

# ASPECTE TEORETICE CU PRIVIRE LA „PERSONĂ” ÎN RAPORTURILE JURIDICE DE DREPT FUNCICIAR

**Ecaterina BALTAGA**, doctor în drept, conferențiar universitar, UASM

*In the land law, the legal rules regulate the relationships among land owners in the process of land use. For those who are under the legal norm, therein is a „model“ behaviour they should have it, or that are required a certain action or abstention, be allowed to do or not do something. Land legislation causes a peculiar notion concerning subjects participating in land relations. Subjects of land relations are landowners, individuals and legal entities, public authorities in the land use.*

**Key words:** *Subjects of land relations, land law, individuals and legal entities, public authorities in the land use.*

*În dreptul funciar normele juridice reglementează raporturile juridice funciare, care reprezintă totalitatea de relații care apar între deținătorii de terenuri în procesul de folosire a terenurilor. Pentru cei ce se află sub incidența normei juridice, în cuprinsul acesteia găsesc „modelul“ comportamentului pe care trebuie să-1 aibă, fie că li se impune o anumită acțiune sau abstențiune, fie că li se permite să facă sau să nu facă ceva.*

*Legislația funciară determină o noțiune aparte în ceea ce privește subiecții participanți la relațiile funciare. Subiecți ai relațiilor funciare sunt proprietarii de terenuri, persoanele fizice și juridice, autoritățile publice în procesul folosirii terenurilor.*

**Cuvinte cheie:** *persoană, drept funciar, deținători de terenuri, persoană fizică, persoană juridică*

## *Introducere*

Ca sistem al normelor juridice, dreptul are menirea de a reglementa conduita oamenilor în relațiile interindividuale și în planul vieții sociale, în conformitate cu interesul general și valorile admise. Mecanismul reglementării prin norme juridice a vieții sociale pune în lumină aspecte dintre cele mai variate ale influenței dreptului asupra societății. Această comportare se concretizează în stabilirea și îndeplinirea unor drepturi subiective și a obligațiilor anexate acestor drepturi, astfel încât relațiile dintre oameni iau forma specifică a raporturilor sau relațiilor juridice.

Normele și raporturile juridice la care se face referire în acest caz sunt cele cu caracter și conținut patrimonial ca urmare a examinării proiectul „Codului funciar“, înaintat cu titlul de inițiativă legislativă de Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al R. Moldova, și desfășurat în conținutul acestui articol în limita competenței funcționale.

## *Materiale și metodă*

Elementele de logică formală au fost frecvent utilizate pe parcursul studiului mai ales un materia interpretării normelor juridice. O deosebită utilizare a avut-o metoda exegetică și metoda analitic-sintetică. Primă, constă în utilizarea interpretării logice și gramaticale, în scopul de a stabili înțelesul diferitelor texte de lege. Cea de a doua, pornind de la analiza diferitelor norme juridice în vigoare urmărește să descopere principiul juridic ce stau la bază.

Studiul s-a efectuat în cadrul studierii fenomenelor și proceselor juridice din domeniul dreptului funciar și a fost necesar ca aceste fenomene și procese să fie descompuse în elementele lor componente pentru ca apoi să fie analizate în detaliu.

Concluziile obținute prin cercetarea în detaliu a realității dreptului funciar au constituit premisele pentru raționamentele de sinteză. Nu s-a limitat la descrierea domeniului, ci s-a purces și l-a evaluare a domeniului, adoptând o atitudine de critică rațională a lui, propunând schimbări care să contribuie la perfecționarea legislației funciare.

## *Rezultate și discuții*

Societatea însăși este un produs al interacțiunii oamenilor, un sistem de relații aflate în permanentă dezvoltare. Pătrunzând țesătura raporturilor interumane, studiul raporturilor juridice, subliniază faptul, că înainte de toate acestea sunt niște raporturi sociale, în care oamenii intră în vederea îndeplinirii trebuințelor lor variate, raporturi de cooperare și existență. În acest context, raportul de drept este o realitate concretă care constă într-o legătură juridică (drepturi și obligații reciproce) între două sau mai multe subiecte, fie ele individuale sau colective.

Astfel, relația juridică apare ca un stadiu obligator în procesul de realizare a normelor juridice, un element constitutiv necesar al ordinii juridice. Or, tocmai prin intermediul acestor raporturi, elementele normative ale ordinii juridice-normele de drept — se alătură elementelor activității practice, comportamentelor umane și a celor materiale ale indivizilor.

Normele juridice, reglementând conduita oamenilor, determină adesea încheierea unor raporturi, întrucât conduita unei persoane se exteriorizează prin acțiunile sau inacțiunile ei față de alte persoane, față de organele de stat sau față de alte forme organizaționale nestatale.

În dreptul funciar normele juridice reglementează raporturile juridice funciare, care reprezintă totalitatea de relații care apar între deținătorii de terenuri în procesul de folosire a terenurilor. Pentru cei ce se află sub incidența normei juridice, în cuprinsul acesteia găsim „modelul” comportamentului pe care trebuie să-l aibă, fie că li se impune o anumită acțiune sau abstențiune, fie că li se permite să facă sau să nu facă ceva.

Cine poate fi subiect al raportului juridic de drept funciar? Este stabilit cu caracter de axiomă că numai oamenii. Numai oamenii se bucură de acea valență care-i poate

lega în raporturi juridice și care este capacitatea juridică. Numai ei au aptitudinea de a avea drepturi și obligații și de a le exercita, stabilind între ei raporturi de drept.

Analizând textului art. 1 al Proiectului Codului funciar supus examinării, se determină obiectul de reglementare a Codului<sup>1</sup>. Prin conținutul alin. (1) se stabilesc relații funciare reglementate de actul normativ, stabilite între persoane. Astfel, se operează cu noțiunea de „... persoane”, care prin prisma variantei propuse, în opinia noastră, diferă de înțelesul deplin al noțiunii.

Sub aspect etimologic, termenul persoană provine din cuvântul latin *persona*, ce desemna la teatru masca pe care o purta pe scenă actorul, sugerând rolul său în piesă.

Conceptul de *persoană* în sociologie semnifică individul uman socializat, caracterizat printr-o anumită structură biologică și psihică, integrat social într-un anumit sistem de raporturi determinate asupra procesului formative al persoanei<sup>2</sup>.

Preluându-se acest cuvânt în drept, s-a dorit să se exprime rolul omului de actor pe scena vieții juridice.

*Persoana* caracterizează „aptitudinea unei entități sociale, consacrată ca persoană prin legea juridică, de a deveni subiect de drept, adică titular de drepturi și obligații într-un raport juridic determinat, califică acea entitate ca *persoană în drept*”. Prin urmare, noțiunea de subiect de drept are o semnificație socială și politică, în același timp<sup>3</sup>.

Gh. Mihai susține, „că a fi *persoană* nu e totuna cu a fi *persoană-în-drept*”. În absența unor anumite condiții formale, statul (organele statului) sunt entități sociale deodată cu calitatea lor de subiecte de drept, pe când omul, națiunea, etnia sunt entități sociale anterior acestei calități<sup>4</sup>.

Pe de altă parte, doctrina afirmă că a fi *persoana în drept* este condiția *sine qua non* pentru devenirea ei subiect de drept; nu contează că e *persoană*, dincolo de exigențele juridice. Numai *persoana consacrată ca persoană-în-drept* de legea juridică are aptitudinea să devină subiect de drept<sup>5</sup>.

Restrângând discuția la dreptul civil, Gh. Beleiu<sup>6</sup> scria că, *persoana fizică exprimă calitatea omului (individual) de a fi subiect de drept civil. Astfel, ideea autorului revine dintr-o aserțiune de teoria dreptului: persoana exprimă calitatea omului de a fi subiect de drept, luat fie în individualitatea lui, fie organizațional, dar decisă de legea în vigoare, nu ca o însușire naturală a lui. Mai rezultă din observația autorului*

1 <http://www.maia.gov.md/ro/proiecte-discutie/cu-privire-la-aprobarea-proiectului-codului-funciar> (accesat 26.10.2016)

2 Definirea personalității, structura și dinamica ei în viața socială. Între universal și particular, interior. <http://www.naturalist.ro/societate/definirea-personalitatii-structura-si-dinamica-ei-in-viata-sociala--intre-universal-si-particular-interiorexte-1/> (accesat 30.10.2016)

3 L. Barac. Elemente de teoria dreptului. București: All Beck, 2001. p. 50

4 Gh. Mihai. Dreptul subiectiv. Izvoarele ale drepturilor subiective. În: Fundamentele dreptului. Vol. IV. București: All Beck, 2003. p. 276.

5 Gh. Mihai. Op. cit., p. 277.

6 Gh. Beleiu. Drept civil. Persoane. București, 1982, p. 22.

că, această calitate, decisă de legea în vigoare, se predicativizează funcție de ramura de drept care definește raportul juridic în care intră: subiect de drept civil, de drept constituțional, de drept penal, de drept administrativ etc.

În literatura de specialitate prin subiect de drept civil se înțelege titularul de drepturi și obligații civile, adică participantul la raporturile patrimoniale și personale nepatrimoniale, reglementate de normele dreptului civil<sup>7</sup>.

Noțiunea de *persoană* este una de gen și se referă la toate subiectele dreptului civil susțin autorii S. Baieș și N. Roșca<sup>8</sup>.

Codul civil, în titlul II din cartea întâi cu denumirea „Persoanele” se referă la toate subiectele de drept civil<sup>9</sup>: „*Persoana fizică*”, „*Persoana juridică*” și „*Participarea Republicii Moldova și a unităților administrativ-teritoriale la raporturile reglementate de legislația civilă*”.

Atât statul, cât și unitățile administrativ-teritoriale participă la raporturile juridice civile ca persoane juridice, prin urmare subiectele raportului juridic civil sunt persoane fizice și persoane juridice, susțin S. Baieș și N. Roșca.

Noțiunea de persoană fizică aparține numai dreptului civil, în sensul că exprima calitatea omului de a fi subiect de drept civil, este totuși de reținut că, uneori, mai ales în literatura de specialitate, noțiunea de „persoană fizică” este însoțită de atributul „ca subiect de drept civil”, iar aceasta datorită faptului că noțiunea în discuție a ajuns să fie utilizată nu numai în dreptul civil, ci și în alte ramuri de drept, pentru a exprima calitatea omului de subiect de drept într-o ramură sau alta.

În alin. (4) art. 2 CC RM nu este stipulată nici o condiție pentru recunoașterea persoanei fizice sau a persoanei juridice în calitate de subiect a raporturilor juridice civile. Atunci, vor putea fi subiecte a raporturilor juridice civile toate persoanele fizice și juridice, chiar dacă în cazurile expres prevăzute de lege vor există limitări a participării unor persoane fizice sau juridice la raporturile juridice civile.

Legislația funciară determină o noțiune aparte în ceea ce privește subiecții participanți la relațiile funciare.

După art. 1 alin. (3) a Proiectului noului Cod funciar: „relațiile funciare reprezintă totalitatea raporturilor stabilite între deținătorii de terenuri sau autoritățile publice”. Deci, în cadrul legislației funciare subiecții sunt determinați a fi *deținători de terenuri* sau *autoritățile publice*.

Legislația funciară în vigoare reglementează prin *deținătorii de terenuri* „... titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară”<sup>10</sup>, dintre care, deținătorii de terenuri cu titlu de proprietate privată: *cetățeni* ai Republicii Moldova și *investitorii străini*. Prin expresia „Deținătorii de terenuri cu orice titlu sînt protejați

7 S. Baieș și N. Roșca. Drept civil. Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică. Vol. I. Chișinău: Cartier, 2004. p. 257.

8 S. Baieș și N. Roșca Op. cit., p. 257.

9 Cod Nr. 1107 din 06.06.2002 Codul civil al R. Moldova. <http://lex.justice.md/md/325085/>

10 Codul funciar R. Moldova. art. 4. <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&id=313324>

de stat“ reiese că se recunoaște de Cod și deținerea proprietății publice alături de cea privată de deținătorii de terenuri, în limita stabilită de lege.

Subiecți ai relațiilor funciare sunt *proprietarii de terenuri, persoanele fizice și juridice, autoritățile publice în procesul folosirii terenurilor*, decide Plenul Curții Supreme de Justiție prin Hotărârea nr. 8 din 22 decembrie 2014 cu privire la practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației funciare<sup>11</sup>.

Astfel, folosirea termenului *persoană fizică* în legislația națională permite delimitarea mai exactă a subiectelor individuale și a le delimita de persoana juridică.

Prin urmare, cunoscând conținutul (drepturile subiective și obligațiile participanților) unui raport juridic de drept funciar, vom putea determina care trebuie să fie conduita (acțiunile sau inacțiunile) subiectelor participante, adică obiectul raportului juridic respectiv. Dacă raportul juridic concret are natură funciară (sau civilă) subiectele de drept participante la el nu vor fi fiind decât titulare de drepturi funciare și nu civile.

Pentru a fi calificată ca subiect de drept persoana trebuie să aibă capacitate juridică, adică să fie capabilă sub aspectul exigențelor legii în vigoare să-și afirme prin conduită posesia semnificativă a valorilor sociale, potrivit cu sau împotriva accepțiunii pe care le-o dă legea în vigoare. Capacitatea juridică este o premisă reglementată, deci o condiție de logică juridică.

Cum s-a spus, prin capacitate juridică se înțelege aptitudinea generală și abstractă recunoscută de legea în vigoare unei persoane consacrată sau recunoscută cu posibilitatea de a fi subiect de drept, de a intra în raporturi juridice concrete, exercitându-și în aceste raporturi drepturi și asumându-și obligații<sup>12</sup>.

În dreptul privat se dimensionează capacitatea juridică a persoanei în capacitate de folosință (a drepturilor subiective și obligațiilor) și capacitate de exercițiu (a drepturilor subiective și obligațiilor). Domeniul capacității de folosință nu e limitat la dreptul privat.

Legalitatea capacității de folosință a persoanei fizice decurge din art. 15 din Constituție și art. 18 din Codul civil.

Cetățenii Republicii Moldova beneficiază de drepturile și libertățile consacrate prin Constituție și prin alte legi și au obligațiile prevăzute de acestea“, iar art. 18 alin. (1) din Codul civil dispune: „Capacitatea de a avea drepturi și obligații civile (capacitatea de folosință) se recunoaște în egală măsură tuturor persoanelor fizice“ subliniind universalitatea capacității de folosință a tuturor persoanelor fizice.

La rândul său, categoria de capacitate de exercițiu desemnează aptitudinea persoanei, acordată, instituită de legea în vigoare, de a-și exercita drepturi și de a-și asuma obligații în raporturi juridice concrete, prin încheierea de acte juridice în nume propriu.

11 Plenul Curții Supreme de Justiție. Hotărâre nr. 8 din 22 decembrie 2014 cu privire la practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației funciare. [http://jurisprudenta.csj.md/search\\_hot\\_expl.php?id=198](http://jurisprudenta.csj.md/search_hot_expl.php?id=198)

12 Gh. Mihai. Op., cit., p.284.

Conținutul respectivei capacități e variabil de la o ramură autonomă de drept la alta, de la fondul unui raport juridic la altul.

Statutul juridic al persoanei individuale, numită *fizică* în dreptul civil, este identificabil prin nume, prenume, domiciliu, vârstă, sex, naționalitate, cetățenie etc. Aceasta se datorează faptului că personalitatea unei persoane fizice trebuie să apară distinct în relațiile inter-umane, față de personalitatea altuia.

Numele *persoanei fizice*, cuprinde numele de familie și prenumele, iar în cazul prevăzut de lege, și patronimicul (art. 28 alin. (1) CC RM). Numele persoanei fizice este format din: nume de familie; prenume; patronimicul, în cazurile prevăzute de lege.

Legislația consemnează domiciliul și reședința ambele fiind examinate în dreptul civil ca atribute de identificare a persoanei fizice în raporturile juridice civile.

Ca subiecți de drept funciar *cetățenii* au „... o legătura juridico-politică permanentă cu statul Republica Moldova, care generează drepturi și obligații reciproce între stat și persoană”<sup>13</sup>.

Domiciliul și reședința sunt atribute de identificare a persoanei fizice și se prezintă ca drepturi nepatrimoniale. Legiuitorul stabilește că domiciliul persoanei fizice este acolo unde ea are locuința statornică sau principală.

Cetățenii străini în calitate de *investitorii străini* au dreptul la domiciliere în Republica Moldova în baza actelor de identitate valabile de art. 6 al Legii cu privire la statutul juridic al cetățenilor străini și al apatrizilor în Republica Moldova<sup>14</sup>.

Prin deținători de terenuri trebuie de înțeles și categoria de: 1) *proprietarii funciari*; 2) *beneficiarii funciari*; 3) *posesorii funciari*.

Dreptul de proprietate în sens subiectiv, reprezintă dreptul individual sau al colectivității de a-și apropria mijloacele de producție și produsele rezultate și de a exercita asupra acestora, posesia, folosința, și dispoziția, în nume propriu și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației în vigoare.

Conținutul juridic al dreptului de proprietate care îl constituie cele trei atribute ce aparțin titularului: posesia, folosința și dispoziția (*jus utendi, fruendi et abutendi*), atribute acordate și apărate față de orice încălcare prin norme juridice sunt reglementate prin conținutul art. 1 al Legii cu privire la proprietate<sup>15</sup>. Conform actului normativ „posedarea bunurilor constă în stăpânirea efectivă a bunurilor, folosirea bunurilor constă în întrebuintarea calităților utile ale bunurilor, iar administrarea bunurilor în determinarea destinului bunurilor”.

În Republica Moldova se admite funcționarea tipurilor de proprietate în diferite forme organizatorice: individuală, familială, cooperatistă, a societății pe acțiuni, a societăților economice, a întreprinderii și instituției de stat, municipală, a organiza-

13 Legea Nr. 1024 din 02.06.2000 cu privire la cetățenie. art. 3 <http://lex.justice.md/md/311522/> (accesat 30.10.2016)

14 Legea Nr. 275 din 10.11.1994 cu privire la statutul juridic al cetățenilor străini și al apatrizilor în Republica Moldova. art. 6. <http://lex.justice.md/md/311642/> (accesat 29.10.2016)

15 Legea Nr. 459 din 22.01.1991 cu privire la proprietate. art. 1. <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=312832> (accesat 29.10.2016)

țiilor și mișcărilor obștești, a organizațiilor religioase, mixtă, inclusiv cu participarea cetățenilor și a persoanelor juridice din alte state, precum și alte forme de proprietate care nu sînt interzise de lege<sup>16</sup>.

Subiect de drept nu este numai omul izolat, considerat în planul dreptului ca persoană fizică. Ființele umane pot participa în circuitul juridic funciar, atât în mod individual, ca persoane fizice, cât și în mod colectiv, când își arogă calitatea de subiect colectiv de drept. În drept, acest subiect colectiv de drept se exprimă prin ceea ce doctrina a denumit *persoană juridică*. Denumirea de *persoană juridică* este astăzi însușită, căci și legea folosește această terminologie.

Se pune întrebarea dacă orice colectiv de oameni desemnează o persoană juridică sau este nevoie ca acest colectiv să fie caracterizat prin anumite trăsături, care să permită accesul sub această formulă de persoană juridică.

Persoana juridică este un subiect de drept creat de legiuitor prin ficțiune în scopul de a permite colectivelor de indivizi să se manifeste în raporturile juridice similare unei persoane fizice.

În literatura juridică s-a relatat că noțiunea teoretică de persoană juridică permite evidențierea unor particularități, care fac conceptul de persoană juridică mai accesibil. Reținem că, spre a caracteriza un colectiv drept persoană juridică, legea cere îndeplinirea cumulativă a trei condiții, și anume: *o organizare proprie, un patrimoniu propriu și un scop propriu determinat*. În preocupările doctrinei s-a reținut că cele trei elemente au valoare de elemente constitutive ale persoanei juridice, ele fiind nu numai necesare, ci și suficiente, deci sunt exclusive<sup>17</sup>.

Aceste particularități ale persoanei juridice sunt interdependente, nu trebuie privite ca un etalon și pot fi formulate și altfel.

Așa cum am arătat, categoria „persoană juridică” revine teoriei dreptului civil. Pentru a cerceta ideea astfel încât să aibă aplicații în toate ramurile dreptului pozitiv, inclusiv celui funciar se folosește categoria „*persoană organizațională*”, căci nici „persoană colectivă”, nici „persoană morală” nu subînțeleg ideea de reglementare dintr-o exterioritate cu autoritate legală<sup>18</sup>.

Altfel spus, organizarea este structurarea colectivului de oameni astfel încât aceștia să se manifeste în raporturile juridice ca *unul singur*. În literatura științifică a fost expusă poziția conform căreia acest element, deși indicat în legislația multor state, nu este necesar, deoarece nu are caracter general. Contrar acestei opinii, se consideră că o persoană juridică există numai dacă are o structură internă proprie, care presupune existența a *cel puțin două organe obligatorii*: organul suprem (principal) și organul executiv<sup>19</sup>.

*Din cele menționate se poate trage concluzia că a doua condiție a persoanei juridice „este organizația înzestrată cu patrimoniu propriu, destinat realizării scopului*

16 Legea Nr. 459 din 22.01.1991 cu privire la proprietate. art. 3. <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=312832> (accesat 29.10.2016)

17 L. Barac. Op. cit., p. 54.

18 Gh. Mihai. Op. cit., p.293.

19 S. Baieș, N. Roșca. Op. cit., p. 305.

propus prin actul de constituire, căreia i se recunoaște, în condițiile legii, capacitatea juridică<sup>20</sup>.

*În drept, prin patrimoniu vom înțelege acea universalitate de drept ce cuprinde ansamblul drepturilor și obligațiilor cu valoare economică, aflate în circuitul juridic civil, aparținând unei persoane fizice sau juridice. Patrimoniul, fiind o aptitudine, își află temeiul, fundamentul, în ideea de personalitate juridică, și anume el poate fi privit ca o personalitate proiectată în plan economic. De aici, rezultă că orice persoană are și nu poate avea decât un patrimoniu sau, într-o altă deviză, s-ar putea spune că nu există patrimoniu fără persoană, așa cum nu există persoană fără patrimoniu. Tocmai acest patrimoniu permite persoanei juridice să aibă o răspundere patrimonială proprie și să participe la circuitul juridic *proprio nomine*<sup>21</sup>. Scopul, ca a treia condiție de existență a persoanei juridice, se realizează prin activitatea desfășurată de aceasta. Utilitatea membrilor constă în dobândirea unor drepturi față de persoana juridică și realizarea unor interese ideale sau materiale. Dacă scopul persoanei juridice este lucrativ, interesul membrilor este de a dobândi drepturi patrimoniale transmisibile față de persoana juridică și de a participa la împărțirea beneficiilor. Ambele elemente, în esența lor, fac să se deosebească o persoană juridică cu scop lucrativ de una cu scop nelucrativ.*

Legislația funciar reglementează deținătorii de terenuri atât în domeniul public, cât și domeniul privat.

Atunci, dacă promovează, protejează și realizează un scop general, al întregii colectivități (al tuturor cetățenilor din țară sau al locuitorilor unei localități), persoana juridică aparține domeniului public, iar dacă promovează un interes particular, al fondatorilor (asociațiilor, membrilor sau al unei categorii de persoane determinate sau determinabile), persoana juridică aparține domeniului privat.

Articolul 58 CC RM reglementează următoarele persoane juridice de drept public: statul, organele statului cărora prin lege le sunt atribuite statut de personalitate juridică, unitățile administrativ teritoriale și alte persoane juridice formate în modul stabilit de lege de către stat, organele statului sau de unitățile administrativ teritoriale.

Statul devenit subiect de drept atât în raporturi juridice interne — de drept public sau privat — este titular de drepturi subiective publice sau private. Statului nu îi sunt aplicabile dispozițiile cu privire la constituirea, reorganizarea, dizolvarea și lichidarea persoanelor juridice. Atribuțiile statului ca persoană juridică sunt exercitate de organele sale în limitele competenței lor.

În raporturi de proprietate, statul este proprietarul bunurilor sale. Dreptul de proprietate este exercitat în numele statului de către Guvern<sup>22</sup>, care "... exercită, din însărcinarea Parlamentului, funcțiile de proprietar al patrimoniului statului, creează condițiile necesare pentru dezvoltarea tuturor tipurilor de proprietate".

20 Ibidem.

21 L. Barac. Op. cit., p. 54.

22 Legea nr.64 din 1990 cu privire la Guvern, art.12. <http://lex.justice.md/md/312895/> (accesat 31.10.2016)



Guvernul, la rîndul său, poate delega acest drept unui sau mai multor organe centrale de specialitate.

De asemenea, Legea nr.981 din 2000 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor<sup>23</sup> prevede că în numele Republicii Moldova, dreptul de posesiune, de folosință și de a dispune de terenurile proprietate publică a statului se atribuie Guvernului.

Prevederile art. 5 al legii nr. 981 din 2000 privind terenurile proprietate publică delimitează terenurile proprietate publică în:

*a) terenurile incluse în Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămîn în proprietatea statului, aprobată de Parlament;*

*b) terenurile fondului silvic proprietate publică a statului, terenurile fondului apelor proprietate publică a statului, terenurile zonelor de protecție a apelor și zonelor sanitare, conform datelor cadastrului respective;*

*c) terenurile aferente construcțiilor unităților de stat și organelor de stat;*

*d) terenurile aferente obiectelor complexului energetic al Republicii Moldova;*

*e) terenurile ocupate de drumurile naționale, terenurile ocupate de conductele naționale și internaționale de transport al gazelor, precum și de alte comunicații de transport proprietate publică a statului;*

*f) terenurile destinate ocrotirii naturii (terenurile rezervațiilor, parcurilor naționale, parcurilor dendrologice și zoologice, grădinilor botanice, braniștilor, monumentelor naturii), ocrotirii sănătății, activității recreative și terenurile de valoare istorico-culturală (rezervațiile istorico-culturale, parcurile memoriale, monumentele arheologice și arhitecturale etc.), a căror listă este aprobată de Guvern;*

*g) terenurile destinate necesităților de apărare, trupelor de grăniceri și trupelor de interne;*

*h) alte terenuri utilizate în scopul asigurării securității statului.*

Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale prezumă art. 127 din Constituția R. Moldova (alin. (3))<sup>24</sup>.

Organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova se efectuează pe două niveluri: satele (comunele), sectoarele și orașele (municipiile) constituie nivelul întâi, raioanele, municipiul Chișinău și municipiul Bălți constituie nivelul al doilea<sup>25</sup>.

Divizarea teritoriului țării în unități administrativ-teritoriale și unitatea teritorială autonomă Găgăuzia este chemată să asigure realizarea principiilor autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilității autorităților administrației publice locale, asigurării accesului cetățenilor la organele puterii și consultării lor în problemele locale de interes deosebit.

23 <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=310923> (accesat 31.10.2016)

24 Constituția R. Moldova din 29 iunie 1994. [http://lex.justice.md/document\\_rom.php?id=44B9F30E:7AC17731](http://lex.justice.md/document_rom.php?id=44B9F30E:7AC17731)

25 Legea Nr. 764 din 27.12.2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova. art. 4 alin. (4). <http://lex.justice.md/md/312874/>

Toate unitățile administrativ-teritoriale au personalitate juridică, dispun de patrimoniu, au dreptul de a soluționa și a gestiona, în cadrul legii, în nume propriu și în interesele populației locale, o parte importantă a treburilor publice<sup>26</sup>.

Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice deosebite, deoarece acestora, ca și statului, nu le sunt aplicabile normele ce reglementează statutul juridic al persoanelor juridice private.

La capitolul bunurilor statului ce țin de domeniul privat sunt toate celelalte bunuri care nu sunt trecute în modul stabilit de lege în domeniul public. Statul poate dobândi dreptul de proprietate asupra bunurilor din domeniul privat prin acte juridice cu persoanele fizice și persoanele juridice.

Unitățile administrativ-teritoriale au în proprietate bunuri ce țin de domeniul public sau de domeniul privat. Bunurile lor fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de ea, nu sunt transferate în domeniul public de interes local. Transferarea bunurilor din domeniul privat în domeniul public al unității administrativ-teritoriale se face prin hotărârea consiliului local. Dreptul de proprietate asupra bunurilor acestei unități îl exercită autoritățile administrației publice locale<sup>27</sup>.

Persoana juridică ca și persoana fizică se deosebește prin anumite elemente proprii de individualizare: denumire, sediu, naționalitate fără o legătură obligatorie cu numele, domiciliul și cetățenia fondatorilor persoane fizice sau cu denumirea, sediul și naționalitatea fondatorilor persoane juridice. Pe lângă atributele menționate, persoana juridică poate fi identificată și prin emblemă (simbol), marcă, număr de identitate (IDNO), poștă electronică, casuță poștală etc.

La cele expuse mai concretizăm că, desigur, în raporturile juridice de drept funciar statul (organele lui, unitățile administrativ-teritoriale ș.a.) se manifestă ca persoană juridică, în accepțiunea doctrinei civile.

### *Concluzii*

În rezultatul analizei efectuate, efectuăm următoarele concluzii subiecte ale raporturilor juridice de drept funciar sunt oamenii, fie individual, când vorbind de „persoana fizică“, fie organizați în condițiile și modurile stabilite de lege, când folosim noțiunea de „persoană juridică“.

Explicarea naturii de personalitate juridică a constituit una dintre preocupările doctrinei.

Astfel, noțiunea de persoană este utilizată pentru a exprima calitatea omului de subiect de drept într-o ramură sau alta. Ce ține de dreptul funciar prin persoană se subînțelege subiectele de drept, adică participanții la raporturile juridice de drept funciar (deținătorii de terenuri), care se împart în două categorii: *persoanele fizice* și *persoanele juridice*.

---

26 Legea privind organizarea administrativ-teritorială a R. Moldova Nr. 764-XV din 27.12.2001 art. 3. <http://www.e-democracy.md/files/elections/law-atd-moldova-17-03-2011-ro.pdf>

27 S. Baieș. N. Roșca. Op. cit., p. 316.

Persoana fizică (cetățean sau străin) este subiect de drept este titularul de drepturi și obligații, care formează conținutul raportului juridic de drept funciar.

Persoana juridică este un subiect de drept creat de legiuitor prin ficțiune în scopul de a permite colectivelor de indivizi să se manifeste în raporturile juridice similare unei persoane fizice. Persoane juridice de drept funciar sunt constituite cu scop lucrativ.

Persoanele juridice sunt divizate în două categorii de drept public și de drept privat. Această diviziune își raționamentul în interesul pe care îl promovează aceste persoane. Dacă persoana juridică reprezintă interesul general al unei colectivități (toți cetățenii statului sau a unei localități) aceasta este una de drept public. Dacă persoana juridică este constituită de persoane private în scopul de a promova interese particulare ale membrilor săi, sau unui cerc mai larg de persoane, aceasta este de drept privat.

Persoane juridice de drept public sunt statul, organele statului cărora prin lege le sunt atribuite statut de personalitate juridică, unitățile administrativ teritoriale și alte persoane juridice formate în modul stabilit de lege de către stat, organele statului sau de unitățile administrativ teritoriale.

În contextul celor expuse, menționăm că este recomandabil perfecționarea proiectului Codului funciar, care trebuie să cuprindă norme fără echivoc și să determine o aplicare corectă și uniformă cu prevederi concrete și concise.

Reieșind din cele expuse considerăm rezonabil de redat într-un conținut mai extins alin. (1) art. 4 „Subiecții relațiilor funciare“ a Proiectului Codului funciar, prin varianta: „Subiecți ai relațiilor funciare sunt deținători de terenuri, persoanele fizice și juridice, autoritățile publice în procesul folosirii terenurilor“.

La punctul d) art. 5 de a modifica conținutul „modifică categoria de destinații a terenurilor proprietate publică a statului, cu avizul consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul“ prin expresia „modifică categoria de destinații a terenurilor proprietate publică a statului, cu avizul consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea, prin Hotărârea Adunării Populare a Găgăuziei în a căror proprietate se află terenul respectiv, conform procedurii prevăzute în regulamentul aprobat de Guvern“, dat fiind faptul că în temeiul art. 110 alin. (1) al Constituției R. Moldova: „Teritoriul Republicii Moldova este organizat, sub aspect administrativ, în sate, orașe, raioane și unitatea teritorială autonomă Găgăuzia“; art. 4 alin. (4) „Organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova se efectuează pe două niveluri: satele (comunele) și orașele (municipiile) constituie nivelul întâi, raioanele constituie nivelul al doilea“; art. 1 al Legea Republicii Moldova privind statutul juridic special al Găgăuziei (Gagauz-Yeri) Nr.344-XIII din 23.12.94 prin care se reglementează că „Găgăuzia este o unitate teritorială autonomă cu un statut special și este parte componentă a Republicii Moldova“, iar prin conținutul art. 1 al Legii nr.24 din 04.03.2016 pentru modificarea și completarea unor acte legislative s-a cerut respectarea acestor prevederi legale pentru art. 83 alin. (3) al Codului funciar în vigoare „Schimbarea destinației terenurilor agricole“ varianta expusă.