

# ÎNREGISTRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA PLANTAȚILOR PERENE

**Autor: Daniela GROSU, lector asistent**

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** Republica Moldova fiind o țară agrară, cea mai mare bogăție a acesteia o reprezintă pământul. Necăutând la faptul că în ultima perioadă sectorul agrar a înregistrat o productivitate scăzută, agricultorii totuși preferă plantarea culturilor perene fiindcă nu trebuie semănate în fiecare an, iar comercializarea producției recoltate reprezintă o sursă de venit semnificativă.

Astfel o atenție deosebită acordăm principiilor și normelor din legislație cu privire la înregistrare, interacțiunea dintre sistemul cadastral și sistemul de înregistrare, sistemul instituțional al registrului, fiindcă procesul de activitate a acestuia influențează proprietarii plantațiilor perene supuse înregistrării de stat în cadastrul bunurilor imobile. Totodată menționăm că perfecționarea procesului de înregistrare a plantațiilor perene și a dreptului de proprietate asupra acestora în scopul protejării drepturilor persoanelor fizice și juridice deținute asupra imobilelor respective și efectuarea unei analize științifice a conceptului de „plantație perenă”, precum și determinarea procedurii de înregistrare este necesar și ireproșabil, deoarece culturile pomicile reprezintă unul dintre obiectele supuse înregistrării de stat în cadastru, astfel aspectele respective urmează a fi elucidate.

**Cuvinte cheie:** plantație perenă, act de înființare a plantației pomicile, casarea și defrișarea plantațiilor perene.

**Plantațiile perene** reprezintă porțiuni de teren pe care sunt cultivate (sădite, plantate), după o anumită metodă, pomi fructiferi (livezi), arbori, arbuști etc., care trăiesc și rodesc mai mulți ani, fără a fi nevoie de o nouă însămânțare, având rădăcini persistente în sol, cu un caracter stabil (trainic, rezistent), care durează în timp.

Plantațiile perene, făcând parte din sectorul agrar al Republicii Moldova, reprezintă o oportunitate primordială pentru activitatea întregii populații, astfel menționăm că anume întreprinderile agricole, care își desfășoară activitatea agricolă pe teritoriul țării, reprezintă baza dezvoltării economice a țării și vectorul principal de orientare a populației, fiindcă acestea dispun de potențial și contribuie la revenirea agriculturii la pozițiile pierdute în ultimile decenii deoarece plantațiile multianuale reprezintă un bussines rentabil și nu o metodă de supraviețuire sau întreținere.

Astfel, în conformitate cu prevederile Codului Civil și a Legii cadastrului bunurilor imobile (în continuare Legea), menționăm faptul că plantațiile prinse de rădăcini, înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație, sunt bunuri imobile, deoarece deplasarea acestora nu poate avea loc fără cauzarea unor prejudicii considerabile destinației lor, respectiv plantațiile perene fac parte din categoria bunurilor imobile prin natura lor, deoarece ele posedă un caracter fix și stabil.

Înregistrarea plantației perene și a drepturilor asupra acesteia se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Înregistrarea drepturilor asupra plantației se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil. Concomitent putem urmări mai jos cum va arăta informația din registrul bunurilor imobile privind plantația perenă deja înregistrată conform prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile:

## **Subcapitolul I. Bunul imobil**

### **1.1 Bunul imobil:** plantație perenă

**Numărul cadastral.** 1404313123.01

**Domiciliu/Sediu** r.Briceni, s.Trebisăuți, extravilan

**Modul de folosință.** Livadă

**Suprafața.** 1.22 ha

## **Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil**

### **2.2 Bunul imobil:** 1404313123.01

**Cota parte** 1.0

**Proprietarul** Cojocari Rodica

**Domiciliu/Sediu** r.Briceni, s.Trebisăuți, extravilan

**Temeiul înscrierii** Act de înființare a plantației pomicile nr.23 din 22.09.2015

**Data înregistrării** 30.09.2015

Astfel dreptul de proprietate asupra plantațiilor perene (de viță de vie, livadă etc.) se intabulează în Capitolul A, B al registrului bunurilor imobile. Suprafața plantației se indică din Proiectul de plantare, alt document în care se indică suprafața plantată sau actul de stabilire pe teren întocmit de oficiul cadastral teritorial.

În registrul bunurilor imobile, subcapitolul I se va indica datele privind terenul agricol (nr. cad., adresa, modul de folosință, suprafața, tipul hotarelor) și respectiv datele privind plantația perenă (nr. cad., adresa, modul de folosință, suprafața, tipul hotarelor).

În subcapitolul II se va indica atât informația privind dreptul de proprietate asupra bunului imobil (terenul agricol), cum ar fi numele/prenumele, domiciliul, cota parte, temeiul înscrierii (de ex. Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, contractul de vânzare cumpărare, alte acte juridice care demonstrează expres cine este proprietarul terenului), respectiv în subcapitolul dat se va indica și datele privind dreptul de proprietate asupra plantației perenă unde la rubrica „Temeiul înscrierii” se va menționa Actul de înființare/punere pe rod a plantației pomicole/perene, care reprezintă documentul de bază ce legalizează punerea pe rod a plantației perene.

Actul de punere pe rod a plantației perene, aprobat de către organele care au desemnat comisia de recepție, se întocmește în 5 exemplare și se prezintă, câte un exemplar, gospodăriei, deținătorului de terenuri, organului agricol raional sau primăriei municipiului, sucursalei băncii financiare și proiectantului.

Totodată după cum am menționat mai sus, temei de înregistrare a plantației servește documentele prevăzute de legislație pentru înființarea plantației multianuale și anume Actul intrării pe rod a plantațiilor perene (Hotărârea Guvernului nr. 705 din 20.10.1995), iar în cazul când plantația a fost transmisă deținătorului în contul cotelor-valorice din bunurile întreprinderilor agricole temei de înregistrare va servi certificatul de proprietate.

În cazul în care proprietarul plantației a efectuat plantarea terenului și acesta nu este proprietarul terenului, dreptul asupra plantației se va înregistra după sau concomitent cu dreptul de folosință(arendă) asupra terenului. În acest caz Registratorul va verifica existența în actul juridic ce confirmă dreptul de folosință asupra terenului (ex: contractul de arendă) a clauzei privind dreptul de a efectua plantarea terenului de către titularul dreptului de folosință (arendas) al terenului.

Înregistrarea selectivă în cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra plantației se va efectua în temeiul actelor juridice prin care drepturile se transmit (contract de vânzare-cumpărare, proces-verbal de vânzare la licitație etc).

Casarea și defrișarea plantațiilor perene, ce fac parte din fondurile fixe de producție ale gospodăriilor și deținătorilor de terenuri, se efectuează în conformitate cu Regulament cu privire la modul de casare și defrișare a plantațiilor perene.

Astfel după epuizarea productivității culturii pomicule, ultima urmează a fi defrișată în baza actului de casare a plantației perene aprobat prin Decizia Consiliului unității administrativ teritoriale în a cărei raze teritoriale se află plantația perenă respectivă.

După finisarea lucrărilor, în baza Deciziei cu privire la casarea plantațiilor perene, emisă de consiliul local, urmează etapa depunerii documentelor justificative (Decizia cu privire la casarea plantațiilor perene) la oficiul cadastral teritorial cu privire la efectuarea înscrisului (mențiune) în registrul bunurilor imobile precum că plantația perenă în cauză este defrișată.

Din cele menționate mai sus, retirăm și faptul că anume înregistrarea dreptului de proprietate, asupra plantațiilor perene, în registrul bunurilor imobile, asigură garantarea și apărarea acestuia, odată înscris el devine valabil și opozabil terților și nu poate fi radiat decât în temeiul actelor justificative, consimțământul proprietarului sau în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile.

În concluzie evidențiem faptul că conform informațiilor prezentate de către Î.S. Cadastru, în anul 2015-2016 au fost supuse spre înregistrare plantații perene cu cca 25% mai mult în partea de nord a Republicii Moldova (plantații de măr, prune, nuc, cireș și vișin).

Astfel conchidem că plantațiile perene cât și dreptul de proprietate asupra acestora se înregistrează în temeiul documentului de drept care a dus la apariția acestuia și procedura de înregistrare nu diferă față de alte bunuri imobile supuse înregistrării în cadastru.

## **Bibliografie**

1. Codul civil al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr. 1107 din 06.06. 2002. În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova”, 2002, nr. 82-86;
2. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998.În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova”, 1998, nr. 44-46;
3. Hotărârea Guvernului nr. 705 din 20.10.1995 privind modul de înregistrare la venituri, punere pe rod, casare și defrișare a plantațiilor perene.