acvatice acestea comportă anumite deficiențe vis-a-vis de respectarea reglementărilor din legislația în domeniu privind folosința multifuncțională a obiectivelor acvatice (irigare, piscicultură, agrement, aprovizionare cu apă, apărare împotriva inundațiilor, etc). Or, adesea arendașii construiesc împrejurimi în jurul obiectivelor acvatice, îngrădind astfel dreptul localnicilor de a folosi resursele de apă. Persoanele care au arendat obiectivele acvatice invocă încheierea contractului de arendă, care presupune transmiterea bunului în posesia arendașului. Contractul de arendă, fiind un contract civil, natura acestuia, drepturile și obligațiile fiind stabilite clar în legislația civilă, nu este prea potrivit, considerăm, pentru reglementarea raporturilor în legătură cu obiectivele acvatice. Într-o opinie, corespunzător reglementărilor din domeniul folosinței obiectivelor acvatice ar fi transmiterea acestora în concesiune. Contractul de concesiune, fiind un contract administrativ, părțile nefiind pe picior de egalitate, ar fi un instrument potrivit care ar stabili regulile de administrare a obiectivului acvatic, drepturile și obligațiile părților, ținând cont de specificul reglementărilor în domeniu. Cu părere de rău, însă cadrul legal în domeniul concesiunii lasă mult de dorit, Legea cu privire la concesiuni din 13 iulie 1995, necătând la modificările operate pe parcurs, este mult depășită și pe alocuri inaplicabilă, nu ține cont de modificările intervenite în alte acte legislative, inclusiv în cea ce privește proprietatea unităților administrativ-teritoriale asupra terenurilor, obiectivelor acvatice. Respectiv, modul de reglementare existent marchează situația dată, cea ce provoacă o aplicare uneori eronată a dispozițiilor legale, care evident influențează și modalitatea de administrare, folosire a resurselor de apă.

Pe de altă parte examinând reglementările exprese ale cadrului legal observăm că Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15 mai 2003 menționează în articolul 2 cu referire la bunurile care pot fi date în arendă: construcțiile hidrotehnice. Hotărârea Guvernului privind implementarea Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 72 din 30 ianuarie 2004 aprobă contractul model de dare în arendă a construcțiilor hidrotehnice ale iazului. Aici vrem să remarcăm contradicția de reglementare între actele enunțate privind posibilitatea dării în arendă a construcției hidrotehnice și conceptul definit în Codul apelor al obiectivului acvatic ca unul unic și indivizibil. Oscilațiile de reglementare ale legiuitorului fac și mai dificilă interpretarea univocă și aplicarea unică a prevederilor existente referitoare la administrarea bazinelor acvatice.

În concluzie, pentru a asigura o bună administrare a resurselor de apă se impune necesitatea revizuirii atât noțiunilor, terminologiei folosite de legiuitor, precum și o revizuire a normelor ce se referă la gestionarea nemijlocită a obiectivelor acvatice, pentru a asigura o corelație clară a reglementărilor cu racordarea la legislația comunitară.

Bibliografie:

1. Codul Civil al RM № 1107-XV din 06.06.2002 – MO al RM № 82-86 din 26.06.2002;
2. Codul apelor al RM nr. 1532 din 22.06.1993;
3. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998;
4. Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15 mai 2003;
5. Hotărârea Guvernului privind implementarea Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 72 din 30 ianuarie 2004;