



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

# **ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE**

**Student:**

**Renița Mihai**

**Coordonator :**

**conf.univ. dr. în drep**

**Lupașcu Zinaida**

**Chișinău, 2021**

**MINISTERUL EDUCAȚIEI, CULTURII ȘI CERCETĂRII AL  
REPUBLICII MOLDOVA**

**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**Facultatea Construcții Geodezie și Cadastru**

**Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului**

Admis la susținere  
Șef departament: „DIDEI”  
Svetlana Albu,  
Conf. univ.dr.hab.

---

„\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2021

# **ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE**

**Teză de master**

**Student:**



**Renița Mihai**

**Conducător: Conf.univ.dr Zinaida Lupașcu**



**Chișinău 2021**

## ADNOTARE

### **Rența Mihai: „Înregistrarea bunurilor imobile”**

#### **Teza de master**

**Structura tezei:** Introducere, 4 capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie, 79 de pagini text de bază.

**Cuvinte-cheie:** Înregistrarea de stat a bunurilor imobile, număr cadastral, Registrul bunurilor imobile, dosar cadastral, intabulare, înregistrare provizorie, notarea, cerere de înregistrare, înregistrare primară masivă, înregistrare primară selectivă, înregistrarea dreptului de proprietate în comună devălmășie, înregistrarea dreptului de proprietate în diviziune, parafa de înregistrare etc.

#### **1. Actualitatea și importanța temei abordate.**

Actualitatea temei este vădită prin aceea că odată cu orientarea dezvoltării țării spre o economie de piață, terenurile și construcțiile au devenit ca obiect al pieții imobiliare.

Astfel, înființarea cadastrului bunurilor imobile ca un sistem de evidență a devenit actuală prin prisma următoarelor oportunități ce le oferă acest sistem:

- Un mijloc de protecție al titularilor drepturilor asupra bunurilor imobile împotriva terților ce pretind interese referitor la aceste imobile;
- Un sistem informațional pentru participanții la piața bunurilor imobile, care ar facilita dezvoltarea acesteia și ar proteja într-o oarecare măsură investițiile în acest domeniu;
- Un sistem de evidență al imobilelor ce ar contribui la administrarea mai eficientă a imobilelor – proprietate a statului și a unităților administrativ-teritoriale;
- Un sistem informațional pentru impozitare fiscală.

**Metodologia cercetării științifice.** Cercetarea a fost efectuată în baza principiilor teoretice și metodologice regăsite în doctrina juridică, la elaborarea ei fiind aplicate metodele de cercetare, logico-juridice, și istorico-juridice.

**Scopul și obiectivele:** Lucrarea își propune ca scop elaborarea unui studiu profund și integru asupra tuturor problemelor ce rezultă din procedura de înregistrare a bunurilor în registrul bunurilor imobile prin prisma analizei regulilor de drept ce guvernează această materie, valorificând în acest sens cadrul legal și abordările doctrinare în domeniu.

Atingerea scopului propus implică realizarea următoarelor obiective:

- examinarea legislației, doctrinei și practicii judiciare și identificarea opiniilor și definițiilor existente asupra domeniului respectiv;
- conceptualizarea organizării cadastrului bunurilor imobile;
- stabilirea aspectelor fundamentale generale ale noțiunii de cadastral bunurilor imobile;
- studierea evoluției organului cadastral în plan legislativ;

- enunțarea regulilor de drept care guvernează instituția cadastrului bunurilor imobile.

**Inovația științifică a lucrării:** derivă din scopul trasat și realizarea obiectivelor, din modalitatea complexă de cercetare a domeniului executării obligațiilor prin prisma doctrinei și legislației Republicii Moldova în evoluția istorică.

**Valoarea practică a tezei:** Este una foarte majoră, din perspectiva actuală din considerentul că funcționarea pieței bunurilor imobile în condițiile economiei de piață este imposibilă fără instituirea unui sistem cadastral bine definit, care să asigure înregistrarea de stat a terenurilor și a altor bunuri imobile , și a dreptului de proprietate asupra acestora.

## Cuprins:

<b>INTRODUCERE.....</b>	<b>8</b>
<b>I. ASPECTE TEORETICE PRIVIND ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE</b>	
1.1 Obiectul înregistrării în Registrul bunurilor imobile.....	12
1.2 Scurt istoric.....	16
1.3 Subiecții participanți la înregistrarea imobilelor și a drepturilor asupra acestora în Registrul bunurilor imobile.....	18
<b>II. REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE ȘI CONDIȚIILE PENTRU ÎNREGISTRAREA IMOBILELOR ȘI A DREPTURILOR ASUPRA ACESTORA ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE</b>	
2.1 Structura și conținutul Registrului bunurilor imobile.....	23
2.2 Felurile înregistrării.....	28
2.3 Actele doveditoare de drepturi și exigențele față de acestea.....	30
2.4 Temeiurile pentru respingerea cererii de înregistrare sau refuzul înregistrării în Registrul bunurilor imobile.....	33
<b>III. PROCEDURA ÎNREGISTRĂRII ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE</b>	
3.1 Locul depunerii cererii și conținutul cererii privind înregistrare drepturilor în Registrul bunurilor imobile.....	35
3.2 Procedura examinării actelor doveditoare de drepturi.....	36
3.3 Procedura înregistrării imobilelor și a drepturilor asupra acestora.....	41
3.4 Particularitățile în cadrul înregistrării primare masive.....	43
3.5 Particularități ale înregistrării în cazul unor imobile și a unor drepturi și creanțe asupra acestora.....	46
3.6 Parafa de înregistrare.....	52
3.7 Consecințele înregistrării în Registrul bunurilor imobile.....	53
<b>IV. LITIGII PRIVIND ÎNREGISTRAREA ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE</b>	
4.1 Felurile de erori ale înscrierilor din Registrul bunurilor Imobile.....	55
4.2 Rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile.....	56
<b>V. PARTEA APLICATIVĂ. ASPECTE PRACTICE.....</b>	<b>59</b>
Concluzii Generale.....	74
Bibliografia.....	75

## INTRODUCERE

Necesitatea instituirii cadastrului bunurilor imobile a apărut în legătură cu dezvoltarea pieței imobiliare, care este și un pilon în dezvoltarea economiei naționale.

După cum menționează conf.univ. dr. în drept Ilie Teacă în Cartea sa Drept cadastral suport de curs “Funcționarea pieței bunurilor imobile în condițiile economiei de piață este imposibilă fără instituirea și punerea în aplicare a unui sistem cadastral bine definit, care să asigure înregistrarea de stat a terenurilor, a altor bunuri imobile, a dreptului de proprietate și altor drepturi patrimoniale asupra acestora.”[1 p.11]

Deoarece, după căpătarea independenței Republicii Moldova, piața bunurilor imobile a căpătat un avânt în dezvoltare sa, întru protejarea titularilor drepturilor asupra imobilelor, precum și în domeniul impozitării fiscal a imobilelor, s-a cerut înființarea unui sistem de evidență a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora.

Astfel, la 25.02.1998, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543, conform căreia statul a înființat o instituție nouă – organul cadastral.

Acest organ a devenit instituția responsabilă de înregistrare de stat a tuturor bunurilor imobile de pe teritoriul R. Moldova, iar atribuția de a înregistra legiuitorul i-a acordat-o registratorului organului cadastral – angajat al organului cadastral, cu statut special, care a fost îndrituit cu dreptul de verificare a actelor doveditoare de drepturi și efectuarea înregistrării/rectificării în Registrul bunurilor imobile.

Ulterior, întru dezvoltarea acestui sistem de evidență au fost adoptate mai multe acte cu caracter normativ, la care mă voi referi în lucrarea dată și anume cele ce se referă la tema înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Așa dar, înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora în condițiile economiei de piață este determinată de faptul că regimul juridic al bunurilor imobile după afirmă autorii Ala Climova și conf.univ. dr. în drept Ilie Teacă în lucrarea menționată mai sus, se bazează pe următoarele:

“- necesitatea garantării și asigurării stabilității drepturilor asupra terenurilor și altor bunuri imobile;

- un regim juridic special de exercitare a dreptului de proprietate asupra terenurilor și altor bunuri imobile, în special a dreptului de dispoziție asupra acestora.”[1,p.11]

Înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora, precum și funcționarea sistemului cadastral în totalitatea acestuia, are loc exclusiv în baza și conform legislației cadastrale.

*Destinația și misiunea legislației cadastrale* este de a reglementa un domeniu special, un grup deosebit al relațiilor sociale ce țin de crearea și funcționarea cadastrului bunurilor imobile, de înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora, identificarea, evaluarea, evidența bunurilor imobile, păstrarea, actualizarea și furnizarea, la cererea persoanelor interesate, a datelor/informației privind bunurile imobile, dreptul de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra acestora, proprietarii acestora, faptele și raporturile juridice ce au legătură cu bunurile imobile, garantarea și ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susținerea sistemului de impozitare și a pieței bunurilor imobile în Republica Moldova (RM).

*Înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora* este o acțiune ce produce efecte juridice de recunoaștere și confirmare de către stat și societate a faptului nașterii, modificării și transmiterii sau încetării drepturilor asupra bunurilor imobile, precum și a restricțiilor asupra acestora (arenda, servitutea, ipoteca, sechestru etc). Înregistrarea de stat a drepturilor este unica dovadă a faptului existenței dreptului de proprietate asupra terenurilor și altor bunuri imobile. Mai mult ca atât, înregistrarea dreptului este una din condițiile apariției dreptului asupra imobilelor. Un drept înregistrat asupra bunului imobil poate fi contestat doar pe cale judecătorească, înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor este un act juridic administrativ. Odată cu înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile apar iminent consecințe juridice majore ce țin direct de nașterea, modificarea și încetarea drepturilor asupra bunurilor imobile.

Concomitent cu înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile la organul cadastral teritorial dreptul de proprietate al dobânditorului potrivit contractului, altui act juridic civil, alte drepturi patrimoniale asupra bunului imobil, se consideră apărute, garantate și ocrotite de stat și lege. Actul înregistrării de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este obligatoriu, un element final al faptei juridice în rezultatul căreia iau naștere, se modifică și/sau încetează drepturile asupra bunurilor imobile.

Sarcinile legislației cadastrale și sistemului înregistrării de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile includ în sine:

- 1) asigurarea evidenței de stat asupra tranzacțiilor cu bunurile imobile, transmiterii drepturilor de la o persoană la alta în procesul circuitului civil/juridic al bunurilor imobile;
- 2) constituirea unui cadru juridic adecvat, care să asigure garantarea și apărarea drepturilor persoanelor fizice și juridice asupra terenurilor și altor bunuri imobile;
- 3) asigurarea transparenței informației despre bunurile imobile, și drepturile asupra lor, precum și liberul acces al persoanelor fizice și juridice la datele cadastrului bunurilor imobile despre toate drepturile înregistrate asupra terenurilor și altor bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării.[1 p.13]

Astfel, legislația cadastrală reprezintă prin sine o totalitate de norme de drept ce reglementează relațiile sociale, ce apar în domeniul creării, ținării și funcționării cadastrului bunurilor imobile, înregistrării de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, recunoașterii publice a dreptului de proprietate și altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, garantării și ocrotirii de către stat a acestor drepturi, susținerii sistemului de impozitare și a pieței bunurilor imobile în RM.

Scopul final al legislației cadastrale este garantarea dreptului de proprietate și altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea intereselor publice și private în procesul circuitului civil și juridic al bunurilor imobile, asigurarea funcționării eficiente a pieței bunurilor imobile în RM în condițiile economiei de piață.

La înregistrarea bunurilor imobile Legislația cadastrală se bazează pe niște principii de bază fundamentală ce determină conținutul, forma, normele și reglementările juridice în domeniul cadastrului bunurilor imobile în totalitatea acestora. Acestea sunt stabilite direct în Codul civil, în Legea cadastrului bunurilor imobile, în alte acte legislative sau decurg din acestea.

Principiile fundamentale ale legislației cadastrale sunt:

- 1) administrarea și valorificarea terenurilor în calitate de obiect al naturii, bază teritorială a vieții și activității umane;
- 2) egalitatea juridică a dreptului de proprietate publică și privată asupra bunurilor imobile;
- 3) inviolabilitatea și garantarea dreptului de proprietate și altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile;
- 4) transparența datelor despre înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor;
- 5) obligativitatea înregistrării de stat a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor;
- 6) descentralizarea înregistrării imobilelor și drepturilor asupra acestora;
- 7) susținerea publică a cadastrului;
- 8) exercitarea drepturilor asupra bunurilor imobile în mod individual, precum și în comun cu alții;
- 9) exercitarea drepturilor asupra bunurilor imobile în conformitate cu legea, ordinea de drept și bunele moravuri;
- 10) exercitarea drepturilor asupra bunurilor imobile conform legităților și spiritului economiei de piață (libera inițiativă economică, concurența loială etc).



## CONCLUZII GENERALE LA TEMA ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE

Reieșind din materia studiată, privitoare la înregistrarea bunurilor imobile, se poate de conchis următoarele concluzii:

Înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora este o acțiune ce produce efecte juridice de recunoaștere și confirmare de către stat și societate a faptului nașterii, modificării și transmiterii sau încetării drepturilor asupra bunurilor imobile, precum și a creanțelor asupra acestora. Un drept înregistrat asupra bunului imobil poate fi contestat doar pe cale judecătorească;

Sarcinile sistemului înregistrării de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile includ în sine:

- a) constituirea unui cadru juridic adecvat, care să asigure garantarea și apărarea drepturilor persoanelor fizice și juridice asupra terenurilor și altor bunuri imobile;
- b) asigurarea transparenței informației despre bunurile imobile, și drepturile asupra lor, precum și liberul acces al persoanelor fizice și juridice la informația din cadastrul bunurilor imobile privind drepturile înregistrate asupra terenurilor și altor bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării;

Obiecte ale înregistrării sunt atât bunurile imobile, părțile componente ale acestora cât și drepturile reale asupra acestora, precum și alte drepturi, fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație; Subiecți raportului în cadrul înregistrării în registrul bunurilor imobile sunt de două categorii:

- a) Deținătorul registrului bunurilor imobile- Agenția Servicii Publice cu structurile sale teritoriale (organele cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadr – Lunga și Vulcănești), registratorul organului cadastral care este îndrituit prin lege să efectueze înregistrarea și rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile;

- b) Titularii drepturilor asupra bunurilor imobile care sunt atât persoane fizice, cât și juridice, inclusiv unitățile administrative teritoriale și statul – R. Moldova, care în raportul dat sunt pe picior de egalitate;

5) Primirea cererii privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora este strict reglementată de actele legislative și normative. Registratorul organului cadastral nu are competență de a decide arbitrar asupra primirii actelor pentru înregistrare sau de a refuza înregistrarea imobilelor și a drepturilor asupra acestora.

7) Rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile poate fi efectuată doar în cazul în care înscrierile nu corespund situației juridice reale, cu acordul titularului dreptului afectat sau, în lipsa acordului – în temeiul hotărârii irevocabile a instanței de judecată.

## Bibliografie

1. Climova A., Teacă I., Drept imobiliar // Suport de curs // Specialitatea Drept // Chișinău: Editura U.T.M., 2011.-245 p.;
2. Ioan Adam Dreptul Civil. Drepturile reale principale ,editura C.H.Beck,București 2009,448 pagini
3. Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25-02-1998, publicat la 21-05-1998 în Monitorul Oficial Nr. 44-46 ,modificat prin Legea Parlamentului nr.155 din 20.07.20, MO229-233/11.09.20; în vigoare 11.10.20
4. Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile nr. 112 din 22.06.2005 ,publicat la 28-10-2005 în Monitorul Oficial Nr. 142 art. 487,modificat prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru 07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19;
5. Hotărârea Guvernului nr. 314 din 22.05.2017 privind constituirea Agenției Servicii Publice,Publicat : 26-05-2017 în Monitorul Oficial Nr. 162-170;
6. Legea privind procedura notarială nr.246/2018 ,publicat la 01-02-2019 în Monitorul Oficial Nr. 30-37;
7. Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324-XII din 10 martie 1993, publicat : 30-05-1993 în Monitorul Parlamentului Nr. 5 ,Versiune în vigoare din 12.01.18 în baza modificărilor prin Legea Parlamentului nr.309 din 22.12.17, MO7-17/12.01.18;
8. Codul Civil al RM Nr.1107 din 06.06.2002 ,publicat la 01-03-2019 în Monitorul Oficial Nr. 66-75 ,Republicat în Monitorul Oficial nr.66-75 din 01.03.2019;
9. Legea nr. 354-XV din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile. În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova”, 2004, nr. 233-236;
10. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova”, 1994, nr.1;

### Monografii:

11. Climova, Alla. Formarea bunurilor – un nou aspect al exercitării dreptului de proprietate. În: Revista Națională de Drept, Chișinău, 2000, nr. 1, p. 44-45;
12. Chibac Gh., A. Chiriac, Noțiunea dreptul de proprietate publică în „Analele științifice ale Universității de Stat din Moldova”, 1999, nr.3, pag.67;
13. Ionescu Mircea. Principiile de bază ale publicității imobiliare și ale noului sistem de publicitate adoptat prin legea 7/1996. În: „Dreptul” 1997, nr. 6;
14. Ulieru M. , Proprietatea publică și proprietatea privată – actualul cadru legislativ, în Studii de drept românesc, nr. 3/1992, p. 217;
15. Marian Silvia, Cadastrul și publicitatea imobiliară: Teză de doctor în drept (12.00.03), Chișinău, 2006, 191 p.;
16. Miclea Mircea, Cadastru și cartea funciară, București 1995;
17. Nistor-Lopatenco L., Turculeț M., Grama V., Lexicon cadastral, ed. II, ed. Tehnica UTM, Chișinău, 2014, p. 257;
18. С.А. Боголюбова. Земельное право. Учебник, Издательство „Проспект”, 2003;

### Articole științifice:

- 19.** Climova, Alla. Domeniul public și domeniul privat al proprietății: probleme și reglementări juridice. În: Revista Națională de Drept, Chișinău, 2000, nr. 2, p. 18-19;
- 20.** Teacă Ilie, Despre cadrul juridic privind proprietatea publică și descentralizarea patrimonială în Republica Moldova, // <http://elearning.utm.md/moodle/mod/resource/view.php?id=11318>;