

PROBLEMELE EXISTENTE ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE

ȘOIMU CORNELIA

Facultatea Cadastru și Drept, Școala Doctorală UASM

Rezultatele prezentate se referă la neconformitățile depistate în Registrul Bunurilor Imobile ce au fost efectuate din diferite motive și care pot duce la anumite prejudicii atât pentru proprietar cât și pentru Departamentul Cadastru.

Scopul cercetării constă în examinarea erorilor existente în Registrul Bunurilor Imobile pentru a le studia proveniența lor ca pe viitor să fie stopate și evitate așa tipuri de erori.

Obiectivele: Examinarea și clasificarea neconformităților după categorie (interne sau externe), după tip (de produs sau de proces) și după cauză (tehnică, factor uman sau nerespectarea cerințelor actelor legislative și normative); Distribuirea neconformităților depistate la persoanele responsabile și competente pentru identificarea și descrierea soluțiilor de corectare a lor; Întocmirea scrisorilor explicative pentru executori cu scopul de a aduce la cunoștință erorile efectuate pentru a le preveni și stopa în viitor; Actualizarea legislației, procedurilor operaționale sau a procedurilor standard de operare în cazul în care sunt lacune ce permit efectuarea erorilor; Intensificarea verificării interne și automatizarea anumitor procese care pot preveni unele tipuri de erori; Efectuarea instruirilor suplimentare cu executorii lucrărilor de înregistrare.

Odată cu înregistrarea dreptului de proprietate, proprietarul devine beneficiar al bunului imobil, dar nu este garantat că înregistrarea lui a fost efectuată fără erori. Erorile pot crea incertitudine cu privire la titlu și pot cauza probleme atunci când proprietarul actual încearcă să transfere proprietatea la un moment ulterior.

Atât timp cât eroarea nu este fatală (de exemplu erori de tipar) ea poate fi corectată fără a fi cauzate careva prejudicii, dar există erori care nu pot fi corectate foarte ușor. În legislația de astăzi nu este descrisă o procedură simplă de corectare a erorilor, și nu contează dacă eroarea din Registrul Bunurilor Imobile s-a efectuat la înregistrarea selectivă sau masivă, oricum pentru corectarea erorilor este necesar acordul titularului înscris în Registrul Bunurilor Imobile, sau hotărârea judecătorească care prevede rectificarea. Pe parcursul a 11 luni ale anului 2021 de către Serviciile Cadastrale Teritoriale în total au fost efectuate 1030 neconformități (erori) de înregistrare, dintre care 739 neconformități interne și neconformități externe – 291.

Ce privește divizarea neconformităților de înregistrare după tip, în anul 2021 au fost efectuate 614 neconformități de proces și 416 de produs. O altă problemă este că neconformitățile depistate nu sunt soluționate în termen (66%). Cauzele apariției neconformităților externe în mare parte sunt legate de factorul uman (51%), nerespectarea cerințelor actelor legislative și normative (31%) sau de eroare tehnică (19%).

Concluzii și recomandări:

1. Numărul mai mare a neconformităților interne denotă faptul că procesul verificării interne este mai intensiv, mai calitativ, astfel că produsul neconform este identificat și corectat până a fi eliberat solicitantului, cu toate acestea există un număr mare și la neconformitățile externe – ce reflectă faptul necesității intensificării în continuare a procesului de control intern.

2. Nu toate neconformitățile depistate pot fi soluționate cu aviz pozitiv. Sunt neconformități fixate și cu aviz negativ din motiv că au fost încălcate cerințele de înregistrare, nu a fost respectat cadrul normativ, există sechestre care nu permit efectuarea modificărilor în Registrul Bunurilor Imobile.

3. Unele neconformități inițiate nu pot fi soluționate nemijlocit de către Serviciile Cadastrale Teritoriale, fără intervenirea proprietarului bunului imobil, care ar urma să solicite unele lucrări sau să își exprime acordul, sau deja au fost operate careva modificări asupra bunului imobil;

Conducător științific - dr., conf. univ., Botnarenco Ivan,