



EVIDENȚA JURIDICĂ A PATRIMONIULUI CULTURAL ARHITECTURAL ÎN REPUBLICA MOLDOVA- INTERACȚIUNEA DINTRE SISTEMUL CADASTRAL ȘI REGIMUL DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Viorica URSU¹, Diana MOROȘAN²

¹conf. univ., dr., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, viorica.ursu@dp.utm.md

²studentă master, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, diana.moroșan@dp.utm.md

Rezumat. Patrimoniul cultural arhitectural constituie o componentă fundamentală a identității culturale și istorice a unei societăți, reflectând continuitatea valorilor unei națiuni. Clădirile istorice, monumentele de arhitectură și ansamblurile urbane reprezintă bunuri imobile cu o valoare simbolică și materială deosebită, fiind supuse unui regim juridic special de protecție și conservare. În Republica Moldova, evidența acestor bunuri este realizată în prezent prin două sisteme principale: Registrul monumentelor istorice și sistemul cadastrului bunurilor imobile. Articolul analizează minuțios relația de interdependență dintre evidența patrimonială și cea cadastrală, evidențiind rolul vital al cadastrului în identificarea precisă, descrierea tehnică și delimitarea spațială a bunurilor de patrimoniu arhitectural. Cercetarea se bazează pe o analiză comparativă a cadrului normativ național și pe examinarea fluxurilor instituționale dintre autoritățile responsabile de protecția culturii și cele de administrare funciară. Rezultatele studiului demonstrează că interoperabilitatea datelor și integrarea informațiilor patrimoniale în sistemele cadastrale sunt esențiale pentru eliminarea erorilor administrative. Această abordare hibridă contribuie direct la consolidarea mecanismelor juridice de protecție a monumentelor, asigurând o gestionare durabilă și transparentă a moștenirii arhitecturale naționale.

Cuvinte cheie: patrimoniu cultural arhitectural, monumente istorice, cadastru imobiliar, protecția patrimoniului, evidență juridică.

Introducere

Patrimoniul cultural arhitectural reprezintă o componentă foarte importantă a identității istorice și culturale a unui stat, dar și un domeniu în care normele juridice, urbanismul și administrarea teritorială interacționează în mod direct. Clădirile istorice, monumentele de arhitectură și ansamblurile urbane nu constituie doar valori simbolice sau estetice, ci bunuri imobile supuse unui regim juridic special, caracterizat prin obligații de conservare, restricții de utilizare și responsabilități instituționale specifice. În acest sens, protecția patrimoniului construit nu poate fi realizată exclusiv prin recunoașterea valorii culturale a bunurilor, ci presupune existența unor mecanisme juridice și administrative clare, capabile să asigure identificarea, delimitarea și evidența acestora în sistemele oficiale de administrare a teritoriului.

În Republica Moldova, cadrul normativ privind protecția patrimoniului cultural arhitectural este stabilit în principal prin Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor, care definește monumentele istorice ca bunuri imobile de patrimoniu cultural aflate sub protecția statului și reglementează procedurile de identificare, clasare, evidență și conservare a acestora. Conform acestei legi, evidența monumentelor istorice se realizează prin Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, care constituie principalul instrument juridic de recunoaștere oficială a statutului patrimonial al unui imobil și de aplicare a regimului de protecție [1].

În același timp, evidența juridică a bunurilor imobile, inclusiv a monumentelor istorice, este realizată prin sistemul cadastrului bunurilor imobile, reglementat prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, care stabilește principiile identificării tehnice și juridice a imobilelor, delimitarea terenurilor și publicitatea drepturilor reale asupra acestora. Cadastrul reprezintă, astfel, infrastructura juridică și tehnică prin care bunurile imobile sunt individualizate în circuitul civil și administrativ, iar informațiile privind proprietatea și restricțiile legale devin opozabile terților [2].

Interacțiunea dintre sistemul de protecție a patrimoniului și sistemul cadastral devine deosebit de importantă în contextul dezvoltării urbane și al creșterii presiunilor asupra spațiilor construite, în special în zonele istorice ale localităților. În aceste situații, delimitarea exactă a monumentelor și a zonelor de protecție, integrarea informațiilor patrimoniale în documentația cadastrală și urbanistică și coordonarea activităților instituționale reprezintă condiții esențiale pentru asigurarea unei protecții eficiente a patrimoniului cultural arhitectural. Această necesitate este reflectată și în legislația urbanistică, în special în Codul urbanismului și construcțiilor [3], care prevede obligativitatea respectării regimului de protecție a monumentelor istorice în procesul de planificare și autorizare a lucrărilor de construcție.

Pe plan internațional, protecția patrimoniului cultural arhitectural este susținută de instrumente juridice relevante, precum Convenția pentru protecția patrimoniului mondial cultural și natural mondial, adoptată sub egida UNESCO în anul 1972, și Convenția de la Granada privind protecția patrimoniului arhitectural al Europei (1985), care subliniază necesitatea integrării patrimoniului în politicile de dezvoltare urbană și în sistemele administrative de gestionare a teritoriului [4. 5]. Aceste documente internaționale au influențat evoluția legislației naționale și au consolidat principiul conform căruia patrimoniul arhitectural trebuie protejat nu doar ca valoare culturală, ci și ca resursă strategică pentru dezvoltarea durabilă a localităților.

În acest context, evidența juridică a patrimoniului cultural arhitectural nu poate fi privită ca un proces izolat, limitat la întocmirea unor registre sau inventare, ci ca un mecanism integrat, care implică cooperarea dintre autoritățile din domeniul culturii, administrația publică locală și instituțiile responsabile de evidența cadastrală. Eficiența protecției juridice a monumentelor istorice depinde în mod direct de capacitatea acestor sisteme de a funcționa corelat, astfel încât statutul patrimonial, delimitarea fizică a bunului și regimul juridic aplicabil să fie reflectate clar și coerent în evidența oficială.

Scopul prezentei cercetări constă în analiza modului în care evidența juridică a patrimoniului cultural arhitectural este realizată în Republica Moldova, cu accent pe interacțiunea dintre registrul monumentelor istorice și sistemul cadastrului bunurilor imobile. Studiul urmărește identificarea mecanismelor juridice și instituționale prin care statutul de monument este reflectat în evidența cadastrală, evidențierea rolului cadastrului în delimitarea și protecția bunurilor de patrimoniu și formularea unor direcții de consolidare a cooperării dintre sistemul cadastral și regimul de protecție a monumentelor istorice.

Materiale și metode

Metodologia cercetării se fundamentează pe o analiză juridică și sistemică a cadrului normativ din Republica Moldova, având ca materiale principale „Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor”, „Legea cadastrului nr. 1543/1998” și „Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023”. Studiul utilizează metoda analizei juridice pentru interpretarea normelor ce reglementează „Registrul monumentelor” și metoda comparativă pentru raportarea legislației naționale la standardele internaționale stabilite prin „Convențiile de la UNESCO (1972)” și Granada (1985). Totodată, s-a recurs la analiza documentară a rapoartelor instituționale și a platformelor de date deschise, urmărită fiind interacțiunea funcțională dintre evidența patrimonială și sistemul cadastral. Abordarea este una calitativă, axată pe identificarea mecanismelor de interoperabilitate între registrele publice, cu scopul de a evidenția rolul cadastrului ca instrument de delimitare tehnică și opozabilitate juridică a regimului de protecție a patrimoniului construit.

Discuții și rezultate

Noțiunea și formele evidenței juridice a patrimoniului cultural arhitectural. Cadrul juridic și instituțional al evidenței patrimoniului cultural arhitectural în Republica Moldova.

Evidența patrimoniului cultural arhitectural în Republica Moldova reprezintă un proces juridic și administrativ complex, care presupune identificarea, înregistrarea și monitorizarea bunurilor imobile cu valoare culturală, precum și stabilirea unui regim special de protecție pentru acestea. Din perspectivă juridică, evidența patrimoniului nu se reduce la simpla inventariere a monumentelor istorice, ci implică proceduri reglementate prin acte normative care stabilesc competențele instituționale, modalitățile de evidență și efectele juridice ale includerii unui bun în categoria monumentelor protejate.

Actul normativ fundamental în domeniul protecției patrimoniului cultural arhitectural este Legea nr. 1530 din 22 iunie 1993 privind ocrotirea monumentelor, care stabilește principiile generale de identificare, evidență și protecție a monumentelor istorice. Potrivit acestei legi, *„monumentele sunt orice bunuri imobile de patrimoniu cultural, care reprezintă mărturii ale evoluției civilizațiilor de pe teritoriul Republicii Moldova, precum și ale dezvoltării spirituale, politice, economice și sociale a acesteia, și care sunt înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat și în registrele monumentelor de importanță locală”* [1].

Un rol important în sistemul de evidență juridică a patrimoniului cultural arhitectural îl are și sistemul cadastrului bunurilor imobile, reglementat prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, care stabilește principiile evidenței tehnice și juridice a bunurilor imobile. Potrivit acestei legi, cadastrul este instituit ca instrument juridic de evidență și protecție a drepturilor asupra bunurilor imobile, fiind prevăzut că acesta asigură recunoașterea publică a dreptului de proprietate și ocrotirea de către stat a acestor drepturi, precum și susținerea pieței imobiliare și a sistemului de impozitare [2].

Legea definește cadastrul ca un sistem informațional de stat care conține înregistrări despre terenuri, despre obiectele aferente acestora și despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile și din cadastre specializate. În acest sens, cadastrul bunurilor imobile este descris ca un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora, având rolul de a asigura evidența juridică și tehnică a patrimoniului imobiliar al statului și al persoanelor fizice și juridice [2].

Din punct de vedere funcțional, cadastrul reprezintă cadastrul general al țării, în cadrul căruia sunt identificate, descrise și reprezentate pe planuri cadastrale toate bunurile imobile și sunt înregistrate drepturile titularilor asupra acestora. Totodată, legea stabilește că acest sistem constituie un instrument prin care statul își exercită atribuțiile privind administrarea resurselor funciare și protejarea intereselor publice și private în raporturile juridice ce țin de bunurile imobile [2].

În contextul evidenței patrimoniului cultural arhitectural, cadastrul bunurilor imobile are o importanță deosebită, deoarece permite identificarea exactă a imobilelor care fac obiectul protecției juridice, delimitarea acestora în teritoriu și stabilirea titularilor de drepturi asupra lor. Legea [2] prevede în mod expres că *„sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile terenurile, clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de suprafață asupra terenului și din părțile comune din construcție”* (art. 4, al. 3, lit. a, b, c) ceea ce confirmă caracterul obligatoriu al evidenței cadastrale pentru toate bunurile imobile care pot avea valoare patrimonială sau culturală.

În prezent, dezvoltarea sistemului cadastral este strâns legată de procesele de digitalizare și de interoperabilitatea registrelor publice, ceea ce permite integrarea datelor cadastrale cu alte sisteme informaționale publice, inclusiv cu registrele patrimoniului cultural și cu sistemele de planificare urbană. Această interconectare devine esențială în contextul gestionării moderne a

teritoriului și al protejării patrimoniului cultural arhitectural, întrucât permite monitorizarea utilizării imobilelor, prevenirea intervențiilor neautorizate și asigurarea unei evidențe unitare a bunurilor imobile protejate.

Analiza cadrului juridic al cadastrului bunurilor imobile evidențiază faptul că eficiența sistemului de protecție a patrimoniului cultural depinde în mod direct de corelarea dintre evidența patrimonială și evidența cadastrală. În lipsa unei cooperări funcționale între aceste sisteme, pot apărea incertitudini juridice privind statutul imobilelor, delimitarea acestora și aplicarea regimului de protecție, ceea ce poate afecta atât conservarea patrimoniului cultural, cât și dezvoltarea durabilă a localităților.

În prezent, interacțiunea dintre sistemul de protecție a patrimoniului cultural și sistemul de planificare urbană este reglementată prin Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, care stabilește cadrul normativ general pentru amenajarea teritoriului, autorizarea lucrărilor de construcție și exercitarea controlului de stat în domeniul urbanismului. Codul definește scopul reglementărilor urbanistice ca fiind asigurarea unui cadru normativ unitar pentru proiectarea, executarea și exploatarea construcțiilor, precum și pentru respectarea disciplinei în amenajarea teritoriului, cu respectarea interesului public, stabilind astfel principiile generale ale dezvoltării teritoriale și ale utilizării terenurilor [3].

Din perspectiva protecției patrimoniului cultural arhitectural, un aspect important îl constituie obligația respectării regimului juridic al monumentelor istorice în procesul de utilizare a terenurilor și de autorizare a construcțiilor. Codul prevede că utilizarea terenurilor din zonele construite existente trebuie realizată cu menținerea și protejarea monumentelor istorice și a zonelor de protecție ale acestora, ceea ce confirmă caracterul obligatoriu al integrării patrimoniului în procesul de planificare urbană și în elaborarea documentațiilor de urbanism.

Această prevedere are o semnificație juridică importantă, deoarece transformă protecția patrimoniului dintr-o obligație culturală într-o condiție juridică pentru autorizarea lucrărilor de construcție. În practică, aceasta înseamnă că orice intervenție asupra terenurilor sau clădirilor situate în zone istorice sau în zone de protecție a monumentelor trebuie să respecte cerințele stabilite prin documentațiile de urbanism și prin reglementările speciale privind patrimoniul cultural.

Totodată, Codul urbanismului și construcțiilor promovează o abordare integrată a dezvoltării teritoriale, orientată spre dezvoltarea durabilă a localităților. Printre obiectivele reglementărilor urbanistice se regăsește necesitatea asigurării unei dezvoltări echilibrate și durabile a teritoriului, ceea ce implică protejarea resurselor culturale și istorice ale localităților ca parte a patrimoniului național.

În acest context, evidența patrimoniului cultural arhitectural nu poate fi analizată separat de sistemul de urbanism, deoarece documentațiile de urbanism și planificare teritorială constituie instrumentele juridice prin care se aplică în mod concret regimul de protecție al monumentelor istorice. Integrarea informațiilor privind monumentele istorice și zonele lor de protecție în documentațiile de urbanism reprezintă o condiție esențială pentru asigurarea unei administrări coerente a teritoriului și pentru prevenirea intervențiilor neautorizate asupra patrimoniului cultural.

Analiza cadrului normativ actual evidențiază faptul că eficiența sistemului de protecție a patrimoniului cultural arhitectural depinde de corelarea dintre trei componente juridice fundamentale: evidența patrimonială, evidența cadastrală și planificarea urbană. Doar prin integrarea acestor sisteme se poate asigura o protecție reală a monumentelor istorice și o dezvoltare durabilă a localităților.

Analiza cadrului juridic și instituțional evidențiază faptul că eficiența protecției patrimoniului cultural arhitectural depinde în mod direct de cooperarea funcțională și de interoperabilitatea dintre evidența patrimonială și evidența cadastrală. Lipsa unei coordonări eficiente între aceste sisteme poate conduce la incertitudini juridice și la dificultăți în aplicarea

regimului de protecție, în special în contextul dezvoltării urbane accelerate și al creșterii presiunilor asupra zonelor istorice.

Registrul monumentelor istorice și rolul autorităților competente în stabilirea regimului de protecție

Registrul monumentelor are caracter juridic și administrativ și este supus unui regim special de aprobare și actualizare. În conformitate cu dispozițiile legale „*Evidența monumentelor de categorie națională se ține în Registrul monumentelor*” (art. 18, al.1); „*Registrul monumentelor se constituie pe baza investigațiilor pluridisciplinare coordonate de Ministerul Culturii*” (art. 4, al. 1); „*[...] se adoptă de către Parlament, la propunerea Guvernului, în baza proiectului elaborat de Ministerul Culturii*” (art. 4, al. 2); „*[...] se modifică de Parlament, conform listelor adiționale prezentate de Guvern, la propunerea Ministerului Culturii*” (art. 18, al. 2) [1]. Această procedură evidențiază importanța juridică a registrului și rolul său în sistemul național de protecție a patrimoniului cultural.

Procesul de înscriere a bunurilor imobile în Registrul monumentelor este reglementat ca o procedură administrativă distinctă, care poate fi inițiată din oficiu de către autoritățile competente sau la propunerea altor actori sociali. Astfel, legea prevede că „*procesul de înscriere a bunurilor imobile în Registrul monumentelor se inițiază din oficiu de către Ministerul Culturii, inclusiv la propunerea cetățenilor și a asociațiilor de profil*” (art. 18, al. 3). Această reglementare demonstrează caracterul deschis și participativ al mecanismului de protecție a patrimoniului cultural.

Un aspect juridic deosebit de important îl constituie faptul că protecția monumentelor începe chiar înainte de finalizarea procedurii de înscriere în registru. Legea stabilește că bunurile aflate în proces de înscriere beneficiază deja de regimul juridic aplicabil monumentelor istorice, în scopul prevenirii deteriorării sau distrugerii acestora, precizând că „*bunurile imobile în proces de înscriere în Registrul monumentelor se consideră monumente nou-identificate și beneficiază [...] de regimul juridic al bunurilor deja înscrise în Registrul monumentelor, începând cu data aprobării de către Ministerul Culturii a avizului pozitiv al Consiliului*” (art. 19) [1]. Această prevedere arată că evidența patrimoniului cultural nu este un simplu act formal, ci un mecanism juridic de protecție preventivă.

Din punct de vedere instituțional, responsabilitatea pentru evidența patrimoniului cultural arhitectural revine mai multor autorități publice, fiecare având atribuții specifice în domeniu. Legea stabilește că politica de stat în domeniul evidenței și protecției monumentelor este realizată de Parlament (art. 11, al. 1) și Guvern (art. 11, al. 2), iar autoritățile administrației publice locale contribuie la protejarea monumentelor situate pe teritoriul administrat și la elaborarea programelor de conservare și restaurare a acestora (art. 11, al. 3) [1]. Această distribuie a competențelor evidențiază caracterul descentralizat și cooperativ al sistemului instituțional de protecție a patrimoniului cultural.

Din punct de vedere instituțional, administrarea registrului revine Ministerului Culturii al Republicii Moldova, care exercită atribuții de coordonare și control în domeniul protecției patrimoniului cultural, inclusiv gestionarea evidenței monumentelor istorice și elaborarea politicilor publice în acest domeniu [1, 6]. Conform informațiilor publicate pe pagina oficială a ministerului, autoritatea centrală în domeniul culturii este responsabilă de actualizarea registrelor patrimoniului și de monitorizarea respectării regimului juridic aplicabil monumentelor istorice.

Procedura de includere a unui bun imobil în registrul monumentelor istorice presupune evaluarea valorii culturale și arhitecturale a acestuia de către specialiști și adoptarea unei decizii administrative de clasare. Din momentul înscrierii în registru, imobilul dobândește statut juridic special, iar proprietarul este obligat să respecte cerințe specifice privind conservarea și utilizarea bunului. Orice intervenție asupra unui monument istoric necesită obținerea avizului autorităților competente, în conformitate cu reglementările privind protecția patrimoniului cultural [1].

Registrul monumentelor istorice are și o funcție informativă, fiind utilizat ca sursă oficială de date pentru autoritățile publice, specialiști și cetățeni. Informațiile privind monumentele istorice sunt publicate în mod oficial prin liste aprobate de Guvern și prin platforme instituționale de date deschise, care conțin date despre localizarea, categoria și starea de conservare a monumentelor [7]. Accesul la aceste informații contribuie la transparența administrativă și la prevenirea intervențiilor ilegale asupra bunurilor de patrimoniu.

În practică, rolul autorităților competente în gestionarea registrului este importantă pentru asigurarea aplicării efective a regimului de protecție. Ministerul Culturii și instituțiile subordonate acestuia au responsabilitatea de a actualiza periodic datele privind monumentele istorice și de a colabora cu autoritățile administrației publice locale în procesul de autorizare a lucrărilor de construcție. Autoritățile locale utilizează informațiile din registru pentru a verifica statutul juridic al imobilelor și pentru a preveni realizarea unor lucrări neautorizate asupra monumentelor istorice.

Cu toate acestea, analiza practicii administrative relevă existența unor dificultăți în actualizarea și utilizarea eficientă a registrului monumentelor istorice, în special în ceea ce privește completarea și armonizarea informațiilor privind statutul juridic al imobilelor protejate. În unele situații, datele privind monumentele istorice nu sunt actualizate în mod sincronizat cu celelalte evidențe publice, ceea ce poate genera incertitudini juridice și dificultăți în aplicarea regimului de protecție a patrimoniului cultural [5].

Vulnerabilitatea mecanismului de protecție preventivă a patrimoniului cultural arhitectural devine evidentă atunci când analizăm cazurile recente de încălcare gravă a legislației înregistrate în decembrie 2025 în municipiul Chișinău, unde demolarea ilegală a două monumente de importanță națională situate pe străzile Serghei Lazo și Mitropolit Dosoftei a demonstrat, într-un mod dureros de concret, limitele actualului sistem de protecție. În mod normal, regimul juridic al monumentelor istorice presupune o succesiune clară de proceduri administrative, în care fiecare autoritate publică exercită atribuții precise, iar respectarea acestora constituie o condiție necesară pentru legalitatea intervențiilor asupra patrimoniului cultural. Emiterea autorizațiilor de construire în lipsa avizului Ministerului Culturii nu reprezintă o simplă abatere procedurală, ci o încălcare directă a principiului legalității în domeniul urbanismului și al protecției patrimoniului, deoarece acest aviz are caracter obligatoriu și reflectă rolul statului de garant al conservării valorilor istorice și culturale.

În aceste cazuri, utilizarea procedurii de „aprobare tacită” a evidențiat o interpretare excesivă și periculoasă a mecanismelor administrative, concepute inițial pentru a preveni blocajele birocratice și pentru a facilita realizarea investițiilor, dar care nu pot fi aplicate în mod automat în situații ce implică bunuri cu statut juridic special. Spre deosebire de alte categorii de imobile, monumentele istorice beneficiază de un regim de protecție consolidat, ceea ce înseamnă că lipsa unui răspuns din partea unei autorități competente nu poate fi interpretată ca accept implicit, în special atunci când legea impune o evaluare de specialitate și o verificare riguroasă a impactului asupra patrimoniului. Din această perspectivă, procedura de aprobare tacită, utilizată în lipsa unei coordonări reale între autorități, a creat premisele pentru adoptarea unor decizii administrative care au generat consecințe ireversibile asupra patrimoniului cultural.

Un alt element care trebuie analizat cu atenție este lipsa interoperabilității sistemelor informaționale și nesincronizarea bazelor de date utilizate de instituțiile responsabile de protecția patrimoniului și de administrarea teritoriului. Într-un sistem eficient de guvernare urbană, informațiile privind statutul juridic al unui monument istoric ar trebui să fie disponibile simultan în registrul monumentelor istorice, în sistemul cadastral al bunurilor imobile și în documentațiile de urbanism utilizate de autoritățile locale. Atunci când aceste sisteme funcționează separat sau transmit informații incomplete, autoritățile pot emite decizii administrative fără a avea o imagine reală asupra situației juridice a imobilului, iar acest lucru conduce inevitabil la erori administrative sau la aplicarea formală a normelor legale. În contextul cazurilor analizate, demolarea

monumentelor a demonstrat că lipsa unui mecanism eficient de verificare interinstituțională poate transforma protecția patrimoniului într-o obligație declarativă, lipsită de instrumente practice de control și monitorizare.

Consecințele juridice ale unor astfel de situații depășesc dimensiunea individuală a fiecărui caz și afectează credibilitatea întregului sistem de protecție a patrimoniului cultural, deoarece distrugerea unui monument istoric reprezintă o pierdere ireversibilă pentru comunitate și pentru memoria colectivă. În același timp, tolerarea unor asemenea practici poate genera un precedent administrativ periculos, în care normele legale sunt percepute ca fiind negociabile sau aplicabile selectiv, ceea ce conduce la slăbirea disciplinei urbanistice și la diminuarea responsabilității instituționale. Din această perspectivă, cazurile din decembrie 2025 nu trebuie privite doar ca incidente izolate, ci ca indicatori ai necesității consolidării mecanismelor de cooperare interinstituțională, dezvoltării unor sisteme digitale integrate și instituirii unor proceduri clare de verificare a statutului juridic al imobilelor înainte de emiterea autorizațiilor de construire, astfel încât protecția patrimoniului cultural să devină o realitate juridică efectivă, nu doar o obligație formală prevăzută de legislație [8].

Prin urmare, registrul monumentelor istorice trebuie analizat ca un instrument juridic fundamental pentru aplicarea regimului de protecție a patrimoniului cultural, iar eficiența acestuia depinde în mod direct de actualizarea permanentă a datelor, de claritatea procedurilor administrative și de exercitarea efectivă a atribuțiilor de către autoritățile competente în domeniul protecției patrimoniului.

Cadastrul bunurilor imobile ca instrument de identificare și delimitare a patrimoniului construit

Cadastrul bunurilor imobile reprezintă un instrument important de identificare și delimitare juridică a patrimoniului construit, inclusiv a monumentelor istorice și a altor bunuri imobile cu valoare culturală. Prin intermediul acestui sistem, imobilele sunt individualizate în mod oficial în circuitul juridic, fiind stabilite limitele acestora, titularii drepturilor reale și eventualele restricții aplicabile asupra utilizării bunului.

Un element definitoriu al sistemului cadastral îl constituie registrul bunurilor imobile, care reprezintă „sistem de înscrieri, efectuate conform Legii cadastrului bunurilor imobile, privitoare la bunurile imobile, la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație” (art. 2) [2]. Legea precizează că înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunului imobil constă în înscrierea bunului imobil și a drepturilor aferente în registrul bunurilor imobile, precum și în efectuarea modificărilor corespunzătoare în acest registru.

Registrul bunurilor imobile asigură publicitatea drepturilor reale și constituie baza juridică pentru administrarea terenurilor și a construcțiilor, inclusiv pentru aplicarea regimurilor juridice speciale, cum sunt cele aferente patrimoniului cultural. În practică, datele cadastrale permit identificarea exactă a bunurilor protejate, delimitarea terenurilor și stabilirea zonelor de protecție, contribuind la aplicarea dispozițiilor legislației privind ocrotirea monumentelor istorice și la integrarea acestora în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului [2].

Din perspectiva protecției patrimoniului cultural arhitectural, cadastrul are un rol determinant în stabilirea identității juridice a imobilului și în determinarea poziției sale în teritoriu, prin corelarea informațiilor patrimoniale cu datele tehnice și juridice existente în evidența oficială. Delimitarea exactă a terenurilor și a construcțiilor facilitează identificarea bunurilor protejate și permite autorităților competente să aplice restricțiile prevăzute de legislația în domeniul patrimoniului cultural și al urbanismului.

Cu toate acestea, analiza cadrului normativ și a practicii administrative evidențiază existența unor dificultăți în corelarea datelor cadastrale cu evidența patrimoniului cultural. Rapoartele instituționale privind modernizarea sistemului cadastral arată că integrarea informațiilor provenite din registre diferite rămâne un proces în curs de dezvoltare, ceea ce poate

genera incertitudini juridice privind regimul aplicabil unor bunuri imobile și responsabilitățile autorităților competente [9]. Această situație confirmă necesitatea consolidării cooperării instituționale între autoritățile responsabile de patrimoniu și cele implicate în administrarea sistemului cadastral.

Un exemplu elocvent de exploatare a acestor lacune administrative este proiectul rezidențial din perimetrul străzilor Lazo și Dosoftei. Deși inițial (în 2018) fusese avizată doar restaurarea clădirii istorice, dezvoltatorul a procedat ulterior la demolarea completă și ridicarea unui bloc de 10 etaje, ocolind regimul de protecție prin obținerea unor acte permissive în instanță, pe fundalul lipsei de reacție în termen a autorităților locale. Acest caz confirmă faptul că, în absența unei mențiuni obligatorii și automate a statutului de monument în sistemul cadastral, restricțiile de utilitate rămân teoretice și pot fi ignorate sau contestate în procesul de autorizare a lucrărilor [8].

O problemă frecvent semnalată în documentele de politici publice și în literatura de specialitate constă în necesitatea asigurării interoperabilității funcționale între Registrul monumentelor istorice și sistemul cadastral. În multe situații, informațiile privind statutul patrimonial al unui imobil sunt păstrate în registre distincte, fără o integrare tehnică directă, ceea ce limitează eficiența mecanismelor de control și de protecție a patrimoniului cultural. Necesitatea integrării acestor sisteme este evidențiată și în programele de modernizare a administrației publice și în proiectele de digitalizare a serviciilor cadastrale [9].

De asemenea, procesul de delimitare cadastrală nu este finalizat uniform pe întreg teritoriul Republicii Moldova, ceea ce conduce la dificultăți în identificarea exactă a unor bunuri imobile și în stabilirea regimului juridic aplicabil acestora. În special în cazul monumentelor situate în zone istorice sau pe terenuri publice, lipsa unor planuri cadastrale complete poate afecta aplicarea măsurilor de protecție și poate genera conflicte privind utilizarea terenurilor sau executarea lucrărilor de construcție. Această problemă este recunoscută în cadrul programelor naționale de dezvoltare a cadastrului și în proiectele de modernizare a evidenței bunurilor imobile realizate cu sprijinul organizațiilor internaționale [9].

În contextul modernizării administrației publice, dezvoltarea sistemului cadastral și digitalizarea registrelor publice devin elemente necesare pentru consolidarea mecanismelor de protecție a patrimoniului cultural arhitectural. Integrarea datelor cadastrale cu informațiile privind monumentele istorice și zonele de protecție permite monitorizarea utilizării imobilelor, prevenirea intervențiilor neautorizate și asigurarea unei evidențe unitare a bunurilor protejate, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile și ale administrării responsabile a teritoriului.

Experiența unor state europene confirmă importanța includerii explicite a statutului juridic al monumentelor în registrele funciare. De exemplu, în România și Estonia, informațiile privind regimul de protecție al monumentelor istorice sunt integrate în evidența cadastrală și funciară, ceea ce permite identificarea rapidă a restricțiilor legale aplicabile asupra imobilelor și facilitează controlul administrativ asupra lucrărilor de construcție.

Prin urmare, cadastrul bunurilor imobile nu reprezintă doar un instrument tehnic de evidență a proprietății, ci un mecanism juridic important pentru protecția patrimoniului construit. Eficiența acestui sistem depinde de actualizarea permanentă a datelor, de interoperabilitatea registrelor publice și de integrarea informațiilor patrimoniale în evidența cadastrală, în concordanță cu cerințele dezvoltării durabile și ale administrării responsabile a teritoriului.

Concluzii

Cercetarea de față demonstrează că protecția patrimoniului cultural arhitectural în Republica Moldova a depășit stadiul unei simple obligații simbolice, devenind un imperativ juridic și administrativ ce necesită o integrare profundă în mecanismele de gestionare a teritoriului. Analiza coroborată a legislației evidențiază faptul că eficiența regimului de ocrotire nu mai poate depinde exclusiv de înscrierea izolată a monumentelor în registrele Ministerului Culturii, ci de reflectarea obligatorie a acestui statut în sistemul cadastrului bunurilor imobile. Această corelare tehnică este singura capabilă să asigure opozabilitatea restricțiilor față de terți și să transforme informația culturală într-o barieră legală activă împotriva intervențiilor arbitrare. Soluția fundamentală pentru stoparea degradării patrimoniului constă, prin urmare, în instituirea unui mecanism de blocaj administrativ automatizat prin interconectarea Registrului Monumentelor cu Sistemul Informațional al Cadastrului.

O măsură imperativă ce se propune a fi implementată este introducerea „clauzei de monument” ca notare obligatorie în registrul bunurilor imobile. Această modificare ar asigura ca orice extras cadastral eliberat să poarte un avertisment juridic explicit, făcând imposibilă invocarea bunei-credințe de către dezvoltatori sau ignorarea restricțiilor de către funcționarii publici. Vulnerabilitățile identificate prin cazurile recente din municipiul Chișinău, precum demolările ilegale de pe străzile Serghei Lazo și Mitropolit Dosoftei din decembrie 2025, confirmă necesitatea eliminării definitive a procedurilor de aprobare tacită în cazul imobilelor cu valoare istorică. Este necesară setarea unor filtre digitale în sistemele de e-Guvernare care să condiționeze tehnic generarea oricărei autorizații de construcție de încărcarea prealabilă a avizului pozitiv de la Consiliul Național al Monumentelor Istorice, transferând astfel responsabilitatea verificării de la factorul uman către un algoritm de control strict.

În definitiv, adoptarea modelelor internaționale, precum cele din România, trebuie completată de crearea unui mecanism de monitorizare post-autorizare, prin care orice modificare tehnică operată asupra unui bun protejat să fie semnalată automat autorităților de specialitate în timp real. O astfel de interoperabilitate funcțională ar transforma cadastrul dintr-un simplu registru de evidență într-un instrument activ de protejare a patrimoniului. Consolidarea cooperării instituționale prin aceste corelări tehnice și juridice va permite ca patrimoniul construit să fie tratat ca o resursă strategică, asigurând o dezvoltare urbană durabilă care să respecte identitatea istorică a statului și să garanteze o administrare responsabilă a teritoriului pe termen lung.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea privind ocrotirea monumentelor: nr. 1530-XII din 22.06.1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2022, nr. 326-333, art. 624 (modificată prin Legea nr. 132 din 26.05.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2023, nr. 186-189, art. 319). Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-06-06].
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1543-XIII din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2021, nr. 88-95, art. 79 (modificată prin Legea nr. 176 din 03.07.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 409-412, art. 549). Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-06-06].
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44, art. 61 (modificat prin Legea nr. 334 din 29.12.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2026, nr. 62-65, art. 25). Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-06-06].
4. UNESCO. Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage: adopted by the General Conference at its seventeenth session, Paris, 16 November 1972 [online]. Paris: UNESCO, 1972. Disponibil: <https://whc.unesco.org/archive/convention-en.pdf> [accesat 2026-04-05].
5. COUNCIL OF EUROPE. Convention for the Protection of the Architectural Heritage of Europe: (Granada, 3.X.1985). European Treaty Series, no. 121 [online]. Strasbourg: Council of Europe, 1985. Disponibil: <https://rm.coe.int/168007a087> [accesat 2026-03-29].



6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Hotărârea Parlamentului pentru punerea în aplicare a Legii privind ocrotirea monumentelor: nr. 1531-XII din 22.06.1993. Anexa: Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2010, nr. 15-17, art. 24 (modificată prin Hotărârea Parlamentului nr. 101 din 22.05.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 257-260, art. 301). Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-06-06].
7. REPUBLICA MOLDOVA. MINISTERUL CULTURII. Registrul Monumentelor Republicii Moldova [online]. Portalul Guvernamental al Datelor Deschise. Disponibil: <https://dataset.gov.md/ro/dataset/5180-registrul-monumentelor-republicii-moldova> [accesat 2026-04-07].
8. MINISTERUL CULTURII denunță distrugerea a două monumente istorice [online]. În: Noi.md: societate, 5 aprilie 2026. Disponibil: <https://noi.md/md/societate/ministerul-culturii-denunta-distrugerea-a-doua-monumente-istorice> [accesat 2026-04-05].
9. WORLD BANK. Land Registration and Property Valuation Project (P161238) – Implementation Status and Results Report: Sequence no. 06 [online]. Washington, DC: World Bank, 2021. Disponibil: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/693361624545089981/pdf/Disclosable-Version-of-the-ISR-Land-Registration-and-Property-Valuation-Project-P161238-Sequence-No-06.pdf> [accesat 2026-04-05].