

# EVOLUȚIA ÎNREGISTRĂRII CADASTRALE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE A R.MOLDOVA DE-A LUNGUL ISTORIEI

Ariana CHIRTOACĂ

DIDEI, gr.DIC-2306, FCGC, UTM, Chișinău, Republica Moldova

Autorul corespondent: [ariadna.chirtoaca@gmail.com](mailto:ariadna.chirtoaca@gmail.com)

Coordonator științific: **Zinaida LUPAȘCU**, dr., conf. univ., Universitatea Tehnică a Moldovei

**Rezumat:** *Articolul analizează evoluția legislației din Republica Moldova privind evidența imobiliară în regiunea danubiano-pontică, subliniind influența procesului istoric asupra situației actuale a cadastrului, cu accent pe dreptul roman și identifică principalele tendințe în dezvoltarea legislației în acest domeniu.*

**Cuvinte cheie:** *cadastru, înregistrare cadastrală, imobil, teren*

## Introducere

Din perspectiva evoluției istorice, înregistrarea cadastrală a bunurilor imobile a luat naștere ca o sursă de date privind constituția celor mai prețioase active materiale ale statului - terenuri și proprietăți imobiliare, inițial echivalente cu unitatea de colectare a impozitului și ulterior utilizate pentru desemnarea registrului bunurilor supuse impozitării.

## 1. Activitatea cadastrală

Conceptul de cadastru este universal, având ca obiectiv principal colectarea și înregistrarea datelor necesare pentru impozitarea bunurilor imobile și pentru evidența drepturilor legale asupra acestora, iar în conformitate cu doctrina și legislația în vigoare, cadastrul funciar reprezintă un instrument global, folosit în toate țările lumii, care acoperă diverse aspecte legate de proprietatea terenurilor și transferurile de drepturi de folosință, având ca principale scopuri stabilirea drepturilor de proprietate și impozitarea [5].

Originea cadastrului în Roma Antică, în secolul al IV-lea î.Hr., derivă din conceptul de impozitare și control al terenurilor, iar absența conceptului de proprietate asupra pământului în societățile antice a condus la dezvoltarea unui sistem de cadastru ca urmare a luptelor tribale pentru controlul terenurilor fertile [11, pp. 15-16].

Potrivit doctrinarilor, cel mai vechi exemplu de cadastru poate fi observat în sondajele efectuate de anticii egipteni în jurul anului 3000 î.Hr., în vederea stabilirii granițelor zonelor agricole, iar ulterior, în jurul anului 1700 î.Hr., s-au realizat noi studii orientate către impozitare și redistribuirea terenurilor. De asemenea, în jurul anului 600 î.Hr., în Grecia, introducerea legislației cadastrale de către Solon a influențat structura socială și a condus la îndatorarea micilor proprietari de teren și pierderea acestora [9, p. 85].

Primul cadastru roman "Tabulae Cenzales", a fost instaurat în secolul al VI-lea î.Hr. de către Tullius, implicând efectuarea unui inventar al perimetrului unei proprietăți și impunerea unei taxe în funcție de tipul de sol, modul de utilizare, calitatea și randamentul terenului. În timpul domniei lui Carol cel Mare, Suedia a introdus o taxă pe proprietățile imobiliare (zecime). În perioada feudalismului, sec. IX-XII-lea d.Hr., proprietarii și clerul încurajau înregistrarea bunurilor imobile prin semnarea unor documente de proprietate [13, p. 12].

În Anglia, primul cadru cadastral a fost realizat în 1066 pentru impunerea unui impozit pe proprietăți, cunoscut sub numele de "Domesday Book" [11, p. 20], iar în Franța, sub domnia lui Ludovic al XIV-lea, s-a implementat un sistem fiscal eficient bazat pe recensămintele cadastrale [1, p. 21]; în Spania, prima lucrare statistică semnificativă privind evaluarea imobilelor a fost realizată în timpul domniei lui Filip al II-lea, iar în Milano, în 1718, G. Marioni a dezvoltat primul

cadru cadastral modern, servind ca model pentru Franța, Belgia, Țările de Jos, Prusia și Suedia, care ulterior au desfășurat propriile lor proiecte cadastrale [2, p. 8].

Un al doilea tip de cadru cadastral care a avut un impact semnificativ în evoluția sa este cel francez, inițiat de Napoleon în 1801 pentru a analiza distribuția impozitelor imobiliare [3, p. 33], iar în țările de limbă engleză, termenii "Property Register" și "Registrul Imobiliar" sunt folosiți pentru a desemna registrul oficial al drepturilor legale și altor informații juridice referitoare la bunurile imobile [9, p. 88].

Înainte de introducerea cadastrului de către Tullius, apariția statelor a generat încercări similare de descriere a terenurilor, iar schimbarea crucială a fost procedura de înregistrare a terenurilor, înregistrarea și evaluarea lor devenind acte juridice, cu introducerea metodelor grafice pentru delimitarea și înregistrarea parcelărilor, continuând sub conducerea lui Augustus cu o metodă de evaluare bazată pe rezultatele culturii agricole, reprezentând o formă incipientă a registrelor moderne [11, pp. 22, 31]. Această perioadă a fost caracterizată de dezvoltarea perspectivei asupra alocăției ca mijloc de producție și sursă de bogăție materială.

Alte surse doctrinare ne arată că termenul "cadastru" provine din franceză și se referea la un registru oficial ce cuprindea informații esențiale despre resursele economice ale unui stat, inclusiv localizarea, dimensiunea, calitatea și evaluarea acestora, fiind principalul instrument pentru administrarea bunurilor imobile și reglementarea utilizării lor. [13, p. 2].

## **2. Evoluția istorică a evidenței imobiliare pe teritoriul danubiano-pontic**

Sub influența dreptului roman, dreptul autohton a adoptat instituții și concepte îmbunătățind cadrul legal referitor la proprietatea funciară și consolidând procedurile de evidență și soluționare a disputelor legate de terenuri, iar rădăcinile proprietății terenurilor și ale cadastrului terenurilor în Moldova sunt strâns legate de evoluția și consolidarea statalității, manifestându-se prin procesul de transmitere ereditară a proprietății terenurilor de către domnitori și boieri [4, p. 12].

În secolul al XVI-lea au apărut primele înregistrări ale terenurilor din Principate, care se concentrau pe terenurile deținute de instituțiile bisericești, acordându-le acestora proprietăți.

În Legea țării, se observă deja indicii ale unui proces de delimitare a terenurilor, fiind prezentate articole care stipulau responsabilitatea pentru încălcarea limitelor. Există mențiuni despre descrierile proprietăților funciare în scopul impozitării terenurilor, exprimate în unitatea de măsură cunoscută sub denumirea de moșie [8, p. 22].

Prin referirea la evoluția sistemului de proprietate asupra terenurilor în Moldova, doctrinarii autohtoni subliniază schimbările legislative și sociale, relevând importanța acestui aspect în sistemul fiscal și administrativ al vremii, deoarece descrierile proprietăților erau utilizate pentru evaluare și impozitare, iar introducerea Codului lui Calimah și a Legiurii Caragea în secolul al XVIII-lea a adus modificări semnificative, stabilind reguli clare și transparente în domeniul proprietății terenurilor și modernizând sistemul administrativ.

După anul 1812, când Moldova era provincie a Imperiului Rus, s-a aplicat o nouă legislație în domeniul proprietății funciare și mobile, bazată Legile locale ale Basarabiei, surse legislative care au servit drept cadru legal pentru stabilirea și administrarea proprietăților în regiune, marcând o perioadă de tranziție și adaptare la noile reguli și structuri instituționale impuse de autoritățile imperiale [6, p. 86].

În perioada formării RASSM, actele normative ale Ucrainei și USSR au fost aplicate, iar dreptul de proprietate privată imobiliară a fost exclus din domeniul civil prin abolirea proprietății private și promulgarea unui Cod Funciar în 1970, însă abia în anii '60 au apărut primele baze ale legislației civile privind înregistrarea bunurilor imobile, iar în 1977 s-a avizat Regulamentul referitor la modalitatea de întocmire a cadastrului funciar de stat, totuși, lipsa mijloacelor tehnice adecvate a dus la elaborarea documentelor cadastrale în mod manual, ceea ce a dus la lipsa de precizie a informațiilor. Adoptarea Legii din 6 martie 1990 "Despre proprietatea în URSS" a transformat proprietatea asupra terenurilor într-o relație de drept civil privat, facilitând transferul dinamic al drepturilor de proprietate asupra imobilelor fără necesitatea unui act oficial, însă această schimbare a generat probleme legate de

monitorizare, impozitare și soluționarea disputelor referitoare la limitele terenurilor, ducând la necesitatea stabilirii acestora la nivel de stat [8, p. 132].

De bun augur a fost teza de master elaborată de masteranda Gavrilov A. sub mentoratul conf. univ., dr. ing. Nistor-Lopatenco L, unde au fost arătate cele 2 etape ale măsurilor elaborate în cadrul Programului de stat cu privire la crearea cadastrului bunurilor imobile din R.Moldova preconizate pentru anii 1998-2011.

Etapă întâi anii 1998-2006 și etapa a doua –anii 2007-2011. Prima fiind caracterizată de crearea unui cadru legislativ de bază, procesul finalizării activităților de împrumut, cât și de eliberare a titlurilor de autentificare a tuturor drepturilor de teren, elaborarea și implementarea unui sistem al organelor cadastrale teritoriale, cât și o realizare a unui sistem informațional referitor la Registrul bunurilor imobile, etc., urmărind scopul impozitării și a efectuării evaluării atât a apartamentelor, cât și a caselor de locuit individuale, a terenurilor aferente acestora.

În etapa doi preconizată pentru anii 2007-2011 a fost realizat procesul de dezvoltare a aceluși sistemul unificat de înregistrare a bunurilor imobile, cât și de asigurare a sustenabilității financiare și celei instituționale a sistemului de cadastru național, fiind identificate acele neconformități apărute între datele cadastrale și nemijlocit situația în teren după atribuirea în proprietate privată a terenurilor, cât și inițierea procedurii de corectare a acestora, precum și întreprinderea măsurilor menite să asigure o transparența a sistemului de înregistrare a bunurilor imobile, astfel fiind lansate servicii de rețea pentru a putea fi accesată informația cadastrală [4, pp. 22-30]

### Concluzii

Pe parcursul evoluției reglementărilor legale privind proprietatea, inclusiv, terenurile și imobilele, registrele teritoriale ale statului au fost compilate folosind diverse surse de informații, fără a fi supuse unor restricții legale specifice. În cadrul acestor registre, se luau în considerare exclusiv terenurile, în timp ce clădirile, construcțiile și instalațiile erau gestionate de instituțiile specializate în inventarierea tehnică.

### Bibliografia

- [1] Д.Ф. Аяцкова. М., „Собственность на землю в России: история и современность”, РПЭ, 2002
- [2] Боголюбов С., Никишин В., Устюкова В. Земельное право. Учебник.-М, Норма, 2003.
- [3] Быков.А, Становление и развитие института права собственности, Известия Российского государственного педагогического университета РГПУ им. А.Герцена. 2007. Т. 8. № 27.
- [4] Gavrilov A, Nistor-Lopatenco L, teza de master, „Evoluția cadastrului in R.Moldova, UTM, Chișinău 2022
- [5] Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998
- [6] O.Horjan., „Developing land consolidation concept and strategy in the Republic of Moldova. Baltic surveying. Preceedings of the International Scientific-Methodical Conference. Elgava. Latvia University of Agriculture 2011  
<https://llu.lv/conference/Baltic-surveying/BALTIC-SURVEYING-2011-84-90.pdf>
- [7] Hotărârea Guvernului Nr. 345 din 10.06.2020 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 1030/1998 despre unele măsurători privind crearea cadastrului bunurilor imobile. MO nr. 180-187 art Nr : 611
- [8] Копылов А. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М: Статут, 2000.
- [9] Крассов О. Земельное право: Учебник, 2-е изд. М., Юристъ.-2005.
- [10] Ибрагимов, К. Некоторые аспекты изучения истории права собственности на землю в России, „Право и образование: научный журнал. 2008. № 2.