

REGIMURILE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ÎN SUEEDIA VS REPUBLICA MOLDOVA

Tatiana OLARU, doctorand

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Prezența în diferite țări a diferitor regimuri de drepturi de proprietate ține de legislația țării respective. Fiecare sistem își alege prioritățile sale în ceea ce privește dreptul de proprietate privată și respectiv în ce măsură este protejat de legile în vigoare.

Acest articol relatează existența diferitor regimuri referitoare la dreptul de proprietate existente în legislația Suediei și a Moldovei. De asemenea, se evidențiază avantajele proprietății private în Suedia și respectiv completarea cu regimul de liber acces și de proprietate comună.

Cuvinte cheie: proprietatea privată, proprietatea publică, acces liber, teren, drept comun, regim de drepturi.

Proprietatea privată asupra pământului este un element fundamental în procesul de dezvoltare economică a unei societăți. Instituția dreptului privat asupra pământului este reglementată, mai mult sau mai puțin, diferit în diferite țări. Unele state având un sistem nesigur și nestabil, își dezvoltă și o economie mai încetinită[6]. Suedia este una din țările exemplu la acest capitol, având la bază diferite reglementări și legi care datează de zeci de ani și care s-au dovedit a fi extrem de eficiente. Republica Moldova a făcut mari schimbări în reglementarea proprietății asupra pământului în ultimii 20 ani, însă unele momente lasă de dorit și se cere o ameliorare.

În Suedia legislația referitoare la drepturile de proprietate asupra pământului se bazează pe proprietatea privată, la care se adaugă alte tipuri de posesiuni, cum ar fi unități de proprietate și de instalații comune, zone publice de apă, de pescuit, de recreație. În Codul Funciar al Republicii Moldova proprietatea asupra pământului se devizează în proprietate publică și privată[1].

În literatura internațională găsim noțiunea de regim al dreptului de proprietate, care poate fi folosit[6] pentru a descrie cum drepturile asupra anumitor proprietăți pot fi utilizate. Când se discută regimurile de proprietate asupra pământului în Suedia, avem: proprietate comună, acces liber și proprietate privată. Aceasta derivă din dorința de a pune în prim plan proprietatea privată, care este completată de alte regimuri, care permit ca locurile de interes comun să fie utilizate mai facil[5]. În legislația Republicii Moldova accent se pune pe proprietatea publică și privată. Proprietatea publică conține regimul drepturilor de proprietate publică, ce satisfac interesele comune ale cetățenilor Republicii Moldova, precum și regimul drepturilor de proprietate publică ce satisfac interesele private ale statului.

Subiectul regimului dreptului de acces liber nu poate fi revendicat și poate fi utilizat de toți, nu conține dreptul de a fi transmis și nu este exclusiv[3].

Subiectul regimului dreptului de proprietate comună este deținut de un grup limitat de persoane, care este întitulat să excludă alte persoane de la utilizarea proprietății respective. Există regulamente care prevăd participarea majorității la luarea deciziilor referitor la această proprietate[7].

În cazul în care drepturile de proprietate privată subexistă într-un obiect/resursă, diferite competențe, ce-i sunt circumscrise de legislație, sunt atribuite exclusiv persoanei individuale[6].

Din punct de vedere economic proprietatea privată este cea mai eficientă instituție[4]. Acest lucru este posibil datorită apariției efectelor externe ale accesului liber și ale proprietății comune, fiind ca o completare a drepturilor private și ca garant al respectării dreptului privat. Un deținător de teren este mai apring în muncă, cind merge vorba de proprietatea sa și mai degajat decât ar lucra pe un teren proprietate comună, astfel rezultatul economic este și el diferit.

Codul Funciar suedez se ocupă cu aspectele de drept civil ale bunurilor imobiliare[2]. Capitolul de descriere stabilește, că proprietatea reală este teren și este împărțit în unități de proprietate. Același capitol conține dispoziții privind limitele de proprietate. Codul include, de asemenea, norme privind transferul de unități de proprietate și acordarea de drepturi limitate, cum ar fi ipoteca, gaj, drepturile de utilizare și de servitute.

Actul de formare a bunurilor imobiliare reglementează formele și condițiile de formare a proprietății. Formarea de proprietate poate duce la crearea de unități de proprietate noi (subdiviziune, partiție sau amalgam), sau poate implica reformarea unităților de proprietate existente (realocare). Regula principală

este, că măsurile de formare a proprietății trebuie să fie înscrise pe o hartă și noile granițe stabilite[4]. Granițele trebuie să fie asigurate numeric. Puncte de incertitudine în ceea ce privește definițiile de frontieră și probleme de drepturi pot fi examinate și se determină prin definiția proprietății.

Legea cu privire la formarea proprietății conține cerința, că toate unitățile de proprietate trebuie să fie înscrise în registrul proprietății imobiliare. Dispoziții mai detaliate privind acest registru sunt cuprinse în Legea registrului proprietății imobiliare.

Autoritatea cadastrală are responsabilitatea de împărțire a proprietăților și de a menține registrul proprietății imobiliare[6]. Procesul de formare a proprietății și definirea proprietății sunt examinate prin intermediul procedurii de cadastru. Deciziile luate de autoritatea cadastrală poate fi atacată cu recurs la Curtea Land, Curtea de Apel, și Curtea Supremă. În cazul în care măsurile de cadastru sunt complete, partea generală a Registrului proprietăților reale și harta cadastrală cu indici sunt actualizate în mod corespunzător. Codul Funciar prevede, că proprietatea reală este împărțită în unități de proprietate. Cu toate acestea, nu toate terenurile țin de apartenență la o anumită proprietate individuală. Dispozițiile, privind formarea unității de proprietate în actul de formare a unității de proprietate în comun, prevăd terenuri sau apă aparținând în comun mai multor unități de proprietate.

Dispoziții speciale privind unitățile de proprietate comune sunt cuprinse în Legea de formare[6] a proprietății, care prevede, că o unitate de proprietate comună poate fi formată pe motivul de o importanță de durată, în cazul în care scopul nu poate fi mai bine prevăzut într-un alt mod.

Există aproximativ 100.000 de unitati de proprietate în comun. Cele mai frecvente unități includ drumuri, șanțuri, apa, pescuitul și halde sau depozite. Aproape 500 de noi unități comune de proprietate se formează în fiecare an [6].

Este de remarcat faptul ,că cele mai frecvente scopuri prezintă economiile tipice de scară. Acest lucru, înseamnă că, atunci când cheltuielile fixe ale unei unități anumite - un drum, de exemplu - au fost acoperite, mai multe proprietăți pot folosi drumul la un cost marginal redus[6]. Cu cât mai mare va fi numărul de proprietăți afiliate, cu atât mai mic va fi costul mediu pe proprietate. În astfel de cazuri, este eficient pentru proprietăți să se asocieze pentru a efectua prestări permanente pentru necesități.

În cadrul comun al legii, unei instalații existente sau planificate pe unitățile de proprietate comună, servesc unui scop de o importanță de durată pentru a le putea stabili ca o facilitate comună[6].

Instalațiilor comune sunt stabilite prin procedura de cadastru, în decursul căreia se iau decizii de participare, predare a terenurilor și compensare, precum și distribuirea costurilor. Cele mai frecvente scopuri sunt drumurile, alimentarea cu apă și canalizare, locuri de parcare și joc [3].

Terenurilor folosite în aceste cazuri sunt caracterizate prin economii de scară considerabile. Ar putea fi, de asemenea economii de gamă implicate în formarea instalațiilor comune, pentru ca o instalație comună poate să includă mai multe utilități diferite, care pot constitui o parte din costurile fixe - de exemplu, apa comună și rețeaua de canalizare pe terenuri proprietate comună rutiere [6].

Zonele de apă sunt împărțite în zone publice și private de apă. Limitele sunt reglementate de Legea privind hotarele publice de apă. Țărmul și coasta sunt zonele cu apă private, în conformitate cu dispozițiile legale. Aceste zone fac parte din unități de proprietate reale și sunt subiecte de proprietate și alte drepturi limitate. Zonele publice de apă există doar în mare și în patru dintre lacurile mari. Aceste zone nu sunt parte a diviziei de bunuri imobile, nici nu au un proprietar, în sens juridic.

Împărțirea în apele de pescuit gratuite și private derivă din dreptul cutumiar[6]. Principiul poate fi, probabil, pus pe seama resurselor naturale existente astăzi în zone publice de apă, care au fost mai puțin apreciate în vremurile anterioare, când nu era nici o tehnologie pentru a le utiliza prin intermediul pescuitului, industria extractivă, de foraj sau construirea de alte facilități. Astfel, beneficiul unei diviziuni a fost probabil neglijabil, în același timp, ca transportul maritim a fost o parte importantă a sistemului de transport al timpului; valoarea bazinelor au constat în benzi de transport deschise[6].

Tot ce a fost acum e schimbat radical. Utilizarea eficientă a resurselor de apă în zonele publice - de exemplu, de pescuit sau de extracție - depinde de investițiile în know-how și tehnologie specială. Ca rezultat în prezent astfel de activități sunt realizate numai pe o bază profesională. Stocurile de pescuit din mare, cu toate acestea, sunt resurse mobile, ceea ce înseamnă că crearea, aplicarea și protecția drepturilor de proprietate teritoriale presupune costuri ridicate instituționale[6]. Soluția alternativă instituțională a optat pentru a face schimb de pescuit comercial în zonele publice de apă, care fac obiectul autorizației unei nave și la o licență de personal de pescuit comercial, care sunt emise, în urma anchetei, de către Consiliul suedez pentru pescuit și Consiliul județean de administrație respectiv[6].

Zona de conservare de pescuit poate fi astfel înțeleasă ca un răspuns la costurile ridicate instituționale - pentru coordonarea și excludere - în regim privat a drepturilor de proprietate.

O caracteristică pozitivă a acestei forme speciale de structură a proprietății comune este faptul, că

reglementează, de asemenea, procedurile pentru luarea deciziilor în comun.

Drepturile de vânătoare din Suedia de obicei, merg cu titlu de proprietate reale, după cum reiese din Legea Vânătoarei[6]. Organizarea coordonării de conservare și zonelor de recreație poate fi realizată prin gruparea mai multor proprietăți, împreună într-o zonă de conservare. Dispoziții privind acest subiect se face în conservarea zonelor joacă Legea privind formarea zonelor de conservare a locurilor de recreație[6] nu are impact asupra dreptului de proprietate asupra proprietăților participante în orice altă privință.

Zonele de recreații sunt gestionate de către membri, prin intermediul unei asociații, care, de exemplu, poate decide cu privire la restricțiile de vânătoare sau de măsuri active de conservare.

Atunci când legislația actuală era adoptată, s-a afirmat, că cooperarea dincolo de frontierele de proprietate a avut un impact foarte important asupra conservării zonelor de recreație. Proprietatea asupra terenurilor de cândva implică unități, mărimea și configurația care le fac nepotrivite pentru conservarea acestor zone[6].

Aranjamentul instituțional al zonelor de recreație reglementează, de asemenea, procedurile pentru luarea deciziilor în comun în cadrul participantului colectiv.

Instituțiile reale în comentariul precedent pot fi legate de drepturile de proprietate. După cum se poate vedea în tabel, modul de divizare teritorială cu proprietate privată, proprietate comună și a drepturilor la acces liber face loc pentru studiul a diferitor tipuri de resurse.

Privind proprietatea asupra pământului ca o serie de drepturi, putem nota, deasemenea, următoarele: diferite regimuri privind drepturile de proprietate pot suprapune unul pe altul în aceeași rază teritorială . De exemplu, o unitate de proprietate (proprietate privată) poate face parte dintr-o zonă de recreație (proprietate comună)[6]

Tabelul 1

Combinatii între instituții și regimuri de drept [6]

	Acces liber	Proprietate comună	Proprietate privată
Unități comune de proprietate			X
Instalații comune		X	X
Zonele publice cu apă	X		
Conservarea ariilor de pescuit		X	
Conservarea ariilor de odihnă		X	

În cadrul accesului deschis și a drepturilor comune de proprietate, posesia unei anumite utilități, de obicei, duce la ceea ce a fost susținut din ce în ce mai mult de proprietatea privată. Peștele prins într-o zonă cu apă a populației - sau într-o zonă proprietate comună de apă unitate - devine proprietate privată a individului pescar.

Această stare de lucruri generează stimulente pentru căutare activă, pescuit cu privire la partidele care dispun de resursele necesare - timp, tehnologie, cunoștințe, bani etc. În legătură cu terenuri extinse folosirea acestui lucru duce la o utilizare mai eficientă a resurselor decât în cazul în care resursele nu au fost utilizate deloc. În același timp, există un risc de o cursa care a urmat pentru utilizarea resurselor de dorit, caz în care situația poate fi asemănătoare cu "tragedie a comunelor". În final, resursa poate fi descărcată și pierdută.

În cazul în care, cu toate acestea, o situație de supra-exploatare, uzură excesivă sau epuizare apare, există o alternativă la privatizare, și anume Regulamentul de drept public. Zonele publice de apă sunt, printre altele, sub rezerva dispozițiilor din Codul mediului luând în considerare a mediului și conservarea.. Legea privind platoul continental și de extracție face prospectare a resurselor din platoul continental, care este obiectul la acordarea de permise. Legislația în domeniul pescuitului, menționat mai devreme, pe scară largă, reglementează cine poate pescui, unde, ce și cât de mult.

Restricții de drept public pot fi, desigur, de asemenea, utilizate în legătură cu drepturile de proprietate comune pentru a contracara "tragedie a comunelor". În cadrul acestui regim a drepturilor de proprietate, utilizarea de resurse poate fi, de asemenea, restricționată prin reglementări interne ale participantului colectiv - statului, de exemplu - și posibilitățile de luare a deciziilor în comun[6].

Cu toate acestea, atunci când se revizuesc normele legale privind anumite tipuri de utilizare a terenurilor și a resurselor în cazul în care proprietatea comună și accesul liber are loc, se observă anumiți factori care pot în diverse moduri influența alegerea regimului de instituțiile autorizate în detrimentul proprietății private[6].

Privire de ansamblu a factorilor semnificativi pentru alegerea instituțională a proprietății comune și al accesului liber este expusă în tabelul 2.

Factorii de influență pentru alegerea instituțională a proprietății comune[4]

	Economie de scară	Costuri instituționale		
		Costisitor	Utilizare extensivă	Coordonare
Unități comune de proprietate	X			
Instalații comune	X			
Zonele publice cu apă		X	X	
Conservarea ariilor de pescuit		X		X
Conservarea ariilor de odihnă		X		X

Pentru zonele publice cu apă - în regim de acces liber, care este prezent – costurile instituționale ridicate au o explicație credibilă. Aceste costuri sunt create de doi factori: resursele imobile și utilizarea extensivă. Acesta din urmă înseamnă că se beneficiază din scăderea cheltuielilor de instituire a drepturilor de proprietate.

Factorii care stau la baza regimurilor comune de proprietate sunt diverși. Aplicațiile tipice de utilizare a terenurilor pentru unitățile de proprietate comună și facilități comune sunt caracterizate prin economii de scară[6]. Pe de altă parte, cele două tipuri de zone de conservare sunt utilizate pentru gestionarea resurselor acvatice comune. Cu titlu de proprietate comună, costurile ridicate instituționale de excludere și de coordonare sunt evitate.

Bibliografie

1. Codul Funciar al Republicii Moldova, **COD** Nr. 828 din 25.12.1991, Monitorul Oficial Nr. 107 din 04.09.2001.
2. Codul Funciar al Suediei, t.o.m. SFS 2013:489, [Regeringskansliets rättsdatabaser](#) 1970-12-17.
3. Björklund, M. & Wedman, A. *Gemensamhetsanläggningar. Basfakta 1990–2003. Fastighetsvetenskap*, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm, Sweden, 2004.
4. Bucht, M. *Markanknutna gemensamma nyttigheter. En analysmodell för byggande, underhåll, användning och finansiering. Avd. för fastighetsvetenskap*, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm, 2006.
5. Bromley, D. *Environment and Economy: Property Rights and Public*, Basil Blackwell, Cambridge, UK, 1991.
6. Ekbäck P., *Private, Common, and Open Access Property Rights in Land – An Investigation of Economic Principles and Legislation*, Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, Stockholm, 2009, p. 57.
7. Stevenson, G. *Common Property Economics. A General Theory and Land Use Applications*. Cambridge University Press, Cambridge, UK, 1991.