

IMPORTANȚA DREPTURILOR, RESTRICȚIILOR ȘI RESPONSABILITĂȚILOR ÎN SISTEMUL CADASTRAL

Cornelia ȘOIMU

Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, doctorandă anul IV la Școala Doctorală, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova

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

Coordonator științific: Ivan BOTNARENCO, conf. univ., dr. Universitatea Tehnică a Moldovei

Rezumat. Odată cu creșterea presiunii asupra utilizării terenurilor, există tendința ca autoritățile publice să impună din ce în ce mai multe restricții și responsabilități. Există un stil internațional conform căruia aceste restricții și responsabilități sunt combinate și în cadastru, deoarece proprietarii de terenuri și alți participanți la piața funciară doresc și trebuie să știe despre toți factorii care le afectează proprietatea funciară.

Cuvinte cheie: sistemul cadastral, drepturi, restricții, responsabilități.

Introducere

Sistemul cadastral este un sistem de informații funciare care este bazat pe parcele și mereu actualizat, și care conține o evidență a intereselor legate de terenuri. Aceste interese pot fi caracterizate ca identificând lucruri pe care le poți face (drepturi), lucruri pe care nu le poți face (restricții) și lucruri pe care trebuie să le faci (responsabilități) [1]. Sistemul cadastral reflectă relația socială dintre oameni și terenuri, care este guvernată de drepturi, restricții și responsabilități în domeniul funciar. Aceste trei (drepturi, restricții și responsabilități) sunt prescurtate ca „RRR” (*right, restriction and responsibility*).

Majoritatea sistemelor cadastrale ale țărilor în curs de dezvoltare încă nu reușesc să identifice și să atribuie clar RRR-urile în anumite unități spațiale. Deoarece, RRR-urile sunt legate de unitatea spațială și de proprietarul acesteia, în mod normal, dreptul conține aspectul de proprietate, în timp ce restricțiile controlează, de obicei, utilizarea și activitățile asupra terenurilor. Responsabilitățile se referă mai mult la un angajament social, etic sau la o atitudine față de durabilitatea mediului și de o bună creștere.

Fiecare dintre RRR cuprinde o dimensiune a drepturilor omului care se referă la politicile funciare naționale generale și ar trebui să fie desfășurate mai mult decât o retorică.

Ce sunt restricții și responsabilități?

Restricții. Drepturile asupra terenurilor includ drepturile de utilizare. Aceste drepturi pot fi limitate prin reglementări și restricții publice și/sau prin diferite tipuri de reglementări private privind utilizarea terenurilor, cum ar fi servitutea, suprafața etc.

În Republica Moldova se identifică și se înregistrează doar restricțiile private care se împart în trei grupe: 1. Alte drepturi reale (*uzufuct, uz, suprafața, posesia, servitutea etc.*); 2. Notări (*arenda, locațiunea, lizing etc.*); 3. Interdicții (*insolvabilitatea, urmărirea proprietății etc.*).

Restricțiile de drept public, care se abreviază „PLR” (*public-law restrictions*) în Republica Moldova nu se înregistrează deloc.

Ca categorii de PLR sunt: *protecția mediului și a naturii; protecția apei; zone de amenajare a teritoriului; moștenire culturală; coridoare și zonele de infrastructură publică; linii și zone de circulație; gospodărirea și protecția pădurilor; locuri de contaminare, poluare; servituți publice; zone de protecție pe litoral; restricții la frontierele naționale; domeniul public de mare și apă; diversitate biologică; zone de securitate; zgomot; concesi; restricții de cultivare; restricții legate de minierit.*

Responsabilități. Responsabilitățile patrimoniale se referă la o obligație de a aplica terenurile conform normelor pentru a acționa în conformitate cu dispozițiile legale sau la obligația de a se aplica terenurile conform regulilor sociale sau etice de comportament.

Prima este destul de simplă și este în mod normal prevăzută în dispoziții obligatorii din punct de vedere juridic. Următoarea se referă la un angajament sau o atitudine mai socială, etică față de durabilitatea mediului și de o bună creștere. Indivizii și alți actori ar trebui să trateze terenurile și bunurile într-un mod care să fie în conformitate cu tradițiile culturale și cu modalitățile de comportament etic. Acest lucru se referă la ceea ce este acceptat atât din punct de vedere juridic, cât și social.

Importanța înregistrării drepturilor, restricțiilor și responsabilităților

În timpul dezvoltării sistemelor juridice, legile private au fost dominante. Constituțiile în majoritatea țărilor au definit drepturile cetățenilor, una dintre care este garanția de a deține proprietăți. Codurile civile au consolidat această garanție și au definit proceduri și instituții clare pentru a proteja drepturile cetățenilor împotriva înstrăinării. Una dintre aceste proceduri este înregistrarea drepturilor funciare. Se poate observa că aceste proceduri și instituții au funcționat cu succes și încă o fac. Sistemele existente au fost uneori atât de perfecționate încât nivelul lor de securitate juridică pare să fie de peste 100 %.

Creșterea populației mondiale și dezvoltarea noilor tehnologii conduc la o utilizare intensificată a resurselor naturale, inclusiv a terenurilor. Pentru a proteja resursele naturale de a fi consumate, deteriorate sau distruse în totalitate, restricțiile dreptului absolut de utilizare a resurselor naturale au fost definite în numele necesității sociale. În fiecare țară au fost create un număr tot mai mare de noi legi publice: amenajarea teritoriului, protecția mediului, protecția fonică, legile construcțiilor, protecția împotriva pericolelor cauzate de fenomenele naturale etc.

Toate aceste legi noi definesc zonele în care anumite lucruri sunt permise sau interzise. Limitele acestor zone sunt, în principiu, independente de limitele proprietății private, dar au un impact asupra posibilei utilizări a terenului. Aceste definiții de drept public pot avea un impact asupra dreptului de proprietate al proprietarului, dar, din motiv că nu fac parte din registrul oficial, nu sunt supuse principiului publicității.

Cetățenii sau organizațiile interesate pot găsi informații despre drepturile de proprietate asupra unui teren, dar trebuie să depună eforturi suplimentare pentru a obține informații despre alte drepturi și restricții care au un efect asupra situației juridice a terenului. În cazul în care cetățenii nu reușesc să afle toate aspectele situației juridice a unui teren, aceștia riscă pierderea banilor și a timpului petrecut pentru utilizarea necorespunzătoare a terenurilor sau pentru amenajarea teritoriului. Situația data este prezentată în Fig. 1.

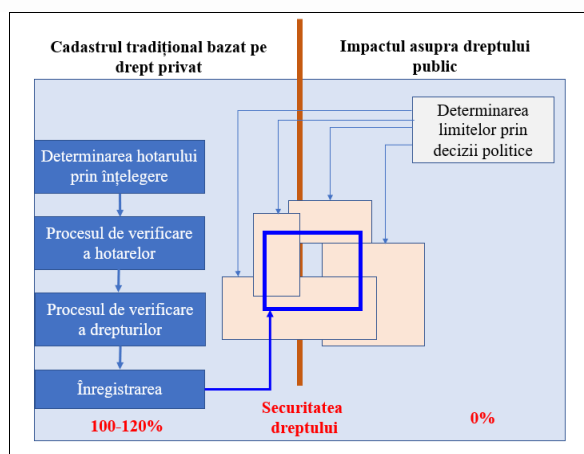


Figura 1. Impactul asupra dreptului public când acesta nu este înregistrat și protejat

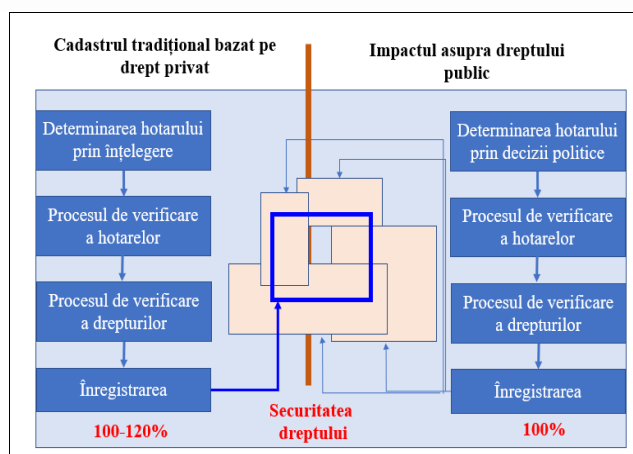


Figura 2. Impactul asupra dreptului public când acesta este înregistrat și protejat

Deci, atunci când securitatea juridică într-un sistem de cadastru este aproape sau chiar mai mult de 100% pentru drepturile private, pentru restricțiile de drept public este aproape de 0%. Cadastrul trebuie urgent să corecteze această situație și să ajungă la situația prezentată în Fig. 2 [2]. În acest fel, se va menține securitatea proprietății funciare, a utilizării terenurilor și a resurselor, având în vedere proprietarii terenurilor și societățile în ansamblu.

În Europa, douăzeci și două de țări înregistrează PLR-uri. PLR-urile pot fi înregistrate în Cadastru (*de exemplu în Niderlanda*), în registre separate (*în cadastru detaliat, de exemplu în cadastru arheologic în Grecia*), sau în ambele (*de exemplu Danemarca*).

În Letonia, a fost instituit „*Sistemul de informații privind teritoriile restricționate*” (RTIS) pentru a informa publicul cu privire la teritoriile și zonele de protecție restricționate. În Slovenia, din 2004 a fost înființat „*Cadastru extins al infrastructurii de utilități publice*” care înregistrează drumuri, căi ferate, electricitate, gaz, apă de încălzire, canalizare și telecomunicații. În afară de cadastrul utilitar, sistemul sloven include, de asemenea, cadastru funciar, cadastru clădirilor și baze de date privind utilizarea terenurilor, care funcționează ca o înregistrare a restricțiilor de drept public [3].

Cadastrele detaliate care se concentrează pe înregistrarea obiectelor specifice sunt de obicei stabilite pentru a înregistra PLR-uri. Cu toate acestea, aceasta constituie doar o înregistrare parțială a PLR și pune accentul mai mult pe obiectele înregistrate decât pe restricțiile impuse asupra bunurilor imobile.

Elveția și-a dat seama devreme de această nevoie și este una dintre primele țări din lume care a dezvoltat un cadastru în care restricțiile de drept public privind proprietatea asupra terenurilor sunt documentate sistematic și publicate centralizat în „*Cadastrele restricțiilor de drept public elvețiene cantonale*” și în „*Sistemul informațional privind restricțiile*”.

Concluzii

1. Un sistemul cadastral va fi bun atunci cand toate RRR-urile vor fi clar definite. Astfel, o mai bună identificare și atribuire a RRR-urilor între unitatea spațială și partea de administrare funciară poate sprijini un sistem cadastral mai bun, care să sprijine o mai bună administrare funciară.
2. Drepturile de proprietate sunt bine gestionate de economia modernă. Acestea sunt susținute atât teoretic, cât și administrativ, de un cadru de teorie juridică și economică și de sisteme sofisticate de înregistrare. În schimb, restricțiile și responsabilitățile impuse utilizatorilor de terenuri în sprijinul dezvoltării durabile nu sunt bine gestionate. Acestora le lipsește sprijinul teoretic, coerența administrativă și sistemele informatice de bază.
3. Toate RRR-urile trebuie să fie incluse în sistemul cadastral. Cu toate acestea, fără un cadru pentru diferențierea, compararea și înțelegerea RRR-urilor, includerea lor este imposibilă și poate avea loc numai de la caz la caz.

Referințe

1. Grant, D. *Cadastre 2034. A 10-20 Year Strategy for developing the cadastral system: Knowing the 'where' of land-related rights*, 2014.
2. Kaufmann, J. and Steudler, D., *CADASTRE 2014 – A Vision for a Future Cadastral System*, FIG Publication, 44s, 1998.
3. Petek, T. *Consolidated Cadastre of Public Utility Infrastructure in Slovenia*. CLGE, Utility Cadastre seminar, 26 November 2015, Zagreb, Croatia.
4. Steudler, D. *Public Law Restrictions and Status in Europe*. CLRKEN Workshop, Brussels, 11-12 November 2015.
5. Enemark, S. *Property Rights, Restrictions and Responsibilities - A Global Land Management Perspective*. Geoconference, Quebec, 2-5- October 2007. Enemark, S. Hvingel, L., Galland, D. *Land Administration, Planning and Human R*