ÎNREGISTRAREA DE STAT AL TRANSFERULUI DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI VÎNDUT

CERNEI OLGA

Universitatea de Stat din Moldova

Pentru asigurarea opozabilității față de terți a contractului de vînzare-cumpărare a terenurilor în Republica Moldova, a fost instituită obligativitatea cumpărătorului terenului de a prezenta contractul de vînzare-cumpărare la Oficiul Cadastral Teritorial în al cărui rază de activitate este situat terenul, pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui. Această mențiune este desprinsă din prevederile alin. 3 art.5 al Legii privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308 din 25.07.1997[7].

Articolul 124 Cod Civil al Republicii Moldova[8], stabilește obligația de înregistrare a actelor juridice civile care au ca obiect bunurile imobile, inclusiv terenurile. Conform prevederilor art. 290 Cod Civil, sunt prevăzute regulile referitoare la înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile. Astfel, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat în conformitate cu prevederile Legii Republicii Moldova a cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998[9] unde, potrivit articolelor 4,5 se stipulează obligativitatea înregistrării bunurilor imobile și drepturile asupra lor în Registrul bunurilor imoble. Drepturile reale asupra bunurilor imobile vor lua naștere doar în cazul în care vor fi înregistrate în registrul bunurilor imobile, inclusiv și în cazurile de modificare și încetare a acestor drepturi.

Pentru înregistrarea de stat a sectorului de teren și a dreptului asupra lui, la Oficiul Cadastral Teritorial se prezintă documentele prevăzute în art.20 Cod funciar[10] ce confirmă dreptul asupra lui.

Dreptul de proprietate neînregistrat asupra sectorului de teren se consideră nul în relațiile cu terții, inclusiv cu statul, care prezumă că nu știu de existența acestui drept.

[7] Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr 147-149 din 06.12.2001
[8] Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 82-86/661 din 22.06.2002
[9] Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.44-46/318 din 21.05.1998
[10] Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 107 din 04.09.2001.