

LBRIS

We know
books

Violeta Cojocaru

Doctor habilitat în drept, profesor universitar

Aliona Rusnac

Doctor în drept, conferențiar universitar

PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

Curs universitar



Universul Juridic

București

2024

CUPRINS

LISTA ABREVIERILOR	9
TEMA I. REPERE GENERALE PRIVIND BUNURILE IMOBILE	11
1. Noțiunea/categoria de „bun imobil” prin prisma prevederilor legale și doctrinale	11
2. Categoriile de bunuri imobile	21
3. Cadruul juridic al bunurilor imobile	25
4. Particularitățile actelor juridice care au ca obiect bunurile imobile în circuitul civil	27
5. Acțiunile specifice registrului bunurilor imobile și drepturile subiective ocrotite	32
TEST:	37
TEMA II. REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE	41
1. Evoluția creării registrului bunurilor imobile. Repere generale privind Registrul bunurilor imobile	42
2. Sisteme de înregistrare imobiliară.....	48
3. Structura și competența organelor cadastrale.....	51
4. Obiectele registrului bunurilor imobile.....	60
5. Tipurile înscrierilor/înregistrărilor efectuate în Registrul Bunurilor Imobile. Înscrierea/înregistrarea primară, curentă și selectivă	65
6. Înregistrarea dreptului de proprietate și efectele acestuia. Înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale și de creanță.....	67
7. Notarea și efectele acesteia	72
8. Radierea drepturilor, faptelor, a raporturilor juridice	76
9. Structura și conținutul Registrului bunurilor imobile. Procedura înregistrării în Registrul bunurilor imobile	77
TEST:	81

TEMA III: PRINCIPIILE ÎNSCRIERILOR ÎN REGISTRUL

BUNURILOR IMOBILE	83
1. Analiza esenței principiilor și funcțiilor sistemelor de publicitate	84
2. Principiul publicității integrale.....	87
3. Principiul efectului translativ sau constitutiv de drepturi reale al înscrierii în registrul bunurilor imobile.....	87
4. Principiul legalității, legalitatea formală și materială a înscrierilor	91
5. Principiul oficialității	91
6. Principiul priorității sau al rangului serial al înscrierilor	92
7. Principiul relativității sau continuității înscrierilor în registrul bunurilor imobile	93
8. Principiul publicității materiale și al forței probante a înscrierii	93
9. Principiul publicității formale	95
10. Principiul specialității sau individualității înscrierilor	95
11. Principiul neutralității și disponibilității înscrierilor în RBI	95
TEST:	96

**TEMA IV: ACTELE DE ADMINISTRARE, CONSERVARE
ȘI DE DISPOZIȚIE A BUNURILOR DIN PROPRIETATEA
PUBLICĂ ȘI PRIVATĂ.....**

1. Actele de administrare, conservare și de dispoziție a bunurilor imobile din domeniul privat și public	99
2. Transmiterea bunurilor imobile din domeniul public în cel privat	102
3. Particularitățile regimului juridic al imobilelor transmise în concesiune	108
4. Schimbarea destinației terenurilor. Regimul juridic al terenurilor cu destinație agricolă și schimbarea destinației acestora	114
TEST:	120

TEMA V: REGIMUL JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR.....

1. Noțiunea dreptului de proprietate asupra locuințelor. Obiectele, subiectele, conținutul dreptului de proprietate asupra construcțiilor (locuințelor, clădirilor).....	123
2. Regimul juridic al construcțiilor (locuințelor/clădirilor) aflate în proprietatea statului	125
3. Regimul juridic al construcțiilor (locuințelor/clădirilor) din sectorul privat	129

4. Specificul de gestionare și administrare a contractului de investiții. Obligațiile și răspunderea investitorilor. Obligațiile și răspunderea proiectanților. Obligațiile și răspunderea executanților. Dobândirea dreptului de proprietate de către investitori	130
5. Limitări privind efectuarea plăților în temeiul contractului, stabilite de art. 1173, Cod Civil:.....	133
TEST:	141

TEMA VI: ACȚIUNEA ÎN RECTIFICARE

1. Noțiunea acțiunii în rectificare.....	145
2. Subiecții acțiunii în rectificare. Rolul Serviciului Cadastral Teritorial în acțiunile de rectificare.....	147
3. Drepturile și obligațiile subiecților acțiunii în rectificare (acordul privind rectificarea înscrisurilor)	149
4. Procedura de introducere a modificărilor în registrul bunurilor imobile	150
5. Termenii de prescripție aplicabilă acțiunii în rectificare. Restricțiile aplicabile termenelor de prescripție	151
6. Răspunderea subiecților în cadrul acțiunii în rectificare.....	152
TEST:	155

TEMA VII: PUBLICITATEA IMOBILIARĂ ÎN ALTE STATE

1. Regimul juridic al terenurilor în alte state	157
1.1. Ucraina.....	158
1.2. Grecia.....	159
1.3. Cipru	160
1.4. Serbia	161
1.5. Canada și SUA.....	163
2. Regimul juridic al construcțiilor în alte state:	166
2.1. Israel.....	166
2.2. Spania.....	168
2.3. Republica Africa de Sud	171
2.4. Japonia	172
2.5. Brazilia.....	173
TEST:	175

TEMA VIII: JURISPRUDENȚA CURȚII EUROPENE A DREPTURILOR OMULUI ÎN MATERIA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR.....	179
1. Interpretarea conținutului dreptului de proprietate și a limitelor acestuia în privința bunurilor imobile în jurisprudența Curții Internaționale de Justiție, a Curții Europene a Drepturilor Omului și a Curții de Justiție a Comunităților Europene.....	180
2. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia exproprierii.....	182
3. Jurisprudența CEDO în materia proprietății. Cauze de restituire/despăgubire a bunurilor confiscate/naționalizate de stat către proprietarii prejudiciați	190
4. Cauza Maria Atanasiu și Ileana Poenaru contra României.....	192
5. Cauza Florescu contra României – încălcarea dreptului de proprietate	194
6. Cauza Pincová și Pinc contra Cehiei.....	196
7. Repere relevante pentru Republica Moldova.....	197
SPEȚE	208
LITERATURĂ RECOMANDATĂ:	219

TEMA I. REPERE GENERALE PRIVIND BUNURILE IMOBILE

Conținut:

- 1. Noțiunea/categoria de „bun imobil” prin prisma prevederilor legale și doctrinare**
- 2. Tipurile de bunuri imobile**
- 3. Cadrul juridic al bunurilor imobile**
- 4. Particularitățile actelor juridice care au ca obiect bunurile imobile în circuitul civil**
- 5. Acțiunile specifice registrului bunurilor imobile și drepturile subiective ocrotite**

Obiective:

1. Să caracterizeze regimul juridic al bunurilor imobile;
2. Să cunoască noțiunea de bun imobil, clasificarea bunurilor imobile;
3. Să analizeze structura raportului juridic civil;
4. Să cunoască cadrul juridic al regimului bunurilor imobile;
5. Să stabilească categoriile de bunuri imobile prevăzute de legislația în vigoare;
6. Să analizeze conținutul contractului de vânzare-cumpărare al bunurilor imobile;
7. Să analizeze conținutul acțiunilor de carte funciară;
8. Să stabilească lacunele legislative cu referire la bunurile imobile și impedimentele pe care le creează.

1. Noțiunea/categoria de „bun imobil” prin prisma prevederilor legale și doctrinale

Imobilul sau bunul imobil a fost de-a lungul istoriei unul dintre cele mai valoroase produse pe care omul le-a deținut. În experiența internațională se discută deseori nu atât despre piața valorilor imobiliare, ci despre domeniul imobiliar, dând de înțeles că aceasta nu este o piață ordinară. Instituția bunurilor

imobile rămâne una dintre cele mai vaste și importante instituții reglementate de majoritatea ramurilor de drept, dar în special de dreptul civil.

Bunurile imobile fiind cele mai stabile din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al integrității lor de-a lungul timpului, necesită o reglementare juridică aparte pentru a evita posibile neclarități. În acest context, atât legiuitorul, cât și marii doctrinari ai domeniului dreptului privat au dat un șir de definiții noțiunii de bun imobil.

Vom iniția discuția în plan comparat privind modificările Codului civil al RM din anul 2019 în comparație cu cele din 2002, și anume cu faptul că Proiectul a avut drept scop revenirea la principiul care a fost aplicat în perioada Romei antice; în traducere, expresia latină „*superficies solo cedit*” afirmă că ceea ce este la suprafață aparține solului; astfel se introduce regula ca tot ce se află pe teren să facă parte din teren.¹ Ținem să atenționăm că legislatorul a introdus regula că bunul se consideră terenul, iar construcțiile, lucrările, drumurile, alte amenajări de pe el fac parte componentă din teren.

Codul Civil al Republicii Moldova (în varianta din anul 2002) menționa la articolul 288 „*Bunurile imobile și mobile*” că la categoria 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 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. Rămân bunuri imobile materialele separate în mod provizoriu de un teren, pentru a fi reîntrebuințate, atât timp cât sunt păstrate în aceeași formă, precum și părțile integrante ale unui bun imobil care sunt detașate provizoriu de acesta dacă sunt destinate reamplasării. Materialele aduse pentru a fi întrebuințate în locul celor vechi devin bunuri imobile.

În aceeași ordine de idei, observăm că de la normele enunțate mai sus emană principiul fixității bunului, care evidențiază următoarele particularități:

- bunurile au legătură solidă cu pământul sau subsolul;
- bunurile sunt încorporate durabil în pământ sau subsol;
- bunurile se află în imposibilitate de reamplasare, întrucât aceasta ar cauza prejudicii considerabile destinației lor.

¹ Nota informativă la proiectul Legii privind modificarea și completarea unor acte legislative, p. 17, http://justice.gov.md/public/files/transparenta_in_procesul_decizional/coordonare/2017/prilie/Nota_informativ_proiect_amendare_Cod_civil_xxxxxxx.pdf [Accesat: 24.06.2024]

Criteriul fixității reprezintă în sine diferența esențială dintre bunurile mobile și imobile, având în acest sens un impact asupra statutului juridic și economic al acestora.

În anumite cazuri, doctrina remarcă la esența bunurilor imobile atât destinația, cât și obiectul la care se aplică. Aceasta însă se face cu scopul de a conferi securitate raporturilor civile care au ca obiect material bunul imobil.

Criteriul fixității, întâlnit în legislația civilă anterioară, din cauza lacunelor, le permitea proprietarului de teren și proprietarului construcției să efectueze tranzacții (acte juridice) din cauza cărora ulterior apăreau litigii. Astfel, au fost identificate conflicte care până în prezent au catalizat multe litigii în cadrul instanțelor naționale de judecată, precum: înstrăinarea terenului fără a înstrăina construcția – în acest sens, proprietarul terenului putea cere o plată pentru folosirea terenului; întinderea drepturilor proprietarului terenului era sever limitată de existența pe terenul său a construcției ce aparținea unui terț. Astfel, proprietarul are o nudă proprietate care nu este limitată în timp; dacă construcția a fost ridicată legal de către terț, proprietarul terenului nu are nicio cale de a cere demolarea ei, dar nici nu poate să forțeze terțul proprietar al construcției să cumpere de la el terenul. În cazul ridicării unei construcții de către soți care aparține înainte de căsătorie unuia dintre soți, instanța poate recunoaște proprietate comună în devălmășie doar construcția, nu și terenul. Aceasta ridică problema delicată despre temeiul pe care soțul neproprietar al terenului poate folosi terenul pentru a avea acces la casa care îi aparține; dacă construcția este distrusă, proprietarul construcției pierde investiția fiindcă, în absența unei suprafețe, nu mai are dreptul de a construi pe terenul terțului.²

În varianta nouă a Codului civil regula generală este că tot ce se află pe teren face parte din teren. Astfel, în continuare vom menționa prevederile Codului civil care enumeră componentele bunului imobil, și anume bun imobil se consideră terenul, iar construcțiile, lucrările, drumurile, alte amenajări de pe el fac parte componentă din teren (reglementări similare identificăm la: cf. §93-95 Codul civil german, § 50 Partea Generală a Codului civil al Estoniei, 2002, art. 968 Codul civil al Letoniei 1994, art. 900 și 951 Codul civil Quebec etc.).³ Totodată,

² Nota informativă la proiectul Legii privind modificarea și completarea unor acte legislative, p. 17, http://justice.gov.md/public/files/transparența_in_procesul_decizional/coordonare/2017/analiza/Nota_informativ_proiect_amendare_Cod_civil_xxxxxxx.pdf [Accesat: 24.06.2024]

³ Ibidem.

noile reglementări introduc și excepții de la principiul *superficio solo cedit*, și anume: superficialia, unitatea în condominiu și construcțiile temporare.⁴

Autorii autohtoni Baieș S., Roșca N. au dat definiția *bunului imobil* ca fiind „un lucru care are o așezare fixă, stabilă, cum ar fi pământul, clădirile și, în genere, tot ceea ce este durabil legat de sol”⁵, care deci nu poate fi mutat dintr-un loc în altul fără să-și piardă destinația inițială sau identitatea.

Noțiunea de bun imobil o găsim și în *Ghidul privind ipoteca în Moldova*, bun imobil/imobil – terenuri, clădiri, construcții, apartamente, alte încăperi izolate, precum și alte imobile, inclusiv construcțiile viitoare sau nefinalizate.⁶

Doctrina românească afirmă că obiectul material al cărții funciare⁷ este imobilul, definit ca fiind *una sau mai multe parcele alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic*.⁸

Legislația românească, pe de altă parte, în sensul legii cadastrului, enunță că „prin imobil, se înțeleg una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, indiferent de categoria de folosință, aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari (în caz de coproprietate) care se identifică printr-un număr cadastral unic și se înscrie într-o carte funciară”.⁹ Iar din acest context, „parcela este acea suprafață de teren cu o singură categorie de folosință”.¹⁰

Făcând referire la obiectul juridic al cărții funciare, autoarea Chiș Andrea-Annamaria, în lucrarea sa *Publicitatea imobiliară în concepția noului Cod Civil*, specifică faptul că obiectul juridic îl constituie: dreptul de proprietate, dreptul de

⁴ Nota informativă la proiectul Legii privind modificarea și completarea unor acte legislative, p. 17, http://justice.gov.md/public/files/transparența_in_procesul_decizional/coordonare/2017/a_prilie/Nota_informativ_proiect_amendare_Cod_civil_xxxxxxx.pdf [Accesat: 24.06.2024]

⁵ S. Baieș, N. Roșca, *Drept civil. Partea generală. Persoana fizică, persoana juridică*. Ediția a V-a, Chișinău, 2014. Întreprinderea de Stat Firma Editorial Poligrafică (ÎSFEP) Tipografia Centrală, p. 92.

⁶ *Ghid privind ipoteca în Moldova*. Elaborat de ACI Partners și Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare. Chișinău, 2008, p. 4, 33 p.

⁷ Cartea funciară este folosită pe larg în legislația românească. În legislația Republicii Moldova este utilizată noțiunea de registrul bunurilor imobile.

⁸ Chiș Andrea Anna-Maria, *Publicitatea imobiliară în concepția noului Cod civil. Monografie*. Editura Hamangiu, 2012. 290 p., p. 21.

⁹ Chiș Andrea Anna-Maria., *op. cit.*, p. 22.

¹⁰ *Ibidem*, p. 22.

superficie, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute, dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de folosință, drepturile reale de garanție, precum și alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter.

Dreptul imobiliar ca parte componentă a dreptului civil reprezintă acel domeniu legislativ care reglementează inclusiv statutul imobilelor din domeniul comercial, producției și serviciilor, contractele de construcție, regulamentele de urbanism și regulamentele privind construcții, elementele structurale de mediu, infrastructura, administrarea și servicii, contractele de construcție, regulamentele de urbanism și, în acest context, observăm cum, efectiv, se lărgeste accepțiunea conceptului de bunuri imobile și/sau imobiliare, prin care, de fapt, se înțeleg mai multe elemente decât cele prevăzute exhaustiv de legislație.

Imobilul locativ, pe de o parte, reprezintă un obiect de primă necesitate, fapt ce determină prezența continuă a acestui bun în circuitul civil. Pe de altă parte, pare a fi cel mai scump produs pentru diferite pături sociale, deși poate fi pus pe aceeași balanță cu pâinea, fără de care nu poate trăi niciun om, în prezent este un obiect de lux pe care nu oricine și-l poate permite.

Am prezentat prevederile legislației civile, și anume codul civil până în 2019, iar în acest sens, revenirea la sistemul tradițional de a reglementa bunurile imobile într-o manieră în care s-a revenit la principiul că *tot ce se află pe teren face parte din teren*; în continuare vom prezenta prevederile legislației în vigoare, Codul civil, în comparație cu prevederile legislației speciale, și anume Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile nr. 1543/1998 și Instrucțiunea nr.112/2005.

În acest sens, Codul Civil al Republicii Moldova oferă o explicație destul de amplă atât noțiunii de bun, cât și celei de bun imobil: astfel, Codul civil a venit cu novație privind noțiunea de bun imobil: *alin. (2) art. 459 – „Bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct. alin. (3) Rămân bunuri imobile materialele separate în mod provizoriu de un teren, pentru a fi reîntrebuințate, atât timp cât sunt păstrate în aceeași formă, precum și părțile integrante ale unui bun imobil care sunt detașate provizoriu de acesta dacă sunt destinate reamplasării. Materialele aduse pentru a fi întrebuințate în locul celor vechi devin bunuri imobile. alin. (4) Prin lege, la categoria de bunuri imobile pot fi raportate și alte bunuri.”*

Conform prevederilor art. 459 Cod civil al RM, partea „*Bunurile imobile și mobile*” are ca scop delimitarea bunurilor mobile de cele imobile. Bunurile imobile au reprezentat dintotdeauna o atracție economică și comercială. Astfel,

ele nu doar că oferă locuință persoanei, ci constituie o investiție pe termen lung, permit desfășurarea diferitor tipuri de activități și admit prestări de servicii. Conceptul imobilelor se reduce la aceea că sunt stabile, nu pot fi furate sau strămutate, ci constituie o investiție pe termen lung, permit desfășurarea diferitor tipuri de activități și administrarea acestora.

În aceeași ordine de idei, din prevederile art. 459 Cod civil al RM deducem impactul social major al imobilelor și rolul semnificativ în determinarea regimului juridic al acestora. Ca principiu, un imobil se află în circuitul civil (de ex., poate face obiectul actelor juridice de dispoziție) din momentul înregistrării în RBI.

Ca principiu, aceste acte juridice de dispoziție, pentru a fi valide, trebuie să fie încheiate în formă autentică (alin. (1), art. 323 Cod civil al RM). Dacă un soț dorește să dispună de un imobil, pentru ca dispoziția să fie valabilă trebuie să se obțină consimțământul celuilalt soț (art. 570 Cod civil al RM și alin. (2), art. 21 Cod Familiei al RM). Dacă proprietarul are datorii și s-a început executarea silită asupra patrimoniului său, mai întâi se execută anumite bunuri mobile și, dacă ele nu sunt suficiente pentru a satisface datoria, și bunurile imobile (lit. (d), alin. (2), art. 90 din Codul de executare al RM). Acțiunile în justiție cu privire la dreptul asupra imobilelor și acțiunile posesorii privitoare la aceste bunuri se intentează doar în instanța de la locul aflării acestor bunuri (art. 40 Cod procedură civilă al RM).

Circulația imobilelor este mai rigidă, reiterând importanța formalităților (respectarea condițiilor la vânzare-cumpărare, înregistrare în RBI etc.), însă asta oferă un grad mai înalt de stabilitate juridică¹¹.

Conform modificărilor Codului civil al RM, au fost introduse prevederi noi în cadrul art. 460-462, în care sunt enumerate părțile componente ale bunului imobil, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părți componente sunt sau nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat.

În scopul prezentării unei definiții a bunului imobil, mai bine spus, ce poate fi considerat bun imobil, prevederile art. 460 enumeră Părțile componente ale bunurilor imobile: *(1) Constituie parte componentă a bunului imobil lucrurile și lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate,*

¹¹ Cazac O., Adnotare la art. 459 [online]. Codul civil adnotat. Disponibil: animus.md/adnotari/459 [Accesat: 24.06.2024]

plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părți componente sunt sau nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat.

(2) Clădirile și alte lucruri și lucrări atașate permanent la teren, care sunt construite pe terenul altuia pe baza unui drept de suprafață, precum și lucrurile atașate la teren pentru un scop temporar nu constituie parte componentă a bunului imobil.

(3) Nu se consideră parte componentă a bunului imobil rețelele de utilitate sau lucrările de utilitate amplasate pe bunul imobil care au fost construite de către un terț pe baza unui drept de suprafață sau în privința cărora proprietarul bunului imobil îi incumbă obligația legală de a le tolera.

(4) Clădirile și alte lucruri și lucrări prevăzute la alin. (2) și (3) constituie bunuri imobile asupra cărora dreptul de proprietate îl exercită titularul dreptului de suprafață respectiv asupra terenului pe durata de existență a acestui drept. Titularul respectiv nu poate înstrăina sau greva dreptul de proprietate și dreptul de suprafață decât împreună.

(5) Clădirile și alte lucruri și lucrări atașate permanent la teren care rămân pe teren la stingerea dreptului de suprafață devin parte componentă a terenului.”

Scopul art. 460 Cod civil RM este guvernat de necesitatea determinării și delimitării statutului juridic al clădirilor, construcțiilor subterane, obiectivelor acvatică, plantațiilor etc. Astfel, acest articol asigură implementarea principiului *superficies solo cedit*, statuând abordări legale diferite a categoriilor de bunuri enumerate în prevedere.

Reiterăm ideea că bunurile imobile nu pot fi detașate de pământ. Ele nu pot fi reamplasate fără a fi deteriorate sau denaturate în esența acestora și nici nu pot circula independent în circuitul civil. Astfel, conchidem că bunurile imobile nu sunt bunuri distincte.

Cu referire la construcțiile subterane (ca, de exemplu: metrouri, pasaje subterane, beciuri, subsoluri, galerii, grote, canale etc.), existența lor este imperioasă datorită amplasării lor în pământ, care, la fel, nu pot fi detașate.

Excepția de la principiul *superficies solo cedit*, este prevăzută de art. 654 Cod civil al RM, noțiune de suprafață care o definește: „drept real limitat imobiliar, precum și caracterizează situația juridică complexă formată ca urmare a constituirii suprafeței asupra unui teren”¹². Instituția suprafeței este aplicabilă

¹² Cazac O., Adnotare la art. 654 [online]. Codul civil adnotat. Disponibil: animus.md/adnotari/654/ [Accesat: 05.07.2024]

atât în domeniul privat, fiind o oportunitate specială atunci când prețul de cumpărare al terenului de construcție este mare, cât și în cel public, aplicându-se sfera parteneriatului public-privat (art. 18 alin. 1) din Legea nr. 179 din 10 iulie 2008, cu privire la parteneriatul public-privat.

Codul civil a adoptat principiul *superficies solo cedit*, conform căruia toate construcțiile și lucrările amplasate pe un teren și în subsolul acestuia nu sunt bunuri imobile, ci sunt părți componente esențiale ale terenului.

Superficia, unicul drept care suspendă principiul superficies solo cedit, potrivit alin. (4) al articolului 460 Cod civil al RM, recunoaște că doar cel care deține un drept de suprafață asupra terenului poate dobândi dreptul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul altuia, afirmând că „titularul dreptului de suprafață ori al altui drept real asupra imobilului altuia care îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra acelui imobil va avea, în caz de accesiu, în mod corespunzător, drepturile și obligațiile reglementate pentru proprietarul imobilului, dacă nu s-a prevăzut altfel în momentul constituirii dreptului real”.¹³

Deoarece suprafața este prin esență un drept temporar, nu putem spune că principiul *superficies solo cedit* este exclus, ci doar suspendat. Din momentul constituirii raportului juridic de suprafață, terenul rămâne imobil, iar construcția ori lucrarea ridicată sau care se va ridica devine bun imobil (distinct de teren și obiect al drepturilor reale ale altor titulari). Această suspendare încetează odată cu stingerea suprafeței, iar principiul se reactivează. În acest sens, art. 662 alin.(1) Cod civil al RM dispune: construcția, „din data stingerii suprafeței, devine de drept parte componentă a terenului, conform art.460, aparținând proprietarului terenului, iar dreptul superficialului asupra terenului și construcției se radiază”. Așadar, dreptul de proprietate al superficialului asupra construcției nu se transmite proprietarului terenului, ci se stinge, construcția încetează să fie bun imobil distinct de teren, redevine parte componentă a terenului și, pe cale de consecință, aparține proprietarului terenului¹⁴.

Clădirile și alte lucruri atașate permanent la teren care au fost dobândite în baza unui drept de suprafață nu constituie parte componentă a bunului imobil (art. 288¹ alin. 2 Cod civil în redactarea Proiectului, actual art. 460 Cod civil al RM). Astfel, conform art. 443, potrivit proiectului, dreptul de proprietate asupra

¹³ Cazac O., Adnotare la art. 460 [online]. Codul civil adnotat. [cit. 24 august 2020]. Disponibil: animus.md/adnotari/460/ [Accesat: 08.07.2024]

¹⁴ Cazac O., Ibidem.

construcției ridicate pe terenul grevat de suprafață este exercitat de către suprafațiar pe durata existenței dreptului de suprafață.¹⁵ Clădirile și alte lucruri și lucrări atașate permanent de teren care rămân pe teren la stingerea dreptului de suprafață devin parte componentă a terenului.

După cum am menționat anterior, lucrările atașate de teren cu scop temporar (numite și construcții provizorii) nu constituie parte componentă a bunului imobil; aici se includ, cu titlu de exemplu, gherete, șoproane etc. care în fond nu constituie bunuri imobile¹⁶.

Și o ultimă excepție: a fost introdusă noțiunea de unitate în condominiu, despre care se stipulează în art. 462 Cod civil al RM – *se constituie bun imobil unitatea în condominiu împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de dreptul de suprafață asupra terenului, părțile din clădire altele decât unitățile și altor părți comune ale condominiului.*

Art. 463 Cod civil al RM reflectă întinderea dreptului de proprietate asupra terenurilor, care se extinde și asupra subsolului și spațiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale. Proprietarul terenului își exercită drepturile deasupra și în subsolul terenului, pe toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le consideră necesare și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce. În același timp, proprietarul de teren este ținut să respecte drepturile terților asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor și altora asemenea. Apele de suprafață și albiile acestora aparțin proprietarului terenului pe care se formează sau curg. Proprietarul terenului are de asemenea dreptul de a apropria și utiliza apa izvoarelor și a lacurilor aflate pe terenul respectiv, apă freatică, precum și apele pluviale.¹⁷

Sistemul cadastral conține informații detaliate privind bunurile imobile, și anume: terenul, hotarele, suprafața, destinația modului de folosință, prețul, piața funciară, titlul de proprietate în al cărui temei sunt înscrise drepturile imobiliare în registrul bunurilor imobile. În continuare vom prezenta noțiunea de bun imobil în vederea tălmăcirii acestei noțiuni ce ne va fi stringent necesară în temele

¹⁵ Nota informativă la proiectul Legii privind modificarea și completarea unor acte legislative, p. 17, http://justice.gov.md/public/files/transparența_in_procesul_decizional/coordonare/2017/prilile/Nota_informativ_proiect_amendare_Cod_civil_xxxxxxx.pdf [Accesat: 08.07.2024]

¹⁶ Idem.

¹⁷ Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 467-479 din 14.12.2018.

următoare, fiind parte componentă a înregistrărilor efectuate în registrul bunurilor imobile.

În plan comparat, am dori să prezentăm prevederile unor legi speciale în domeniu, care au definiții tangențiale ale bunului imobil. Conform art. 2 al Legii privind cadastrul bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998¹⁸, cadastru al bunurilor imobile – cadastrul general reprezintă un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora. Totodată, la art. 2 al legii menționate sunt prezentate definițiile de *teren* (parte din teritoriu având hotare închise a căror suprafață, al căror amplasament și ale căror caracteristici sunt reflectate în cadastrul bunurilor imobile), *construcție* (clădire sau construcție cu caracter definitiv care poate fi obiect independent al înregistrării de stat), *încăpere izolată* (partea interioară a unei construcții, separată de alte părți adiacente ale acestei construcții prin pereți sau prin despărțituri fără goluri pentru uși, având ieșire separată pe palierul scării, în coridor comun, în curte sau în stradă); în același sens, legea mai definește și registrul bunurilor imobile, tipurile de înregistrări, banca centrală de date a cadastrului; conform art. 4, în calitate de obiecte supuse înregistrării obligatorii sunt terenurile, clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile, precum și alte drepturi, fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație.

Categoriile bunurilor imobile sunt enumerate și în cadrul prevederilor pct. 4 al Instrucțiunii Agenției Relații Funciare și Cadastru cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 112 din 28.10.2005¹⁹; bunurile imobile supuse înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile (RBI) sunt:

- *terenurile;*
- *clădirile și alte construcții capitale, indiferent dacă sunt bunuri imobile separate sau părți componente ale terenului;*
- *apartamentele, alte încăperi izolate și locurile de parcare din clădire, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de suprafață asupra terenului și din părțile comune din clădire;*

¹⁸ Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543, din 25.02.1998, Monitorul Oficial nr. 44-46, art. 318, din 21.05.1998.

¹⁹ Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 112 din 22.06.2005, Monitorul Oficial al RM nr. 142-144 din 28.10.2005.

- *porțiunile de subsol (Prin porțiuni de subsol ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile se înțelege o suprafață de teren cu sau fără construcții destinată folosirii rocilor deschise sau un spațiu subteran cu sau fără construcții destinat exploatării, în ambele cazuri existența acestora fiind confirmată documentar, prin perimetrul minier);*
- *plantațiile prinse de rădăcini. (Prin plantații prinse de rădăcini ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile se înțeleg plantațiile perene, înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație).*

În registrul bunurilor pot fi înregistrate locurile de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucțiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale, porțiunile de subsol, obiectivele acvatice separate, precum și plantațiile prinse de rădăcini (plantațiile perene) înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație.

2. Categoriile de bunuri imobile

În clasificarea bunurilor imobile suntem ghidați în primul rând de cadrul normativ. În acest sens, Codul civil al RM ne redirecționează la art. 459, respectiv art. 460-462. Enumerarea principalelor părți componente ale bunurilor imobile o găsim la alineatul 1 al art. 460 Cod civil al RM: 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. Enumerarea categoriilor de bunuri imobile dată în acest alineat nu într-o totalitate coincide cu cele din alte legi și sau acte normative subordonate legii. La categoria bunurilor imobile sunt atribuite sectoarele de teren și obiectivele aferente acestora (solul, bazinele de apă închise, pădurile, plantațiile multianuale, clădirile, construcțiile, edificiile etc.) a căror strămutare este imposibilă fără a cauza piedici directe destinației lor. În acest sens, în primul rând, *imobile* sunt *terenurile*; acestea se pot afla atât în proprietate privată, cât și publică.

Astfel, sunt clasificate bunurile imobile și în următoarele categorii: bunuri imobile locative (sau rezidențiale) și nelocative (comerciale, industriale, instituționale, recreaționale). Conform lit. (b), alin. 3, art. 6 din Codul Fiscal al

RM, impozitul pe bunurile imobiliare face parte din sistemul impozitelor locale; în acest sens, impozitele diferă în dependență de destinația acestora, cu destinație locativă sau comercială.

Conform alin. 2, art. 459 Cod civil, *bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct*; alin. 4 al aceluiași articol prevede că, prin lege, pot fi raportate și alte bunuri imobile. Părțile componente ale bunurilor imobile sunt descrise în art. 460 Cod civil: ... *lucrurile și lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă...* alin. 2) *Clădirile și alte lucruri și lucrări atașate permanent la teren, care sunt construite pe terenul altuia pe baza unui drept de suprafață, precum și lucrurile atașate la teren pentru un scop temporar nu constituie parte componentă a bunului imobil...* Legislatorul nu doar că a definit noțiunea de bun imobil ca fiind terenul înregistrat în RBI cu un număr distinct, dar și a părților componente ale terenului și ale clădirii (art. 461 Cod civil ... *lucrurile și lucrările din care clădirea este construită sau care sunt atașate ei în mod permanent și care nu pot fi separate fără a deteriora în mod substanțial clădirea sau lucrul ori lucrarea supusă separării...*).

Conform pct. 6 din Instrucțiunea nr. 112/2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, categoriile de bunuri imobile sunt:

- terenurile;
- clădirile și construcțiile solid legate de pământ. Prin construcție solid legată de pământ se înțelege orice construcție ridicată pe pământ sau în pământ, care aderă la pământ (prin fundament, piloni, stâlpi), adică nu este volantă (nu poate fi mutată din loc în loc). Durata construcției nu are importanță;
- apartamentele și alte încăperi izolate;
- porțiunile de subsol. Prin porțiune de subsol ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile se înțelege o suprafață de teren cu sau fără construcții destinată folosirii rocilor deschise sau un spațiu subteran cu sau fără construcții destinat exploatării, în ambele cazuri existența acestora fiind confirmată documentar, prin perimetrul minier;
- obiectele acvatice separate. Prin obiecte acvatice separate, ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile, se înțeleg apa, terenul aflat

sub apă, fâșiile riverane de protecție și construcțiile hidrotehnice ca un obiect unic și indivizibil (art. 1, 1/3 Codul apelor).

- plantațiile prinse de rădăcini. Prin plantații prinse de rădăcini ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile se înțeleg plantațiile perene, înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație.

Conform legislației civile din Republica Moldova de până în 2019, bunurile imobile s-au identificat prin particularități specifice, clasificându-se:

- a) după natura lor – nu pot fi mișcate fără să își piardă valoarea economică (ex.: terenuri, construcții, recolte, care încă se țin prin rădăcini și fructele de pe arbori neculese încă). Cu referire la roada neculeasă, în legislația României distingem categoria bunurilor mobile prin anticipație, și anume: *Bogățiile de orice natură ale solului și subsolului, fructele neculese încă, plantațiile și construcțiile încorporate în sol devin mobile prin anticipație, atunci când, prin voința părților, sunt privite în natura lor individuală în vederea detașării lor, deci fructele de pe arbori neculese pot fi atribuite și la categoria bunurilor mobile.*²⁰
- b) după destinația lor – bunuri imobile destinate comercializării, spațiului locativ, depozitării etc.

Regimul juridic al terenurilor, precum și al diferitelor categorii de terenuri în particular, este stabilit de Codul Funciar nr. 828 din 25.12.1991, Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, Hotărârea nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului și Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25.07.1997 (va fi abrogată prin adoptarea Codului funciar în versiune nouă, începând cu 07.03.2025, prin legea nr. 22/2024, publicată în Monitorul Oficial din 07.03.2024).

O altă categorie de bunuri imobile sunt *porțiunile de subsol*, iar în corespundere cu Codul subsolului, nr. 3 din 02.02.2009, *subsolul este partea scoarței terestre, situată mai jos de stratul de sol și de fundul bazinelor de apă și se întinde până la adâncimi accesibile pentru cercetare geologică și valorificare, sector de subsol* – parte de subsol geometrizată, atribuită pentru folosire, care are hotare în spațiu, ale cărei coordonate sunt fixate sub formă de tabel și/sau în formă grafică (Codul subsolului, modificat și adoptat în lectura I în Parlament,

²⁰ Noul cod civil. Bunurile mobile prin anticipație. Despre distincția bunurilor. Despre bunuri în general, <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-540-bunurile-mobile-prin-anticipatie-despre-distinctia-bunurilor-despre-bunuri-in-general> [Accesat: 08.07.2024]