

EVOLUȚIA METODELOR DE TRANSMITERE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Cornelia ȘOIMU

Facultatea Cadastru și Drept, Școala Doctorală,
Universitatea Agrară de Stat din Moldova, Chișinău, Republica Moldova

*Autorul corespondent: Cornelia Șoimu, cornelia.soimu@gmail.com

Rezumat. Trecând prin etape istorice, dreptul de proprietate asupra terenurilor s-a modificat din punct de vedere juridic, dar importanța protecției sale a fost întotdeauna de necontestat devenind aproape ca o obligațiune din vechile civilizații care luau diferite măsuri pentru protejarea pământului prin reglementarea formei de utilizare, exploatarea și dobândirea dreptului de proprietate asupra acestuia.

Drepturile de proprietate asupra terenurilor au apărut în majoritatea societăților odată ce terenurile au devenit suficient de rare. Spre deosebire de drepturile asupra bunurilor mobile, aceste drepturi nu pot fi tranzacționate cu ușurință. Nu este posibilă predarea fizică a proprietății de la vânzător cumpărătorului. Prin urmare, a fost necesar un mod mai abstract de a face acest lucru. Odată cu dezvoltarea societății au evoluat și metodele de transmitere a dreptului de proprietate asupra terenului.

Cuvinte cheie: registru, înregistrare funciară, transmiterea dreptului, cadastru.

Introducere

Multe societăți au ajuns la o etapă în care drepturile asupra terenurilor și locuințelor nu se limitau doar la drepturile de utilizare, ci au devenit o formă mai puternică, mai individualizată, adesea denumită proprietate.

Deci, la societate a apărut necesitatea de a rezolva problema: „cum de transferat dreptul către noul proprietar și cum de arătat la alți oameni cine deține acest bun?”. Prin evoluție, societatea a ajuns la înregistrarea funciară.

Înregistrarea funciară este un proces de înregistrare oficială a drepturilor asupra terenurilor prin intermediul actelor sau al dreptului de proprietate (asupra proprietăților). Aceasta înseamnă că există o evidență oficială (cartea funciară) a drepturilor asupra terenurilor sau a actelor privind modificarea situației juridice a unităților definite de teren. Acesta oferă un răspuns la întrebarea „cine” și „cum” [1].

Din motiv că pământul în sine nu este un bun identificabil, era necesar de delimitat unitatea de teren asupra căreia o persoană (sau o familie) deținea drepturi, de unde a și apărut întrebarea: „cum de identificat bunul imobil?”. Problema dată a fost soluționată prin cadastru.

Cadastrul este un inventar public al datelor privind proprietățile dintr-o anumită țară sau district aranjate metodic, pe baza unui studiu al limitelor acestora. Astfel de proprietăți sunt identificate în mod sistematic printr-o denumire separată. Contururile sau limitele proprietății și identificatorul parcelei sunt prezentate în mod normal pe hărți la scară largă care, împreună cu registrele, pot arăta pentru fiecare proprietate separată amplasarea, dimensiunea, valoarea și drepturile legale asociate parcelei. Acesta oferă un răspuns la întrebările „unde” și „cât de mult” [1].

Un timp îndelungat, cadastru cu componenta sa „măsurători terestre” integrat cu sistemul de drept funciar în multe țări a existat separat de procesul de înregistrare. Cu timpul s-a format un alt „model” în care cadastru devine un domeniu multifuncțional în care o parte componentă importantă devine procesul de înregistrare. Astfel prin contopirea procesului de înregistrare cu procesul „cadastru funciar”: sistemul de drept funciar, cadastru și măsurători terestre, procesul cadastral integrat s-a ridicat la o nouă etapă [2].

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*” [3].

Metodele de transmitere a dreptului de proprietate

Odată cu dezvoltarea societăților, s-au dezvoltat și diferite metode de transmitere a drepturilor (tranzacțiile). Acestea au fost clasificate în Fig. 1.

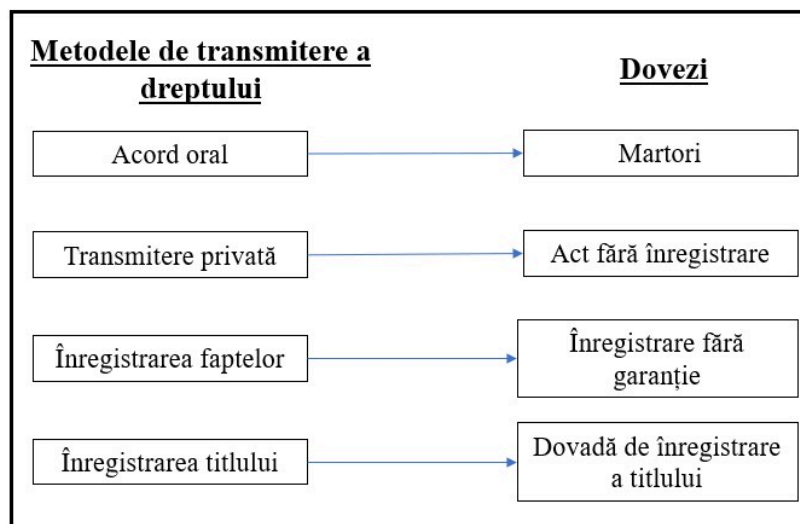


Figura 1. Tipuri de metode de transmitere a drepturilor [4]

Acord oral: Necesitatea transmiterii drepturilor s-a dezvoltat într-o societate fără hârtie unde tranzacțiile se bazau pe acorduri verbale, care erau completate prin acte simbolice. Acest lucru se face adesea prin predarea unui mic simbol, care era luat din bunul imobil. Însă nu era de ajuns doar ca ambele părți să fie conștiente de această transmitere, dar și pentru celelalte persoane („restul comunității”), acest act simbolic trebuia să fie efectuat în prezența martorilor. Acest lucru funcționa bine atâta timp cât o comunitate rămânea unită, iar transmiterile erau rare, însă apăreau probleme atunci când o comunitate devenea mai mare sau mai puțin coerentă și când amintirile deveneau slabe.

Transmitere privată: Societățile în care scrisul devenea din ce în ce mai întrebuintat, de obicei începeau să folosească hârtia pentru a fi „martor” la transmitere. Atunci când scrisul era încă folosit doar de un grup mic în cadrul societății, părțile (analfabete) puteau merge în fața unui judecător sau notar și să declare acolo că unul transmite dreptul la altul.

În mod tradițional, documentele erau lăsate în mâinile „noului” proprietar, iar de acesta erau predate următorului proprietar „nou” din nou și din nou. Ideea metodei era că vânzătorul își dovedea dreptul fiind în posesia documentelor anterioare care erau întocmite la tranzacțiile anterioare.

Oricine își poate imagina riscurile implicate în această metodă, prin care o persoană adesea ignorantă și uneori rău intenționată deține astfel de documente valoroase. În primul rând proprietarul terenului și deținătorul documentelor putea avea documentele distruse din cauza unui dezastru natural sau a ignoranței. Atunci nu mai era posibil să se demonstreze dreptul de proprietate, iar drepturile asupra acestui teren deveneau foarte slabe și greu de transferat.

Pentru a nu fi lăsate documentele în mâinile proprietarului, depozitarea lor putea fi încredințată unei terțe părți independente, care limita foarte mult șansele de pierdere și falsificare.

Astfel a apărut necesitatea de a înregistra drepturile asupra terenurilor.

Una din metodele de înregistrare funciară este înregistrarea faptei.

Înregistrarea faptei înseamnă că actul în sine, fiind un document care descrie o tranzacție, este înregistrat. Acest act este o dovadă a faptului că a avut loc o anumită tranzacție, dar, în principiu, nu este o dovadă a drepturilor legale ale părților implicate și, în consecință, nu este o dovadă a legalității sale. Astfel, înainte de orice tranzacție, în condiții de siguranță, proprietarul cointeresat trebuie să urmărească dreptul său de proprietate înapoi la o rădăcină bună de titlu [5].

Înregistrarea faptelor doar a remediat unele dintre defectele care existau în cadrul transmiterii private.

În Republica Moldova metoda de înregistrare a faptelor s-a aplicat la Birourile de Inventariere Tehnică (BIT) până în anul 1999. Actele se înregistrau și se păstrau în „Dosarul de Inventariere Tehnică”. În Fig. 2 este prezentat un model de înregistrare a faptei la BIT.

Figura 2. Model de înregistrare a faptei la BIT

Metoda de înregistrare funciară care se aplică și acum, este înregistrarea titlului.

Înregistrarea titlului înseamnă că este înregistrat nu actul, care descrie, de exemplu, transferul drepturilor, ci consecința juridică a tranzacției respective, și anume dreptul în sine (titlul). Deci, dreptul în sine, împreună cu numele reclamantului de drept și obiectul acestui drept cu restricțiile și taxele sale sunt înregistrate. Cu această înregistrare se creează titlul sau dreptul [5].

În Republica Moldova metoda de înregistrare a titlului a început să se aplice din anul 1999, la Oficiile Cadastrale Teritoriale (OCT). Inițial, înregistrarea se efectua pe Registrul de hârtie care conținea blanchete standarde de hârtie, apoi se transferau datele și în Registrul electronic - Registrul Bunurilor Imobile (RBI), dar începând cu anul 2006, înregistrarea se efectuează mai întâi în RBI apoi se tapează ca raport Registrul de hârtie.

Modele de înregistrare a titlului pe Registrul de hârtie și ca raport din RBI sunt prezentate în Fig.3.

Figura 3. Modele de înregistrare a titlului pe Registrul de hârtie și ca raport din RBI

Concluzii

1. Odată cu evoluția societății înregistrarea drepturilor asupra terenurilor a fost rafinată din ce în ce mai mult. Cel mai rafinat proces de înregistrare a drepturilor asupra terenurilor este înregistrarea finală a titlului.

2. Protecția dreptului asupra terenurilor mereu a fost o problemă pe care societatea a încercat să o rezolve, iar unica metodă actuală care până când satisface necesitățile societății este înregistrarea titlului.

3. Procesul de înregistrare a titlului este și el mereu modernizat datorită dezvoltărilor tehnologice. Odată cu apariția semnăturii electronice multe etape din proces au fost îmbunătățite și automatizate.

4. Examinarea evoluției metodelor de transmitere a drepturilor de proprietate este necesară pentru a înțelege cum a evoluat procesul de înregistrare și pentru al dezvolta și moderniza mai departe acest proces.

Notă

Articolul dat a fost scris sub egida d-lui dr., conf. univ., Botnarenco Ivan care a oferit susținerea și suportul la cercetarea și executarea acestei lucrări cu scopul de a prezenta comunității rezultatele obținute.

Referințe

1. Henssen, J.L.G. și Williamson, I.P. (1990). Land registration, cadastre and its interaction; a world perspective, Proceedings XIX FIG Congress, Commission 7, Paper 701.1, Helsinki 1990, p. 14-43.
2. Jaap Zevenbergen. Systems of Land Registration. Aspects and Effects Netherlands Geodetic Commission. Delft, September 2002.
3. 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
4. Henssen, Jo (1995). Basic principles of the main cadastral systems in the world, In: Modern Cadastres and Cadastral Innovations, Proceedings of the One Day Seminar in Delft on May 16, 1995, FIG Commission 7 and University of Melbourne, p. 5-12.
5. Larsson, G. (1991). Land Registration and Cadastral Systems.