



Agenția Geodezie,
Cartografie și
Cadastru



Culegere de rezumate

Simpozionul științifico-practic „*Evaluare și dezvoltare imobiliară durabilă: realizări și perspective*”, ediția a II-a

Chișinău, 24 Aprilie, 2026

Culegere de rezumate a lucrărilor științifice

Simpozionul științifico-practic „Evaluare și dezvoltare imobiliară durabilă: realizări și perspective”, ediția a II-a, Chișinău, 24 Aprilie, 2026

Editor:

Albu Doina-Cezara, dr. ing., lect. univ.

Editorul nu este responsabil pentru conținutul lucrărilor științifice publicate și nici de opiniile autorilor prezentate în această culegere.

COLEGIUL DE REDACȚIE

Albu Svetlana, dr. hab., prof. univ.

Albu Ion, dr., conf. univ.

Marian Maria-Liliana, dr., lect. univ.

Vascan Grigore, dr., conf. univ.

Jitari Liliana, asist. univ.

Ivanov Iurii, asist. univ.

Ursu Viorica, dr., conf. univ.

Bostan Ina, dr., conf. univ.



Cuprins

Secțiunea 1: Inovație, sustenabilitate și digitalizare în evaluarea și managementul imobiliar

	MARIANA BEJENARU	
1	<i>Managementul imobiliar prin intermediul sistemului de evaluare a performanței și stării bunurilor imobile Real estate management through the performance and condition valuation system of real estate assets</i>	<u>5</u>
	SVETLANA ALBU	
2	<i>Puncte cardinale în evaluarea patrimoniului cultural imobil în Republica Moldova Key points in the valuation of cultural heritage properties in the Republic of Moldova</i>	<u>6</u>
	DANIELA POJAR	
3	<i>Digitalizarea evidenței cadastrale și administrarea teritorială inteligentă - repere europene și perspective pentru Republica Moldova Digitization of cadastral records and smart territorial management - european benchmarks and prospects for the Republic of Moldova</i>	<u>7</u>
	DOINA-CEZARA ALBU	
4	<i>Metodologia de determinare a indicatorilor ESG pentru bunuri imobile: analiză la nivel internațional Methodology for determining ESG indicators for real estate: an international analysis</i>	<u>8</u>
	NADEJDA JOSANU	
5	<i>Procesul național de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile în Republica Moldova: abordări metodologice, implementare și implicații economice The national process of mass valuation and revaluation of real estate in the Republic of Moldova: methodological approaches, implementation and economic implications</i>	<u>9</u>
	GRIGORE VASCAN	
6	<i>Abordări conceptuale și concurențiale privind salarizarea muncii în construcții Conceptual and competitive approaches to wage setting in the construction industry</i>	<u>10</u>
	DOINA-CEZARA ALBU, ANNA LEȘAN	
7	<i>Standardele ESG în evaluarea proprietăților - un studiu comparativ la nivel internațional ESG standards in property valuation - an international comparative study</i>	<u>11</u>
	ION ALBU, SERGIU TODOROȘCEAN	
8	<i>Perspective de implementare a sistemului de predare a locuințelor de la „variantă albă” la „variantă finisată” Perspectives for implementing the housing delivery system from "unfinished" to "fully finished"</i>	<u>12</u>



-
- ADRIANA MONICA ȚEGLEDI, GEORGE ENESCU**
- 9 *Utilizarea inteligenței artificiale în evaluarea imobilelor | The use of artificial intelligence in property valuation* | 13
- ION ALBU, VLADA HOROMNEAC**
- 10 *Asigurarea sustenabilității prin diminuarea deprecierei funcționale a casei particulare de locuit | Ensuring sustainability by reducing the functional depreciation of a private residential house* | 14
- LILIANA JITARI, MARIA-LILIANA MARIAN**
- 11 *Implementarea standardelor internaționale de evaluare (IVS 2025) în Republica Moldova. Armonizarea cadrului legislativ național | Implementation of international evaluation standards (IVS 2025) in the Republic of Moldova. Harmonization of the national legislative framework* | 15
- ANNA LEȘAN, IULIANA BOSTAN**
- 12 *Analiza comparativă a pieței imobiliare locative din Republica Moldova cu alte piețe imobiliare regionale și globale | Comparative analysis of the residential real estate market in the Republic of Moldova with other regional and global real estate markets* | 16
- ANNA LEȘAN, MARIA GRITCAN**
- 13 *Renovarea energetică a clădirilor existente: oportunități reale și modele inteligente de finanțare | Energy renovation of existing buildings: real opportunities and smart financing models* | 17

Secțiunea 2: Cadrul juridic, cadastral și administrare teritorială în contextul dezvoltării imobiliare

- TATIANA STAHI**
- 1 *Răspunderea juridică pentru erorile cadastrale și impactul acestora asupra securității circuitului civil imobiliar | Legal liability for cadastral errors and their impact on the security of the civil real estate transaction process* | 18
- ANGELA TALAMBUȚĂ**
- 2 *Litigiile imobiliare în practica instanțelor naționale: tendințe și soluții jurisprudențiale relevante | Real estate disputes in national court practice: trends and relevant case law* | 19
- ZINAIDA LUPAȘCU**
- 3 *Procedura civilă națională aplicabilă litigiilor cadastrale: analiză doctrinară și jurisprudențială | The national civil procedure applicable to cadastre disputes: a doctrinal and case law analysis* | 20
- INA BOSTAN**
- 4 *Regimul juridic aplicabil procedurii administrative de obținere a autorizației de construire în Republica Moldova | The legal regime applicable to the administrative procedure for obtaining a construction permit in the Republic of Moldova* | 21



	ANGELA CUCIURCĂ	
5	<i>Investițiile imobiliare și sectorul financiar-bancar: riscuri juridice și mecanisme de prevenire a activităților ilicite Real estate investments and the financial-banking sector: legal risks and mechanisms to prevent illicit activities</i>	<u>23</u>
	VIORICA URSU, ANA COTOVICI	
6	<i>Cadastrul verde ca instrument al dezvoltării imobiliare durabile și al managementului spațiilor verzi The green cadastre as a tool for sustainable real estate development and green space management</i>	<u>24</u>
	VIORICA URSU, ADRIAN SAVA	
7	<i>Dezvoltarea durabilă a localităților în contextul urbanismului și protecției mediului Sustainable development of localities in the context of urban planning and environmental protection</i>	<u>25</u>
	VITALIE JITARIUC, IURIE IVANOV	
8	<i>Construcțiile neautorizate și efectele lor asupra echilibrului teritorial al localităților Unauthorised constructions and their impact on the territorial balance of localities</i>	<u>26</u>
	ZINAIDA LUPAȘCU, GHEORGHE GUZUN	
9	<i>Dimensiuni juridico-penale ale infracțiunilor de mediu generate de dezvoltarea urbană și activitățile de construcții Legal and criminal aspects of environmental crimes resulting from urban development and construction activities</i>	<u>27</u>
	VIORICA URSU, DIANA MOROȘAN	
10	<i>Evidența juridică a patrimoniului cultural arhitectural în Republica Moldova- interacțiunea dintre sistemul cadastral și regimul de protecție a monumentelor istorice Legal record-keeping of architectural cultural heritage in the republic of moldova: the interaction between the cadastral system and the regime for the protection of historical monuments</i>	<u>28</u>
	ANA COTOVICI, MARIA BURCĂ	
11	<i>Interdependența cadastrului verde cu alte sisteme cadastrale în administrarea resurselor teritoriale The interdependence of the green cadastre with other cadastre systems in the management of land resources</i>	<u>29</u>
	LILIANA BAIDAN	
12	<i>Între legalitate și haos urban: analiza comparativă a regimului juridic al construcțiilor ilegale în Republica Moldova și Uniunea Europeană Between legality and urban disorder: a comparative analysis of the legal framework governing illegal constructions in the Republic of Moldova and the European Union</i>	<u>30</u>
	VLADIMIR CHIRONACHI	
13	<i>Modul de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile prin moștenirea legală The manner of acquiring ownership rights over immovable property through intestate succession</i>	<u>32</u>



MANAGEMENTUL IMOBILIAR PRIN INTERMEDIUL SISTEMULUI DE EVALUARE A PERFORMANȚEI ȘI STĂRII BUNURILOR IMOBILE

Mariana BEJENARU¹

¹asistent universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
mariana.bejenaru@emi.utm.md

Rezumat. *In acest articol este descris și examinat procesul de administrare eficientă a proprietăților imobiliare în baza analizei stării tehnice, funcționale, și nivelul de performanță al clădirilor sau altor proprietăți imobiliare. Necesitatea acestui sistem riguros de evaluare a performanței și a stării tehnice a bunurilor imobile în prezent este dictată de complexitatea pieței imobiliare moderne și de nevoia de a echilibra siguranța structurală cu eficiența economică. În contextul actual, acest sistem nu este doar o opțiune de management imobiliar, ci o componentă strategică și legală esențială. Acest sistem este esențial în procesele de evaluare economică atât în scopuri fiscale (impozitare), cât și pentru managementul activelor sau decizii investiționale. Implementarea unui sistem de evaluare a performanței și a stării tehnice este esențială pentru transformarea unui bun imobil dintr-o simplă construcție într-un activ gestionat. Sistemului oferă asigurarea că bunurile imobile respectă reglementările legale și standardele de siguranță, protecția mediului și de eficiență energetică. Aceasta facilitează nu doar procesul de management imobiliar cat se procesul de evaluare a bunurilor imobile. Noile Standarde Internaționale de Evaluare (IVS 2025), pun un accent fără precedent pe datele tehnice obiective a bunurilor imobile, IVS 104 obliga integrarea ESG (factorii de Mediu, Social și Guvernanță).*

Cuvinte cheie: *administrare eficientă a proprietăților, sistem de evaluare, gestionarea sustenabilă, bunurilor imobiliare, managementul activelor imobiliare.*

REAL ESTATE MANAGEMENT THROUGH THE PERFORMANCE AND CONDITION VALUATION SYSTEM OF REAL ESTATE ASSETS

Abstract. *This article describes and examines the process of effective real estate management based on the analysis of the technical, functional, and performance level of buildings or other real estate properties. The need for this rigorous system of performance and technical condition assessment of real estate assets today is dictated by the complexity of the modern real estate market and the need to balance structural safety with economic efficiency. In the current context, this system is not just a real estate management option, but an essential strategic and legal component. This system is essential in economic valuation processes both for fiscal (taxation) purposes, and for asset management or investment decisions. Implementing a performance and technical condition valuation system is essential for transforming a real estate asset from a simple construction into a managed asset. The system provides assurance that real estate complies with legal regulations and safety, environmental protection and energy efficiency standards. This facilitates not only the real estate management process but also the process of real estate valuation. The new International Valuation Standards (IVS 2025), place an unprecedented emphasis on objective technical data of real estate, IVS 104 requires the integration of ESG (Environmental, Social and Governance factors).*

Keywords: *efficient property management, assessment system, sustainable real estate management, real estate real estate assets management.*



PUNCTE CARDINALE ÎN EVALUAREA PATRIMONIULUI CULTURAL IMOBIL ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Svetlana ALBU¹

¹doctor habilitat, profesor universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, svetlana.albu@emi.utm.md

Rezumat. În Republica Moldova sunt recunoscute 5676 monumente ocrotite de stat de categorie națională și locală, inclusiv așezări, monumente (sculptură, pictură, mozaic, elemente arhitecturale), clădiri și construcții cu valoare artistică, istorică, arhitecturală, arheologică. Patrimoniul național trebuie cunoscut, păstrat dar și apreciat nu doar în plan cultural ci și economic, pentru a putea fi valorificat în mod durabil pentru viitoarele generații. Aprecierea valorii este necesară în diverse scopuri, de la identificarea valorii în rapoartele financiare a patrimoniului public până la vânzarea-cumpărarea obiectelor de patrimoniu aflate în proprietate privată. Actualitatea prezentului studiu este condiționată de lipsa cadrului normativ-metodologic al evaluării patrimoniului cultural construit în Republica Moldova precum și de necesitatea implementării prevederilor standardelor internaționale de evaluare. Obiectivele cercetării au cuprins analiza și sinteza practicilor existente în domeniul evaluării patrimoniului cultural imobil, identificarea particularităților specifice Republicii Moldova, elaborarea propunerilor privind metodologia evaluării patrimoniului cultural construit. În prezenta lucrare sunt identificate punctele de reper ale evaluării patrimoniului cultural construit în condițiile Republicii Moldova și propus algoritmul de lucru pentru evaluatorii practicieni.

Cuvinte cheie: valoare de deșeu, valoare de reconstituire, patrimoniu arhitectural, raportare financiară, metodologie, drept de proprietate.

KEY POINTS IN THE VALUATION OF CULTURAL HERITAGE PROPERTIES IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

Abstract. In the Republic of Moldova, there are 5,676 monuments of national and local significance that are under state protection. These include settlements, monuments (sculptures, paintings, mosaics, architectural elements), and buildings and structures that are of artistic, historical, architectural, and archaeological value. It is imperative that the national heritage is recognised, preserved, and valued not only in a cultural sense but also in an economic one, so that it can be utilised in a sustainable manner for future generations. The necessity for valuation arises for a variety of purposes, ranging from the identification of the value of public heritage in financial reports to the sale and purchase of privately owned heritage objects. The present study is of particular pertinence due to the absence of a regulatory and methodological framework for the valuation of built cultural heritage in the Republic of Moldova, as well as the necessity to implement the provisions of international valuation standards. The research objectives included the analysis and synthesis of existing practices in the field of immovable cultural heritage valuation, the identification of specific characteristics of the Republic of Moldova, and the development of proposals regarding the methodology for the valuation of built cultural heritage. The present paper identifies the key points of built cultural heritage valuation in the context of the Republic of Moldova and proposes a working algorithm for practicing valuation experts.

Keywords: estimate value, replacement value, architectural heritage, financial reporting, methodology, property rights.



DIGITALIZAREA EVIDENȚEI CADASTRALE ȘI ADMINISTRAREA TERITORIALĂ INTELIGENTĂ - REPERE EUROPENE ȘI PERSPECTIVE PENTRU REPUBLICA MOLDOVA

Daniela POJAR¹

¹dr., Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova, daniela.pojar@adm.utm.md

Rezumat. Transformarea digitală a administrației teritoriale reprezintă una dintre direcțiile majore ale politicilor europene contemporane, iar evidența cadastrală nu mai poate fi tratată exclusiv ca un mecanism tehnico-juridic de înregistrare a bunurilor imobile. În prezent, aceasta se conturează tot mai mult ca o infrastructură informațională strategică, indispensabilă pentru dezvoltarea urbană durabilă, pentru protecția mediului și pentru implementarea conceptului de oraș inteligent. Lucrarea analizează principalele orientări europene privind reutilizarea datelor, interoperabilitatea și guvernanta digitală, precum și modul în care acestea influențează administrarea funciară și cadastrală. Totodată, sunt examinate tendințele recente legate de conceptul de „smart land administration” și perspectivele de modernizare a evidenței cadastrale în Republica Moldova. Cercetarea evidențiază faptul că modernizarea cadastrului presupune nu doar digitalizarea registrelor, ci și integrarea datelor geospațiale, a instrumentelor de monitorizare și a mecanismelor juridice de acces și protecție a informațiilor. În acest sens, un cadastru modern, interoperabil și orientat spre sustenabilitate devine un instrument important pentru dezvoltarea imobiliară durabilă și pentru consolidarea guvernantei teritoriale.

Cuvinte cheie: evidență cadastrală, digitalizare, date geospațiale, administrare funciară inteligentă, dezvoltare durabilă, orașe inteligente.

DIGITIZATION OF CADASTRAL RECORDS AND SMART TERRITORIAL MANAGEMENT - EUROPEAN BENCHMARKS AND PROSPECTS FOR THE REPUBLIC OF MOLDOVA

Abstract. The digital transformation of territorial administration has become a major direction of contemporary European policies, while cadastral systems can no longer be viewed solely as technical and legal mechanisms for registering immovable property. Increasingly, they are evolving into strategic information infrastructures, essential for sustainable urban development, environmental protection and the implementation of the smart city concept.

This paper analyses key European policy orientations related to data reuse, interoperability and digital governance, as well as their impact on land and cadastral administration. It also explores recent trends associated with the concept of “smart land administration” and the prospects for modernizing cadastral systems in the Republic of Moldova.

The research highlights that cadastral modernization involves not only the digitization of registers, but also the integration of geospatial data, monitoring tools and legal mechanisms for data access and protection. In this context, a modern, interoperable and sustainability-oriented cadastre becomes a crucial instrument for sustainable real estate development and for strengthening territorial governance.

Keywords: cadastral systems, digitalization, geospatial data, smart land administration, sustainable development, smart cities



METODOLOGIA DE DETERMINARE A INDICATORILOR ESG PENTRU BUNURI IMOBILE: ANALIZĂ LA NIVEL INTERNAȚIONAL

Doina-Cezara ALBU¹

¹lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
doinacezara.albu@emi.utm.md

Rezumat. *Lucrarea are ca obiectiv principal realizarea unei analize comparative a metodologiilor utilizate la nivel internațional pentru identificarea, selectarea și calculul indicatorilor de mediu (Environmental), social (Social) și de guvernare (Governance), aplicați bunurilor imobile. Cercetarea compară sistematic cadrele metodologice promovate de principalele organisme internaționale evidențiind similitudinile, divergențele și lacunele existente în modul de definire și cuantificare a indicatorilor ESG pentru bunurile imobile. Analiza vizează atât criteriile de selecție a indicatorilor, cât și sursele de date, sistemele de măsurare și pragurile de referință utilizate în diverse jurisdicții. Rezultatele comparative demonstrează că nu există un consens internațional privind setul de indicatori ESG aplicabili bunurilor imobile, iar diferențele metodologice semnificative între sisteme afectează comparabilitatea și fiabilitatea datelor. Sunt identificate bunele practici din sistemele cu cel mai înalt grad de maturitate metodologică, precum și aspectele care necesită armonizare. Concluziile subliniază că fragmentarea actuală a standardelor reprezintă un obstacol major în calea transparenței și coerenței raportării ESG la nivel global. Semnificația lucrării constă în furnizarea unei imagini comparative clare și structurate asupra peisajului metodologic internațional, oferind o bază solidă pentru orientarea practicienilor în alegerea celui mai adecvat cadru de determinare a indicatorilor ESG.*

Cuvinte cheie: *indicatori ESG, eficiența energetică, sustenabilitate, indicatori sociali, indicatori de guvernare, bunuri imobile.*

METHODOLOGY FOR DETERMINING ESG INDICATORS FOR REAL ESTATE: AN INTERNATIONAL ANALYSIS

Abstract. *The primary objective of this paper is to conduct a comparative analysis of the methodologies employed internationally for the identification, selection, and calculation of environmental, social, and governance (ESG) indicators as they apply to real estate. The research systematically compares the methodological frameworks promoted by major international organisations, highlighting the similarities, differences, and gaps in how ESG indicators for real estate are defined and quantified. The analysis examines the criteria for selecting indicators, as well as the data sources, measurement systems and reference thresholds used in various jurisdictions. The comparative results demonstrate that there is no international consensus on the set of ESG indicators applicable to real estate. Significant methodological differences between systems affect the comparability and reliability of the data. The identification of best practices from systems characterised by the highest degree of methodological maturity, in addition to areas necessitating harmonisation, is a key objective. The conclusions of the study highlight that the current fragmentation of standards represents a significant obstacle to transparency and consistency in global ESG reporting. The significance of this work lies in its provision of a clear and structured comparative overview of the international methodological landscape, offering a solid foundation to guide practitioners in selecting the most appropriate framework for determining ESG indicators.*

Keywords: *ESG indicators, energy efficiency, sustainability, social indicators, governance indicators, real estate.*



PROCESUL NAȚIONAL DE EVALUARE ȘI REEVALUARE MASIVĂ A BUNURILOR IMOBILE ÎN REPUBLICA MOLDOVA: ABORDĂRI METODOLOGICE, IMPLEMENTARE ȘI IMPLICAȚII ECONOMICE

Nadejda JOSANU¹

¹Șefă Direcția Evaluarea Bunurilor, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. Doctorandă anul II la Școala Doctorală, Universitatea Tehnică a Moldovei, Specialitatea: 521.03 Economie și management în domeniul de activitate, Republica Moldova, nadejda.josanu@doctorat.utm.md

Rezumat. Evaluarea și reevaluarea masivă a bunurilor imobile reprezintă un instrument fundamental pentru modernizarea sistemului cadastral și pentru asigurarea unei baze fiscale echitabile în cadrul administrării proprietății imobiliare. În Republica Moldova, implementarea procesului național de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile are drept obiectiv actualizarea valorilor cadastrale ale proprietăților în concordanță cu evoluțiile pieței imobiliare și cu caracteristicile economice și teritoriale ale localităților. Scopul prezentului articol constă în analiza cadrului metodologic și instituțional al procesului de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile în Republica Moldova, precum și în evidențierea implicațiilor economice și fiscale ale implementării acestuia. Metodologia cercetării se bazează pe analiza cadrului normativ și metodologic aplicabil, pe examinarea principiilor și modelelor utilizate în evaluarea masivă a bunurilor imobile, precum și pe analiza factorilor determinanți ai valorii proprietăților imobiliare. Procesul de evaluare masivă presupune utilizarea unor modele statistice și econometrice care permit determinarea valorii estimate a bunurilor imobile pentru un număr mare de proprietăți într-un mod standardizat și eficient. În cadrul procesului sunt analizate datele reale de piață privind tranzacțiile imobiliare, iar valorile estimate sunt determinate în funcție de o serie de factori valorici, precum amplasarea bunului imobil, caracteristicile fizice și tehnice ale construcțiilor, accesul la infrastructură și nivelul de dezvoltare al localității. Rezultatele evaluării și reevaluării masive contribuie la îmbunătățirea administrării proprietății imobiliare și la consolidarea sistemului de impozitare a bunurilor imobile, prin asigurarea unei distribuții mai echitabile a sarcinii fiscale. În același timp, actualizarea valorilor cadastrale oferă autorităților publice și participanților la piața imobiliară informații relevante pentru fundamentarea deciziilor economice și pentru dezvoltarea durabilă a comunităților.

Cuvinte cheie evaluare, reevaluare, evaluare masivă, cadastru, proprietate, piață imobiliară, modele de evaluare, impozit imobiliar.

THE NATIONAL PROCESS OF MASS VALUATION AND REVALUATION OF REAL ESTATE IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA: METHODOLOGICAL APPROACHES, IMPLEMENTATION AND ECONOMIC IMPLICATIONS

Abstract. The mass valuation and revaluation of real estate represent a fundamental instrument for modernizing the cadastral system and ensuring an equitable tax base within real estate property administration. In the Republic of Moldova, the implementation of the national process of mass valuation and revaluation of real estate aims to update the cadastral values of properties in line with developments in the real estate market and with the economic and territorial characteristics of localities. The purpose of this article is to analyze the methodological and institutional framework of the mass valuation and revaluation process of real estate in the Republic of Moldova, as well as to highlight the economic and fiscal implications of its implementation. The research methodology is based on the analysis of the applicable regulatory and methodological framework, the examination of the principles and models used in mass appraisal, as well as the analysis of the factors determining real estate values. The mass appraisal process involves the use of statistical and econometric models that allow for the estimation of property values for a large number of properties in a standardized and efficient manner. Within this process, real market data on real estate transactions are analyzed, and estimated values are determined based on a range of value-influencing factors, such as property location, physical and technical characteristics of buildings, access to infrastructure, and the level of development of the locality. The results of mass valuation and revaluation contribute to improving real estate administration and strengthening the property taxation system by ensuring a more equitable distribution of the tax burden. At the same time, the updating of cadastral values provides public authorities and real estate market participants with relevant information to support economic decision-making and the sustainable development of communities.

Keywords: valuation, revaluation, mass appraisal, cadastre, property, real estate market, valuation models, property tax.



ABORDĂRI CONCEPTUALE ȘI CONCURENȚIALE PRIVIND SALARIZAREA MUNCII ÎN CONSTRUCȚII

Grigore VASCAN¹

¹doctor, conferențiar universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
grigore.vascan@emc.utm.md

Rezumat. Salarizarea muncii în toate ramurile economiei naționale reprezintă principala sursă de venit al oricărui angajat, temelia bunăstării materiale a membrilor familiei sale și unul dintre cele mai eficiente mijloace de cointeresare al muncitorului la realizarea calitativă al lucrărilor cu performanțe majore. Trecerea la economia de piață a schimbat profund conținutul întregii activități de organizare a remunerării muncii. Instituțiile de stat s-au impus să se detașeze de la orice gestionare a salarizării muncii și nivelului acesteia, lăsând în responsabilitatea sa doar stabilirea salariului minim. Reforma realizată în anii 2000-2003 în domeniul formării prețurilor în construcții prin trecerea la metoda de resurse și noile indicatoare de norme de deviz a dus și la noi abordări în domeniul remunerării muncii în întreprinderile de construcții. Determinarea corectă a salariului de către antreprenori în baza datelor contabile este un factor important în câștigarea licitațiilor, remunerarea adecvată a muncitorilor și respectiv stabilitatea forței de muncă în întreprindere. Metodologia de calcul prevăzută în actele normative tinde să asigure o concurență sănătoasă între întreprinderile de construcții pe piața din Republica Moldova.

Cuvinte cheie: indicatoare de Norme de Deviz, devize de cheltuieli, norme de timp, lucrări de construcții, salariu, remunerarea muncii.

CONCEPTUAL AND COMPETITIVE APPROACHES TO WAGE SETTING IN THE CONSTRUCTION INDUSTRY

Abstract. Remuneration for work in all branches of the national economy is the main source of income for any employee, the basis of the material well-being of his family members and one of the most effective means of co-interest of the worker in the qualitative realization of works with major achievements. The transition to the market economy profoundly changed the content of the entire activity of organizing labor remuneration. State institutions have forced themselves to detach themselves from any management of labor remuneration and its level, leaving in its responsibility only the establishment of the minimum wage. The reform carried out in the years 2000-2003 in the field of price formation in construction by switching to the resource method and the new indicators of estimate norms also led to new approaches in the field of labor remuneration in construction enterprises. The correct determination of wages by entrepreneurs based on accounting data is an important factor in winning tenders, the adequate remuneration of workers and, respectively, the stability of the labor force in the enterprise. The calculation methodology provided for in the normative acts tends to ensure healthy competition between construction companies on the market in the Republic of Moldova.

Keywords: indicators for cost estimates, cost estimates, time standards, construction work, wages, compensation for work.



STANDARDELE ESG ÎN EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR - UN STUDIU COMPARATIV LA NIVEL INTERNAȚIONAL

Doina-Cezara ALBU¹, Anna LEȘAN²

¹lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, doinacezara.albu@emi.utm.md

²lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, anna.lesan@emi.utm.md

Rezumat. *Lucrare își propune să analizeze specificul integrării criteriilor de mediu, sociale și de guvernanță (ESG) în procesul de evaluare a bunurilor imobile printr-un studiu comparativ la nivel internațional. Obiectivul fundamental al cercetării este de a examina comparativ metodologiile și practicile aplicate la nivel global pentru a determina măsura în care factorii de sustenabilitate influențează valoarea de piață a clădirilor, precum și gradul de armonizare a standardelor profesionale în acest domeniu. Rezultatele studiului confirmă faptul că, în cazul bunurilor imobile, performanța ESG a devenit un factor diferențiator semnificativ în stabilirea valorii. Cercetarea relevă că imobilele certificate verde sau cele cu amprentă energetică redusă beneficiază de prime de valoare și prezintă un risc investițional mai scăzut. Analiza comparativă internațională evidențiază disparități regionale semnificative: în Europa, integrarea ESG în evaluarea imobilelor este accelerată de cerințele legislative stricte, precum Directiva Performanței Energetice a Clădirilor, în timp ce în America de Nord, adoptarea este determinată predominant de cerințele investitorilor instituționali. Concluziile subliniază că factorii ESG nu mai sunt opționali în evaluarea bunurilor imobile, riscurile de mediu devin cuantificabile și afectează direct cererea, chiria, costurile operaționale și lichiditatea. Ignorarea lor expune evaluatorii și investitorii la riscuri majore de depreciere și restricții de finanțare. Semnificația lucrării constă în oferirea unui cadru comparativ esențial pentru evaluatorii din Republica Moldova, facilitând alinierea la standardele internaționale în contextul tranziției verzi.*

Cuvinte cheie: *evaluarea bunurilor imobile, standarde de evaluare, indicatori ESG, valoarea de piață, analiză comparativă.*

ESG STANDARDS IN PROPERTY VALUATION - AN INTERNATIONAL COMPARATIVE STUDY

Abstract. *The purpose of this paper is to analyse the specific aspects of integrating environmental, social, and governance (ESG) criteria into the real estate valuation process through an international comparative study. The fundamental objective of the research is to comparatively examine the methodologies and practices applied globally in order to determine the extent to which sustainability factors influence the market value of buildings, as well as the degree of harmonization of professional standards in this field. The study's findings confirm that, in the case of real estate, ESG performance has become a significant differentiator in value determination. The research indicates that properties certified as green or those exhibiting a low energy footprint are subject to premium value and lower investment risk. The international comparative analysis highlights significant regional disparities: in Europe, the integration of ESG into real estate valuation is accelerated by strict legislative requirements, such as the Energy Performance of Buildings Directive, while in North America, adoption is driven primarily by the requirements of institutional investors. The findings indicate that ESG factors have become integral to real estate valuation. Environmental risks are becoming quantifiable and directly impact demand, rent, operating costs, and liquidity. It is important to note that disregarding this issue may result in appraisers and investors being exposed to considerable risks of depreciation and financing constraints. The significance of this study lies in its provision of a crucial comparative framework for appraisers in the Republic of Moldova, facilitating alignment with international standards in the context of the green transition.*

Keywords: *real estate valuation, valuation standards, ESG indicators, market value, comparative analysis.*



PERSPECTIVE DE IMPLEMENTARE A SISTEMULUI DE PREDARE A LOCUINTELOR DE LA „VARIANTĂ ALBĂ” LA „VARIANTĂ FINISATĂ”

Ion ALBU¹, Sergiu TODOROȘCEAN²

¹doctor în economie, conferențiar universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, ion.albu@fcgc.utm.md

²magistru, director, „EXCON GROUP” SRL, s.todoroscean@gmail.com

Rezumat. Implementarea unui sistem eficient prin care construcția de blocuri cu apartamentele să fie livrate proprietarilor atât în variantă albă, cât și în variantă complet finisată, oferind cumpărătorilor posibilitatea de a alege nivelul de finisare dorit reprezintă actualitate pentru asigurarea calității în construcții. Această abordare crește atractivitatea proiectelor imobiliare, optimizează procesul de vânzare și generează venituri suplimentare pentru dezvoltator. Implementarea sistemului presupune dezvoltarea unui program prin care clienții pot opta, contra cost, pentru transformarea apartamentului din varianta albă (pereți gletuiți, instalații pregătite, fără finisaje decorative) în varianta complet finisată (pardoseli, uși interioare, obiecte sanitare, plăci ceramice, vopsea decorativă etc.). Procesul este organizat în baza unor pachete standard de finisaje, stabilite de dezvoltator în colaborare cu furnizori și designeri de interior. În prezentul articol se va analiza piața construcției de locuințe și se vor scoate în evidență avantajele pentru dezvoltatori și cumpărători axate pe stimulente economice prin implementarea mecanismului de trecere de la „varianta albă” la punerea în exploatare a unui produs finit. Implementarea mecanismului dat va conduce la creșterea competitivității proiectelor rezidențiale, la diversificarea ofertelor pentru clienți și la sporirea rentabilității investițiilor în dezvoltarea imobiliară.

Cuvinte cheie: piața construcțiilor, nivel de finisare, oferte, competitivitate, calitate, eficiența investițiilor.

PERSPECTIVES FOR IMPLEMENTING THE HOUSING DELIVERY SYSTEM FROM "UNFINISHED" TO "FULLY FINISHED"

Abstract. The implementation of an efficient system whereby apartment buildings are delivered to owners in both a "shell" and a fully finished state, giving buyers the option to choose their desired level of finish, is a current trend in ensuring construction quality. This approach has been demonstrated to increase the appeal of real estate projects, optimise the sales process, and generate additional revenue for the developer. The implementation of the system necessitates the development of a programme through which customers can opt, at a cost, to transform the apartment from the "shell" version (comprising plastered walls, prepared utilities, and no decorative finishes) into the fully finished version (comprising flooring, interior doors, fixtures, ceramic tiles, decorative paint, etc.). The process is organised on the basis of standard finishing packages, which have been established by the developer in collaboration with suppliers and interior designers. The present article will analyse the residential construction market and highlight the benefits for developers and buyers focused on economic incentives through the implementation of the mechanism for transitioning from the "shell" stage to the commissioning of a finished product. The implementation of this mechanism is expected to result in enhanced competitiveness of residential projects, a more extensive range of options for customers, and elevated returns on investment in real estate development.

Keywords: construction market, level of finishing, bids, competitiveness, quality, return on investment.



UTILIZAREA INTELIGENȚEI ARTIFICIALE ÎN EVALUAREA IMOBILELOR

Adriana Monica ȚEGLEDI¹, George ENESCU²

¹conf. univ., dr., Universitatea Petrol-Gaze, Ploiești, România, mtegleadi@upg-ploiesti.ro

²lector univ. dr., Universitatea Petrol-Gaze, Ploiești, România, genescu@upg-ploiesti.ro

Rezumat. Utilizarea inteligenței artificiale (AI) devine un deziderat tot mai pregnant odată cu dezvoltarea societății și mai ales a sectorului tehnologiei informației (IT). Această ramură a informaticii vine în ajutorul persoanelor atât fizice cât și juridice în sensul creșterii, uneori exponențiale, a performanțelor acestora în activitățile pe care le desfășoară. Accesul extrem de rapid la informația stocată într-o multitudine de baze de date create de către utilizatori de pe tot globul, face din AI un instrument de neegalat în aplicațiile care se dezvoltă pentru diferite scopuri. Cercetarea își propune să evalueze nivelul actual de penetrare a AI în domeniul evaluării construcțiilor și să identifice oportunitățile pentru dezvoltarea ulterioară a utilizării în acest domeniu. Ca metodologie s-a utilizat documentarea prin studiul informațiilor publicate până în prezent, a statisticilor din domeniu, dar și a pozițiilor unor specialiști utilizatori ai AI-ului în activitatea de evaluare a imobilelor. Mai mult, se dorește identificarea câtor mai multe variabile pentru o utilizare deplină a capacităților pe care le poate pune la dispoziție inteligența artificială. Rezultatele obținute evidențiază că această tehnologie este mai mult decât utilă în domeniul evaluării imobiliare, ea determinând creșterea productivității, creșterea acurateței evaluării prin luarea în calcul a mai multor variabile, oferă posibilitatea unei previzionări mai riguroase a pieței imobiliare și un răspuns în timp real mai actual decât evaluarea clasică. Lucrarea susține necesitatea dezvoltării unor aplicații specifice de evaluare imobiliară cu ajutorul inteligenței artificiale, cu utilizare pe cât mai multe piețe, cât mai complexe din punct de vedere al prelucrării datelor și în același timp cât mai facil de utilizat. Aceste obiective vin în întâmpinarea dezvoltării sustenabile a așezărilor urbane și rurale.

Cuvinte cheie: AI urbanism, evaluarea imobiliară, concurență loială, valoare justă, dezvoltare urbană sustenabilă, politici urbane

THE USE OF ARTIFICIAL INTELLIGENCE IN PROPERTY VALUATION

Abstract. The use of artificial intelligence (AI) is becoming an increasingly important priority as society evolves, particularly within the information technology (IT) sector. This area of computer science helps both individuals and organisations by enabling a significant—and sometimes exponential—improvement in their performance across various activities. AI provides extremely fast access to information stored in numerous user-created databases worldwide, making it an unparalleled tool for various applications. This research aims to assess the current level of AI adoption in the field of building assessment and to identify opportunities for further development. The methodology involved reviewing existing literature, analysing industry statistics, and gathering insights from specialists who utilise AI in real estate valuation. Additionally, the goal is to identify as many variables as possible to fully leverage the capabilities that artificial intelligence offers. The results indicate that AI is not only useful in real estate valuation but also enhances productivity, improves valuation accuracy by considering multiple variables, enables more rigorous forecasting of the real estate market, and provides more timely responses than traditional valuation methods. This paper advocates for the development of specific real estate valuation applications that use artificial intelligence, designed to be applicable in a wide range of markets—particularly those that are complex in terms of data processing while remaining user-friendly. These objectives support the sustainable development of both urban and rural communities. At the same time, the study emphasises the need to strengthen the institutional framework and monitoring mechanisms in the Republic of Moldova in order to ensure alignment with European standards on sustainable territorial development.

Keywords: AI urbanism, real estate valuation, fair competition, fair value, sustainable urban development, urban policies.



ASIGURAREA SUSTENABILITĂȚII PRIN DIMINUAREA DEPRECIERII FUNCȚIONALE A CASEI PARTICULARE DE LOCUIT

Ion ALBU¹, Vlada HOROMNEAC²

¹conf.univ., dr., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, ion.albu@fsgc.utm.md

²studenta grupei EDI-2204, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
vlada.horomneac@imej.utm.md

Rezumat. Asigurarea sustenabilității clădirilor, inclusiv a caselor particulare de locuit se face la toate etapele ciclului de viață. Pe parcursul exploatării se scot în evidență neajunsurile etapelor anterioare prin indicatorii, precum uzura fizică și deprecierea funcțională. Determinarea deprecierei acumulate a casei de locui constituie o etapă obligatorie în cadrul procesului de evaluare a calităților existente și a oportunităților de sporire a acestora. Studiul de față urmărește importanța de a lua în calcul cu precizie care este deprecierea funcțională a bunului imobil, în special pentru o casă de locuit individuală amplasată în or. Ialoveni. Această cercetare include diverse metode și modele de determinare a uzurii fizice și deprecierei funcționale, care va permite obținerea de date reale în locul celor ipotetice cu care operează pe piață evaluatorii. Scopul prezentei cercetări este de a determina impactul deprecierei funcționale asupra valorii de piață a casei particulare de locuit. Pentru realizarea scopului propus au fost formulate următoarele obiective: analiza suportului legislativ, normativ și conceptual referitor la metodele de determinare a deprecierei funcționale sub aspect teoretic și practic; monitorizarea, măsurarea și analiza consumului de gaze naturale pentru a determina, care sunt pierderile de căldură în condițiile de iarnă; măsurarea impactului asupra valorii casei, creat de prezența deprecierei funcționale și a activității umane; formularea de recomandări privind diminuarea deprecierei funcționale și asigurarea sustenabilității casei de locuit în perspectiva de exploatare.

Cuvinte cheie: punte termică, acumularea de căldură, permeabilitate eficientă, umiditate relativă, performanța termică.

ENSURING SUSTAINABILITY BY REDUCING THE FUNCTIONAL DEPRECIATION OF A PRIVATE RESIDENTIAL HOUSE

Abstract. Ensuring the sustainability of buildings, including private residential houses, is carried out at all stages of the life cycle. During operation, shortcomings from previous stages become evident through indicators such as physical wear and functional depreciation. Determining the accumulated depreciation of a residential house is a mandatory step in the process of evaluating existing qualities and opportunities to enhance them. This study aims to precisely consider the functional depreciation of real estate, especially for an individual residential house located in Ialoveni city. This research includes various methods and models for determining physical wear and functional depreciation, which will allow obtaining real data instead of the hypothetical data used by market appraisers. The purpose of this research is to determine the impact of functional depreciation on the market value of a private residential house. To achieve the proposed goal, the following objectives were formulated: to analyze the legislative, normative, and conceptual framework regarding methods for determining functional depreciation from a theoretical and practical perspective; to monitor, measure, and analyze natural gas consumption to determine heat losses under winter conditions; to measure the impact on the house's value created by the presence of functional depreciation and human activity; to formulate recommendations for reducing functional depreciation and ensuring the sustainability of the residential house in the perspective of its operation.

Keywords: thermal bridge, heat accumulation, efficient permeability, relative humidity, thermal performance.



IMPLEMENTAREA STANDARDEROR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE (IVS 2025) ÎN REPUBLICA MOLDOVA. ARMONIZAREA CADRULUI LEGISLATIV NAȚIONAL

Liliana JITARI¹, Maria-Liliana MARIAN²

¹asistentă universitară, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
liliana.jitari@emi.utm.md

²doctor, lectoră universitară, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
marialiliana.marian@emi.utm.md

Rezumat. Globalizarea piețelor financiare și dezvoltarea pieței imobiliare, au determinat necesitatea aplicării unor standarde uniforme în activitatea de evaluare. În acest context, Standardele Internaționale de Evaluare – IVS 2025, reprezintă cadrul metodologic recunoscut la nivel global pentru efectuarea evaluărilor de bunuri și drepturi patrimoniale. Deși suntem în proces de implementare a Standardelor Internaționale de Evaluare, începând cu 1 iulie 2025, cadrul normativ național actual (precum Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 2002) necesită actualizări, pentru a se alinia complet la noile terminologii și metodologii internaționale. Armonizarea cadrului legislativ național cu standardele internaționale de evaluare, va contribui la creșterea transparenței, credibilității și competitivității pieței, facilitând integrarea Republicii Moldova în sistemul economic global. Respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare nu este doar o actualizare tehnică, ci o transformare strategică menită să consolideze profesia de evaluator în Republica Moldova. Prin accentul pus pe transparență, calitate și adaptabilitate, aceste standarde pregătesc evaluatorii pentru provocările piețelor globale și pentru cerințele tot mai stringente ale utilizatorilor evaluărilor. Acest proces va consolida încrederea în evaluările realizate în țara noastră și va ridica prestigiul profesiei de evaluator.

Cuvinte cheie: credibilitate, transparență, bunuri imobile, evaluatori, piață imobiliară.

IMPLEMENTATION OF INTERNATIONAL EVALUATION STANDARDS (IVS 2025) IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA. HARMONIZATION OF THE NATIONAL LEGISLATIVE FRAMEWORK

Abstract. The globalization of financial markets and the development of the real estate market have determined the need to apply uniform standards in valuation activity. In this context, the International Valuation Standards – IVS 2025, represent the globally recognized methodological framework for carrying out valuations of assets and patrimonial rights. Although we are in the process of implementing the International Valuation Standards, starting with July 1, 2025, the current national regulatory framework (such as the Law on Valuation Activity No. 989 of 2002) requires updates, in order to fully align with the new international terminologies and methodologies. Harmonizing the national legislative framework with international valuation standards will contribute to increasing the transparency, credibility and competitiveness of the market, facilitating the integration of the Republic of Moldova into the global economic system. Compliance with the International Valuation Standards is not just a technical update, but a strategic transformation aimed at strengthening the profession of appraiser in the Republic of Moldova. By emphasizing transparency, quality, and adaptability, these standards prepare appraisers for the challenges of global markets and the increasingly stringent demands of appraisal users. This process will strengthen trust in appraisals conducted in our country and raise the prestige of the appraisal profession.

Keywords: credibility, transparency, real estate, appraisers, real estate market.



ANALIZA COMPARATIVĂ A PIEȚEI IMOBILIARE LOCATIVE DIN REPUBLICA MOLDOVA CU ALTE PIEȚE IMOBILIARE REGIONALE ȘI GLOBALE

Anna LEȘAN¹, Iuliana BOSTAN²

¹doctor în economie, lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
anna.lesan@emi.utm.md

²cercetător științific, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
iuliana.bostan1@imej.utm.md

Rezumat. Prezenta lucrare examinează piața imobiliară din Republica Moldova în context regional (România, Ucraina, alte țări CSI) și global (țări din Uniunea Europeană, Statele Unite, Elveția etc.), evidențiind accesibilitatea locuințelor, rentabilitatea investițiilor și factorii macroeconomici care influențează sectorul imobiliar, utilizând indicatori economici precum salariile medii, prețurile pe m², chiriile și regimurile fiscale. Scopul principal constă în evaluarea accesibilității locuințelor și rentabilității investițiilor imobiliare, prin comparații cantitative bazate pe date din surse oficiale cum sunt Banca Mondială, FMI, Eurofound. În baza datelor internaționale sunt analizate clasamente internaționale a R. Moldova în comparație cu alte țări, la fel este prezentat calcule privind timpul de cumpărare a unui apartament de 60 m² din salariu mediu cât și calul privind procurarea locuinței prin ipotecă în comparație pentru fiecare țară. Din perspectiva investițională, perioada de amortizare a unui apartament dat în chirie variază semnificativ între piețe, astfel acest indicator a fost analizat în comparație pe fiecare țară analizată. Rezultatele evidențiază o corelație pozitivă între dezvoltare economică și accesibilitate rapidă, dar subliniază potențialul Moldovei ca piață emergentă cu randamente superioare în regiune. În urma analizei ajungem la concluzia că, deși salariile medii rămân printre cele mai scăzute, prețurile ale imobilelor și nivelul moderat al chiriilor creează oportunități de investiții atractive pe termen lung, mai ales prin mecanisme de finanțare accesibile oferite de dezvoltatori.

Cuvinte cheie: piață imobiliară, accesibilitate locuințe, investiții imobiliare, amortizare, analiză comparativă, rentabilitate.

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA WITH OTHER REGIONAL AND GLOBAL REAL ESTATE MARKETS

Abstract. This paper examines the real estate market in the Republic of Moldova within its regional context (Romania, Ukraine, other CIS countries) and global context (EU countries, the United States, Switzerland, etc.), highlighting housing affordability, investment profitability, and macroeconomic factors influencing the real estate sector. It uses economic indicators such as average salaries, prices per m², rental rates, and tax regimes. The main objective is to assess housing affordability and real estate investment profitability through quantitative comparisons based on data from official sources like the World Bank, IMF, and Eurofound. Drawing on international data, the analysis reviews Moldova's rankings compared to other countries, including calculations for the time required to purchase a 60 m² apartment using average salary, as well as mortgage affordability metrics for each country analyzed. From an investment perspective, the payback period for a rental apartment varies significantly across markets, and this indicator is compared for each country under study. The results highlight a positive correlation between economic development and rapid affordability, while underscoring Moldova's potential as an emerging market with superior yields in the region. The analysis concludes that, although average salaries remain among the lowest, the relatively low property prices and moderate rental levels create attractive long-term investment opportunities, particularly through accessible financing mechanisms offered by developers.

Key-words: real estate market, housing affordability, real estate investments, amortization, comparative analysis, profitability.



RENOVAREA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR EXISTENTE: OPORTUNITĂȚI REALE ȘI MODELE INTELIGENTE DE FINANȚARE

Anna LEȘAN¹, Maria GRIȚCAN²

¹doctor în economie, lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, anna.lesan@emi.utm.md

²cercetător științific, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, maria.slobozian1@imei.utm.md

Rezumat. Renovarea energetică a fondului imobiliar existent reprezintă o prioritate strategică în Republica Moldova, unde clădirile majoritatea construite înainte de 1990 înregistrează performanțe energetice scăzute, contribuind semnificativ la vulnerabilitatea energetică a gospodăriilor și la emisiile de gaze cu efect de seră. Lucrarea de față examinează oportunitățile și modelele de finanțare disponibile în perioada 2025–2030, în contextul angajamentelor asumate prin Acordul de Asociere cu Uniunea Europeană și al Strategiei sectoriale pentru renovarea fondului imobiliar național pe termen lung pentru perioada 2025–2050, aprobată de Guvern în septembrie 2025. Strategia vizează transformarea parcului imobiliar într-un fond cu eficiență energetică ridicată și decarbonizat până în 2050, prin conversia eficace din punct de vedere al costurilor a clădirilor existente în clădiri cu consum de energie aproape zero (NZEB). De asemenea, lucrarea evaluează impactul renovării energetice asupra reducerii sărăciei energetice și a consumului de energie în clădirile existente din Republica Moldova, evidențiind modul în care implementarea acestor măsuri contribuie la creșterea eficienței energetice a fondului imobiliar. Rezultatele obținute indică faptul că aplicarea programelor de renovare energetică poate genera efecte pozitive semnificative, atât prin diminuarea costurilor energetice pentru gospodării, cât și prin reducerea impactului asupra mediului.

Cuvinte cheie: renovare energetică, fond imobiliar existent, Strategia 2025–2050, FEERM, Casa Verde, eficiență energetică, granturi, NZEB

ENERGY RENOVATION OF EXISTING BUILDINGS: REAL OPPORTUNITIES AND SMART FINANCING MODELS

Abstract. The energy renovation of the existing building stock represents a strategic priority in the Republic of Moldova, where most buildings—constructed before 1990—exhibit low energy performance, significantly contributing to household energy vulnerability and greenhouse gas emissions. This paper examines the opportunities and financing models available for the period 2025–2030, in the context of the commitments undertaken through the Association Agreement with the European Union and the sectoral Strategy for the long-term renovation of the national building stock for 2025–2050, approved by the Government in September 2025. The strategy aims to transform the building stock into a highly energy-efficient and decarbonized sector by 2050, through the cost-effective conversion of existing buildings into nearly zero-energy buildings (NZEB). Additionally, the paper evaluates the impact of energy renovation on reducing energy poverty and energy consumption in existing buildings in the Republic of Moldova, highlighting how the implementation of these measures contributes to improving the energy efficiency of the building stock. The results indicate that the implementation of energy renovation programs can generate significant positive effects, both by reducing household energy costs and by lowering environmental impact.

Keywords: energy renovation, existing building stock, Strategy 2025–2050, FEERM, Green House, energy efficiency, grants, NZEB.



RĂSPUNDEREA JURIDICĂ PENTRU ERORILE CADASTRALE ȘI IMPACTUL ACESTORA ASUPRA SECURITĂȚII CIRCUITULUI CIVIL IMOBILIAR

Tatiana STAHI¹

¹doctor în drept, conferențiar universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, tatiana.stahi@idei.utm.md

Rezumat. Securitatea circuitului civil imobiliar depinde în mod esențial de exactitatea și credibilitatea informațiilor înscrise în registrul bunurilor imobile. În practică, erorile cadastrale, de natură tehnică sau juridică, generează litigii de proprietate, afectează exercitarea drepturilor reale și compromit stabilitatea raporturilor juridice. În acest context, determinarea răspunderii juridice pentru prejudiciile cauzate de inexactitățile înscrierilor în registrul bunurilor imobile devine o problemă de actualitate și relevanță teoretico-practică. Prezentul studiu își propune să analizeze rolul cadastrului în garantarea securității juridice a circuitului civil imobiliar, să identifice tipologia erorilor cadastrale și să examineze formele de răspundere juridică incidente în cazul producerii acestora. Cercetarea este realizată prin utilizarea metodelor de analiză doctrinară, interpretare normativă și examinare comparativă, fiind valorificate reglementările naționale relevante și tendințele europene în materie. Rezultatele evidențiază faptul că lipsa unor mecanisme eficiente de prevenire și reparare a prejudiciilor generate de erorile cadastrale afectează încrederea în sistemul de publicitate imobiliară și securitatea circuitului civil. Studiul subliniază necesitatea consolidării cadrului normativ privind răspunderea autorităților cadastrale și a specialiștilor implicați, precum și perfecționarea mecanismelor de corectare a erorilor, în vederea protejării drepturilor reale și a stabilității raporturilor juridice.

Cuvinte cheie: cadastru bunurilor imobile, erori cadastrale, răspundere juridică, securitatea circuitului civil, publicitate imobiliară, drepturi reale.

LEGAL LIABILITY FOR CADASTRAL ERRORS AND THEIR IMPACT ON THE SECURITY OF THE CIVIL REAL ESTATE TRANSACTION PROCESS

Abstract. The security of civil circulation of immovable property depends essentially on the accuracy and credibility of the information recorded in the Real Estate Register. In practice, cadastral errors, whether technical or legal in nature, generate property disputes, affect the exercise of real rights, and undermine the stability of legal relationships. In this context, determining legal liability for damages caused by inaccuracies in entries within the Real Estate Register becomes an issue of both contemporary relevance and theoretical-practical significance. This study aims to analyze the role of the cadaster in ensuring the legal security of civil circulation of immovable property, to identify the typology of cadastral errors, and to examine the forms of legal liability applicable when such errors occur. The research is conducted using doctrinal analysis, normative interpretation, and comparative examination methods, drawing on relevant national regulations and European trends in the field. The findings highlight that the absence of effective mechanisms for preventing and remedying damages caused by cadastral errors undermines trust in the system of real estate publicity and the security of civil circulation. The study emphasizes the need to strengthen the normative framework governing the liability of cadastral authorities and professionals involved, as well as to improve error correction mechanisms in order to protect real rights and ensure the stability of legal relationships.

Keywords: real estate cadastre, cadastral errors, legal liability, security of civil circulation, real estate publicity, real rights.



LITIGIILE IMOBILIARE ÎN PRACTICA INSTANȚELOR NAȚIONALE: TENDINȚE ȘI SOLUȚII JURISPRUDENȚIALE RELEVANTE

Angela TALAMBUȚĂ¹

¹dr. conf. univ., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
angela.talambuta@idei.utm.md

Rezumat. *Articolul analizează evoluția litigiilor imobiliare în practica instanțelor naționale din Republica Moldova în perioada 2021–2025, prin corelarea dinamicii pieței imobiliare cu tendințele jurisprudențiale relevante. Studiul pornește de la constatarea unei creșteri semnificative a prețurilor bunurilor imobile, concomitent cu diminuarea volumului tranzacțiilor, fenomen care a generat un climat juridic tensionat și o majorare estimativă de aproximativ 60% a litigiilor imobiliare. Cercetarea examinează cadrul normativ aplicabil – Codul civil, Codul de procedură civilă, legislația cadastrală și urbanistică – și evidențiază rolul constitutiv al înscrierii în Registrul bunurilor imobile pentru opozabilitatea dreptului de proprietate. Sunt analizate patru categorii principale de litigii: acțiuni în nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, acțiuni în revendicare, contestații privind înscrierile cadastrale și litigii privind ipotecile și executarea silită. Rezultatele relevă o orientare constantă a instanțelor către protejarea securității juridice și a stabilității circuitului civil. Jurisprudența confirmă aplicarea restrictivă a nulității absolute, protecția dobânditorului de bună-credință și prezumția de legalitate a înscrierilor cadastrale. În același timp, procesul național de reevaluare a bunurilor imobile, care a vizat milioane de proprietari, a generat litigii administrative semnificative, în special din cauza creșterii valorilor cadastrale și a impactului fiscal aferent. Concluzia principală a studiului este că intensificarea litigiilor imobiliare reflectă interdependența dintre factorii economici și mecanismele juridice de protecție a proprietății. Consolidarea securității juridice depinde de coerența cadrului normativ, de uniformizarea practicii judiciare și de transparența sistemului de publicitate imobiliară. Lucrarea oferă o perspectivă integrată asupra rolului jurisprudenței în menținerea stabilității raporturilor juridice patrimoniale.*

Cuvinte cheie: *registrul bunurilor imobile, drept de proprietate, nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, înscrieri cadastrale, acțiuni în revendicare.*

REAL ESTATE DISPUTES IN NATIONAL COURT PRACTICE: TRENDS AND RELEVANT CASE LAW

Abstract. *This article analyzes the evolution of real estate litigation in the practice of national courts in the Republic of Moldova during the period 2021–2025, by correlating real estate market dynamics with relevant judicial trends. The study begins with the observation of a significant increase in real estate prices, accompanied by a decline in the volume of transactions—a phenomenon that has created a tense legal climate and an estimated 60% increase in real estate disputes. The research examines the applicable legal framework—the Civil Code, the Code of Civil Procedure, and cadastral and urban planning legislation—and highlights the constitutive role of registration in the Real Estate Registry for the enforceability of property rights. Four main categories of disputes are analyzed: actions for the nullity of sales contracts, actions for recovery of property, challenges to cadastral registrations, and disputes concerning mortgages and foreclosure. The results reveal a consistent orientation of the courts toward protecting legal certainty and the stability of civil transactions. Case law confirms the restrictive application of absolute nullity, the protection of the bona fide purchaser, and the presumption of legality of cadastral registrations. At the same time, the national real estate revaluation process, which affected millions of properties, generated significant administrative litigation, particularly due to the increase in cadastral values and the associated tax impact. The main conclusion of the study is that the increase in real estate disputes reflects the interdependence between economic factors and legal mechanisms for property protection. Strengthening legal certainty depends on the consistency of the regulatory framework, the standardization of judicial practice, and the transparency of the real estate registration system. The paper offers an integrated perspective on the role of case law in maintaining the stability of property-related legal relationships.*

Keywords: *real estate registry, property rights, nullity of sale-purchase contracts, cadastral registrations, claims.*



PROCEDURA CIVILĂ NAȚIONALĂ APLICABILĂ LITIGIILOR CADASTRALE: ANALIZĂ DOCTRINARĂ ȘI JURISPRUDENȚIALĂ

Zinaida LUPAȘCU¹

¹dr., conf. univ., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
zinaida.lupascu@emi.utm.md

Rezumat. *Articolul examinează, dintr-o perspectivă doctrinară și jurisprudențială, particularitățile procedurii civile naționale aplicabile litigiilor cadastrale, în contextul complexității raporturilor juridice privind proprietatea imobiliară și evidența cadastrală. Demersul științific vizează identificarea specificului acestor litigii, determinate de interferența normelor de drept civil, procesual civil și a legislației speciale în materie de cadastru și publicitate imobiliară. Analiza se concentrează asupra etapelor procesuale actuale, cu accent pe determinarea competenței instanțelor judecătorești, particularitățile acțiunilor în rectificarea înscrierilor cadastrale, rolul probatoriului tehnic (expertize topografice, cadastrale) și importanța documentației cadastrale în stabilirea situației juridice reale a imobilului. Sunt examinate, de asemenea, soluțiile jurisprudențiale, care evidențiază dificultățile practice generate de neconcordanțele dintre situația juridică și cea factuală a bunurilor imobile. Rezultatele cercetării relevă existența unor lacune și ambiguități normative, precum și necesitatea unei interpretări unitare a normelor procesuale aplicabile, în vederea asigurării securității circuitului civil și a protecției efective a dreptului de proprietate. Totodată, se evidențiază rolul activ al instanței în administrarea probelor și în clarificarea situației de fapt, în condițiile caracterului tehnic al acestor litigii. În concluzie, studiul subliniază necesitatea perfecționării cadrului normativ și consolidării practicii judiciare, prin promovarea unor standarde uniforme de interpretare și aplicare a normelor de procedură civilă în materia litigiilor cadastrale, în vederea realizării unei justiții eficiente și previzibile.*

Cuvinte cheie: *litigii cadastrale, procedură civilă, publicitate imobiliară, rectificare cadastrală, probatoriu tehnic, jurisprudență, drept de proprietate.*

THE NATIONAL CIVIL PROCEDURE APPLICABLE TO CADASTRE DISPUTES: A DOCTRINAL AND CASE LAW ANALYSIS

Abstract. *This paper examines, from both doctrinal and jurisprudential perspectives, the specific features of national civil procedure applicable to cadastral disputes, within the broader framework of legal relations concerning immovable property and land registration systems. The research aims to identify the procedural particularities of such disputes, arising from the interaction between substantive civil law, civil procedural norms, and special legislation governing cadastre and real estate publicity. The analysis focuses on the relevant procedural stages, with particular emphasis on determining the jurisdiction of courts, the legal nature of actions for rectification of cadastral records, and the evidentiary significance of technical expertise, including topographical and cadastral reports. Furthermore, the study highlights the essential role of cadastral documentation in establishing the legal and factual status of immovable property. Relevant case law is examined in order to illustrate practical challenges generated by discrepancies between registered data and the actual situation on the ground. The findings reveal the existence of normative ambiguities and interpretative inconsistencies, which may affect legal certainty and the stability of civil transactions. At the same time, the paper underlines the proactive role of the court in managing evidence and clarifying factual circumstances, given the highly technical nature of cadastral disputes. In conclusion, the study emphasizes the need for legislative refinement and the consolidation of judicial practice through the development of uniform interpretative standards, aimed at ensuring an effective, predictable, and coherent administration of justice in the field of cadastral litigation.*

Keywords: *cadastral civil cases, civil procedure, real estate publicity, cadastral rectification, technical evidence, case law, property rights.*



REGIMUL JURIDIC APLICABIL PROCEDURII ADMINISTRATIVE DE OBTINERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Ina BOSTAN¹

¹conferențiar universitar, doctor, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
ina.bostan@dp.utm.md

Rezumat. Procedura administrativă reprezintă unul dintre cele mai importante mecanisme prin care organele administrației publice își realizează atribuțiile. În domeniul urbanismului și construcțiilor, cadrul juridic național a fost recent modificat prin adoptarea Codului urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova nr. 434/2023, care reglementează în mod integrat planificarea teritorială, organizarea urbanistică și procedura de autorizare a lucrărilor de construcție. Prin intrarea în vigoare a acestui cod, legiuitorul a urmărit sistematizarea și modernizarea legislației din domeniul construcțiilor și urbanismului, fiind abrogate actele normative anterioare, care reglementau aceste raporturi juridice, inclusiv Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții, Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului și Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. În prezent, procedura de autorizare a construcțiilor se desfășoară în temeiul reglementărilor stabilite de Codul urbanismului și construcțiilor, în corelație cu normele generale ale Codului administrativ. Scopul prezentului articol constă în analiza procedurii administrative de obținere a autorizației de construire, în contextul reglementărilor stabilite de Codul administrativ și de Codul urbanismului și construcțiilor, evidențiind rolul acestor acte normative în asigurarea legalității activității administrative și în protecția drepturilor persoanelor. Pentru realizarea acestui scop, cercetarea urmărește următoarele obiective: analizarea conceptului de procedură administrativă și a rolului acesteia în dreptul administrativ, examinarea relației dintre activitatea administrativă și formele sale de manifestare, analiza mecanismelor juridice de inițiere a procedurii administrative, evidențierea garanțiilor procedurale acordate petiționarilor în raporturile cu autoritățile publice competente și nu în ultimul rând analiza procedurii administrative de autorizare a construcțiilor în cadrul reglementărilor actuale. Cercetarea demonstrează că procedura administrativă nu reprezintă doar o succesiune formală de etape tehnice, ci un mecanism juridic complex prin care se asigură legalitatea, transparența și proporționalitatea activității administrației publice. Respectarea regulilor procedurale constituie o condiție esențială pentru validitatea actelor administrative și pentru garantarea statului de drept. În acest context, procedura de autorizare a construcțiilor reprezintă un exemplu relevant de aplicare a principiilor procedurii administrative, demonstrând modul în care administrația publică trebuie să acționeze în limitele competenței și cu respectarea drepturilor și intereselor legitime ale persoanelor care intenționează să construiască, fie pe propriul teren, fie pe terenul unui terț.

Cuvinte cheie: procedură administrativă, autorizație de construire, construcție, act administrativ, autoritate publică, regim juridic.



THE LEGAL REGIME APPLICABLE TO THE ADMINISTRATIVE PROCEDURE FOR OBTAINING A CONSTRUCTION PERMIT IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

Abstract. *The administrative procedure represents one of the most important mechanisms through which public administration authorities exercise their powers. In the field of urban planning and construction, the national legal framework has recently been amended by the adoption of the Urban Planning and Construction Code of the Republic of Moldova No. 434/2023, which comprehensively regulates territorial planning, urban organization, and the procedure for authorizing construction works. With the entry into force of this Code, the legislator aimed to systematize and modernize the legislation in the field of construction and urban planning, repealing the previous normative acts governing these legal relations, including Law No. 721/1996 on quality in construction, Law No. 835/1996 on the principles of urban planning and territorial development, and Law No. 163/2010 on the authorization of construction works. Currently, the procedure for authorizing construction is carried out on the basis of the regulations established by the Urban Planning and Construction Code, in correlation with the general provisions of the Administrative Code. The purpose of this article is to analyze the administrative procedure for obtaining a building permit in the context of the regulations established by the Administrative Code and the Urban Planning and Construction Code, highlighting the role of these normative acts in ensuring the legality of administrative activity and the protection of individuals' rights. In order to achieve this aim, the research pursues the following objectives: analyzing the concept of administrative procedure and its role in administrative law; examining the relationship between administrative activity and its forms of manifestation; analyzing the legal mechanisms for initiating administrative procedures; highlighting the procedural guarantees granted to applicants in their relations with competent public authorities; and, lastly, analyzing the administrative procedure for authorizing construction under the current regulatory framework. The research demonstrates that the administrative procedure is not merely a formal sequence of technical steps, but a complex legal mechanism that ensures the legality, transparency, and proportionality of public administration activities. Compliance with procedural rules constitutes an essential condition for the validity of administrative acts and for guaranteeing the rule of law. In this context, the construction authorization procedure represents a relevant example of the application of the principles of administrative procedure, illustrating how public administration must act within the limits of its competence and with due respect for the rights and legitimate interests of individuals who intend to build, whether on their own land or on the land of a third party.*

Keywords: *administrative procedure, construction permit, construction, administrative act, public authority, the competence of the public authority.*



INVESTIȚIILE IMOBILIARE ȘI SECTORUL FINANCIAR-BANCAR: RISCURI JURIDICE ȘI MECANISME DE PREVENIRE A ACTIVITĂȚILOR ILICITE

Angela CUCIURCĂ¹

¹doctor în drept, conferențiar universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, angela.cuciurca@idei.utm.md

Rezumat. Studiul efectuat este unul actual, fiind determinat de faptul că investițiile imobiliare reprezintă un domeniu activ al economiei Republicii Moldova, realizat frecvent prin credite ipotecare, finanțare bancară și alte mecanisme de capitalizare. Tranzacțiile imobiliare presupun transferul drepturilor reale asupra bunurilor imobile, evaluarea valorii de piață și implicarea unor actori instituționali precum instituții financiare, evaluatori autorizați, notari și autorități cadastrale. Volumul capitalurilor și complexitatea operațiunilor pot genera vulnerabilități juridice, în special atunci când tranzacțiile imobiliare sunt utilizate pentru disimularea provenienței fondurilor, manipularea valorii bunurilor sau alte operațiuni financiare ilicite. În aceste condiții, se impune aplicarea unor mecanisme eficiente de control juridic și monitorizare a tranzacțiilor. Scopul cercetării constă în analiza riscurilor juridice generate de utilizarea investițiilor și tranzacțiilor imobiliare în cadrul sectorului financiar-bancar pentru disimularea provenienței fondurilor și realizarea operațiunilor financiare ilicite. Totodată, sunt examinate mecanismele instituționale și juridice care contribuie la prevenirea acestor riscuri. Rezultatele analizei evidențiază rolul instituțiilor financiare, evaluatorilor imobiliari și autorităților de reglementare în monitorizarea tranzacțiilor imobiliare și prevenirea utilizării acestora pentru operațiuni financiare ilicite. Consolidarea cadrului normativ și aplicarea unor mecanisme eficiente de control pot contribui la reducerea vulnerabilităților juridice ale pieței imobiliare.

Cuvinte-cheie: investiții imobiliare, sector financiar-bancar, riscuri juridice, tranzacții imobiliare, prevenirea activităților ilicite, evaluare imobiliară

REAL ESTATE INVESTMENTS AND THE FINANCIAL-BANKING SECTOR: LEGAL RISKS AND MECHANISMS TO PREVENT ILLICIT ACTIVITIES

Abstract. The study is current, being determined by the fact that real estate investments represent an active area of the economy of the Republic of Moldova, frequently carried out through mortgage loans, bank financing and other capitalization mechanisms. Real estate transactions involve the transfer of real rights over real estate, the assessment of market value and the involvement of institutional actors such as financial institutions, authorized appraisers, notaries and cadastral authorities. The volume of capital and the complexity of operations can generate legal vulnerabilities, especially when real estate transactions are used to conceal the origin of funds, manipulate the value of assets or other illicit financial operations. Under these conditions, it is necessary to apply effective mechanisms for legal control and monitoring of transactions. The purpose of the research is to analyze the legal risks generated by the use of real estate investments and transactions within the financial and banking sector to conceal the origin of funds and carry out illicit financial operations. At the same time, the institutional and legal mechanisms that contribute to the prevention of these risks are examined. The results of the analysis highlight the role of financial institutions, real estate appraisers and regulatory authorities in monitoring real estate transactions and preventing their use for illicit financial operations. Strengthening the regulatory framework and implementing effective control mechanisms can contribute to reducing the legal vulnerabilities of the real estate market.

Keywords: real estate investments, financial and banking sector, legal risks, real estate transactions, prevention of illicit activities, real estate valuation.



CADASTRUL VERDE CA INSTRUMENT AL DEZVOLTĂRII IMOBILIARE DURABILE ȘI AL MANAGEMENTULUI SPAȚIILOR VERZI

Viorica URSU¹, Ana COTOVICI²

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, ana.cotovici@dp.utm.md

Rezumat. Cadastrul verde reprezintă un instrument administrativ și informațional destinat evidenței, monitorizării și gestionării spațiilor verzi urbane și rurale. În contextul dezvoltării urbane accelerate și al presiunii asupra mediului, rolul acestui mecanism devine tot mai important pentru menținerea echilibrului ecologic și pentru integrarea infrastructurii verzi în planificarea teritorială. Lucrarea analizează natura juridică a cadastrului verde, rolul acestuia în protecția mediului și în planificarea urbană, precum și structura sa informațională. Cercetarea se bazează pe analiza legislației Republicii Moldova privind cadastrul bunurilor imobile și spațiile verzi ale localităților, precum și pe elemente de drept comparat și literatură de specialitate. Rezultatele evidențiază faptul că, deși noțiunea de „cadastru verde” nu este consacrată expres în legislația națională, cadrul normativ existent permite conturarea unei instituții juridico-administrative funcționale prin intermediul cadastrului spațiilor verzi. Acesta constituie un instrument esențial pentru inventarierea patrimoniului vegetal, pentru evaluarea funcțiilor ecologice ale spațiilor verzi și pentru fundamentarea deciziilor de urbanism durabil.

Cuvinte cheie: spații verzi, planificare urbană, registru verde, infrastructură verde, dezvoltare imobiliară, management teritorial, protecția mediului

THE GREEN CADASTRE AS A TOOL FOR SUSTAINABLE REAL ESTATE DEVELOPMENT AND GREEN SPACE MANAGEMENT

Abstract. The green cadastre represents an administrative and informational tool designed for the recording, monitoring and management of urban and rural green spaces. In the context of accelerated urban development and increasing environmental pressure, the role of this mechanism becomes increasingly important for maintaining ecological balance and for integrating green infrastructure into spatial planning processes. This paper analyses the legal nature of the green cadastre, its role in environmental protection and urban planning, as well as its informational structure. The research is based on the analysis of the legal framework of the Republic of Moldova concerning the cadastre of immovable property and urban green spaces, complemented by elements of comparative law and relevant academic literature. The findings indicate that, although the concept of a “green cadastre” is not explicitly regulated in national legislation, the existing normative framework allows for the development of a functional legal and administrative institution through the cadastre of green spaces. In this regard, it represents an essential instrument for the inventory of vegetation assets, the assessment of ecological functions of green spaces and the substantiation of sustainable urban planning decisions.

Keywords: green spaces, urban planning, green register, green infrastructure, real estate development, territorial management, environmental protection.



DEZVOLTAREA DURABILĂ A LOCALITĂȚILOR ÎN CONTEXTUL URBANISMULUI ȘI PROTECȚIEI MEDIULUI

Viorica URSU¹, Adrian SAVA²

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

²student master, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, adrian.sava@dp.utm.md

Rezumat. Conceptul de dezvoltare durabilă a devenit unul dintre pilonii fundamentali ai politicilor publice contemporane, influențând modul în care sunt planificate și administrate localitățile. Lucrarea analizează fundamentele juridice, economice și sociale ale dezvoltării durabile a localităților, cu accent pe corelația dintre urbanism, planificarea teritorială și protecția mediului. Cercetarea examinează evoluția conceptului în dreptul internațional și european, precum și modul în care aceste principii sunt integrate în cadrul normativ și strategic al Republicii Moldova. Metodologia utilizată include analiza documentară a actelor juridice internaționale și europene, analiza comparativă a practicilor urbanistice și evaluarea rolului instrumentelor de planificare teritorială în prevenirea dezvoltării urbane necontrolate. Rezultatele evidențiază faptul că integrarea principiilor dezvoltării durabile în planificarea urbanistică reprezintă un instrument esențial pentru prevenirea construcțiilor ilegale, pentru protejarea mediului și pentru crearea unor comunități reziliente. De asemenea, lucrarea subliniază necesitatea consolidării cadrului instituțional și a mecanismelor de monitorizare în Republica Moldova, în vederea alinierii la standardele europene privind dezvoltarea teritorială durabilă.

Cuvinte cheie: planificare teritorială, urbanism durabil, protecția mediului, dezvoltare locală, construcții ilegale, politici urbane

SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF LOCALITIES IN THE CONTEXT OF URBAN PLANNING AND ENVIRONMENTAL PROTECTION

Abstract. The concept of sustainable development has become a fundamental pillar of contemporary public policies, significantly influencing the way localities are planned and managed. This paper explores the legal, economic and social foundations of sustainable local development, with a particular focus on the interconnection between urban planning, spatial planning and environmental protection. The research examines the evolution of the concept within international and European law, as well as the manner in which these principles are incorporated into the normative and strategic framework of the Republic of Moldova. The methodology is based on the documentary analysis of international and European legal instruments, a comparative assessment of urban planning practices, and the evaluation of the role of spatial planning tools in preventing uncontrolled urban development. The findings highlight that the integration of sustainable development principles into urban planning represents a key instrument for preventing illegal construction, protecting the environment and fostering resilient communities. At the same time, the study emphasizes the need to strengthen the institutional framework and monitoring mechanisms in the Republic of Moldova in order to ensure alignment with European standards on sustainable territorial development.

Keywords: spatial planning, sustainable urban development, environmental protection, local development, illegal construction, urban policies



CONSTRUCȚIILE NEAUTORIZATE ȘI EFECTELE LOR ASUPRA ECHILIBRULUI TERITORIAL AL LOCALITĂȚILOR

Vitalie JITARIUC¹, Iurie IVANOV²

¹conf. univ., dr., Centrul Universitar Cahul, Universitatea Tehnică a Moldovei, vjitariuc@gmail.com

²asistent universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, iurie.ivanov@dp.utm.md

Rezumat. Extinderea construcțiilor realizate în afara cadrului legal reprezintă una dintre cele mai sensibile probleme ale dezvoltării teritoriale contemporane. Fenomenul nu se limitează la încălcarea normelor urbanistice, ci produce consecințe complexe asupra mediului, infrastructurii și stabilității socio-economice a comunităților. Lucrarea examinează modul în care edificările neautorizate influențează funcționarea localităților, pornind de la ideea că acestea generează efecte cumulative asupra resurselor naturale, serviciilor publice și pieței imobiliare. Analiza evidențiază că dezvoltarea haotică a spațiului construit determină degradarea mediului, presiuni suplimentare asupra infrastructurii, inegalități sociale și pierderi economice pentru administrațiile locale. În același timp, sunt discutate implicațiile fenomenului asupra capacității autorităților de a implementa politici urbane coerente și asupra încrederii cetățenilor în instituțiile publice. Rezultatele cercetării arată că abordarea eficientă a construcțiilor neautorizate necesită instrumente juridice, administrative și economice complementare, integrate într-o viziune de dezvoltare teritorială durabilă. În acest context, cercetarea subliniază importanța consolidării mecanismelor de control urbanistic, a responsabilizării actorilor implicați în procesul de construire și a promovării unei culturi a legalității în domeniul dezvoltării teritoriale.

Cuvinte cheie: urbanism, dezvoltare teritorială, infrastructură publică, guvernanță locală, construcții neautorizate, dezvoltare durabilă.

UNAUTHORISED CONSTRUCTIONS AND THEIR IMPACT ON THE TERRITORIAL BALANCE OF LOCALITIES

Abstract. The expansion of construction carried out outside the legal framework represents one of the most sensitive challenges of contemporary territorial development. This phenomenon goes beyond the mere violation of urban planning regulations, generating complex impacts on the environment, infrastructure and the socio-economic stability of communities. This paper examines how unauthorized constructions affect the functioning of localities, based on the premise that such developments produce cumulative effects on natural resources, public services and the real estate market. The analysis shows that the uncontrolled expansion of the built environment leads to environmental degradation, increased pressure on infrastructure, social inequalities and economic losses for local administrations. At the same time, the study addresses the implications of this phenomenon for the capacity of public authorities to implement coherent urban policies, as well as its impact on citizens' trust in public institutions. The findings suggest that an effective response to unauthorized construction requires complementary legal, administrative and economic instruments, integrated within a broader framework of sustainable territorial development. In this context, the research emphasizes the importance of strengthening urban planning control mechanisms, increasing the accountability of actors involved in the construction process, and promoting a culture of legality in the field of territorial development.

Keywords: urban planning, territorial development, public infrastructure, local governance, unauthorized construction, sustainable development



DIMENSIUNI JURIDICO-PENALE ALE INFRAȚIUNILOR DE MEDIU GENERATE DE DEZVOLTAREA URBANĂ ȘI ACTIVITĂȚILE DE CONSTRUCȚII

Zinaida LUPAȘCU¹, Gheorghe GUZUN²

¹dr., conf. univ., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
zinaida.lupascu@emi.utm.md

²Procuror, Șef interimar al Secției combaterea infracțiunilor contra mediului a Procuraturii Generale al Republicii Moldova, g9guzun@gmail.com

Rezumat. Studiul de față analizează, într-o abordare complexă și interdisciplinară, regimul juridic al infracțiunilor de mediu generate în contextul dezvoltării urbane și al activităților de construcții, evidențiind interdependența dintre expansiunea imobiliară și obligația constituțională de protecție a mediului. Cercetarea are drept obiectiv delimitarea criteriilor de calificare juridică a faptelor ilicite, prin raportare la cadrul normativ național și tendințele europene în materie de drept penal al mediului. Sunt examinate principalele tipologii infracționale specifice domeniului, precum tăierile ilegale de arbori, poluarea solului și a apelor, exploatarea ilegală a resurselor minerale și intervențiile în ariile naturale protejate, cu accent pe mecanismele probatorii și pe complexitatea stabilirii raportului de cauzalitate. Rezultatele cercetării evidențiază rolul determinant al criteriilor calitative, precum gravitatea prejudiciului ecologic și impactul asupra sănătății publice, în delimitarea răspunderii contravenționale de cea penală. Totodată, se relevă importanța răspunderii penale a persoanei juridice și dificultățile aferente individualizării vinovăției în cadrul raporturilor contractuale din domeniul construcțiilor. În plan sistemic, lucrarea demonstrează că deficiențele de planificare urbană și controlul administrativ insuficient constituie factori generatori ai criminalității de mediu. În concluzie, se subliniază caracterul subsidiar al intervenției penale, precum și necesitatea consolidării mecanismelor de prevenție juridică și conformare, în vederea realizării unui echilibru sustenabil între dezvoltarea urbană și protecția mediului, în consonanță cu standardele europene.

Cuvinte cheie: infracțiuni de mediu, răspundere penală, dezvoltare urbană, protecția mediului, prejudiciu ecologic, persoană juridică, probatoriu tehnic.

LEGAL AND CRIMINAL ASPECTS OF ENVIRONMENTAL CRIMES RESULTING FROM URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION ACTIVITIES

Abstract. This study provides a comprehensive and interdisciplinary analysis of environmental crimes arising in the context of urban development and construction activities, highlighting the intrinsic tension between real estate expansion and the constitutional obligation to ensure environmental protection. The research aims to establish clear criteria for the legal classification of illicit acts, by reference to the national legal framework and evolving European standards in environmental criminal law. The paper examines key categories of environmental offences, including illegal logging in urban areas, soil and water pollution, unlawful extraction of mineral resources, and unauthorized interventions within protected natural areas, with particular emphasis on evidentiary mechanisms and the complexity of establishing causality. The findings reveal the decisive role of qualitative criteria—such as the severity of ecological damage and the impact on public health—in distinguishing between administrative liability and criminal liability. Furthermore, the study highlights the increasing relevance of corporate criminal liability and the challenges related to the attribution of guilt within complex contractual relationships specific to the construction sector. From a systemic perspective, the research demonstrates that deficiencies in urban planning and weak administrative control act as key drivers of environmental criminality. In conclusion, the paper underlines the subsidiary nature of criminal law intervention, emphasizing the necessity of strengthening preventive legal mechanisms and ex ante compliance, in order to ensure a sustainable balance between urban development and environmental protection, in alignment with European legal standards.

Keywords: environmental crimes, criminal liability, urban development, environmental protection, ecological damage, legal entity, technical evidence.



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.

LEGAL RECORD-KEEPING OF ARCHITECTURAL CULTURAL HERITAGE IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA: THE INTERACTION BETWEEN THE CADASTRAL SYSTEM AND THE REGIME FOR THE PROTECTION OF HISTORICAL MONUMENTS

Abstract. Architectural cultural heritage constitutes a fundamental component of a society's cultural and historical identity, reflecting the continuity of a nation's values. Historical buildings, architectural monuments, and urban ensembles represent immovable assets with profound symbolic and material value, subject to a special legal regime of protection and conservation. In the Republic of Moldova, the record-keeping of these assets is currently conducted through two primary systems: the Register of Historical Monuments and the Real Estate Cadastre system. This article provides a meticulous analysis of the interdependent relationship between heritage records and cadastral documentation, highlighting the vital role of the cadastre in the precise identification, technical description, and spatial delimitation of architectural heritage assets. The research is based on a comparative analysis of the national regulatory framework and an examination of institutional workflows between authorities responsible for cultural protection and land administration. The study's results demonstrate that data interoperability and the integration of heritage information into cadastral systems are essential for eliminating administrative errors. This hybrid approach contributes directly to strengthening the legal mechanisms for monument protection, ensuring the sustainable and transparent management of the national architectural legacy.

Keywords: architectural cultural heritage, historical monuments, real estate cadastre, heritage protection, legal records.



INTERDEPENDENȚA CADASTRULUI VERDE CU ALTE SISTEME CADASTRALE ÎN ADMINISTRAREA RESURSELOR TERITORIALE

Ana COTOVICI¹, Maria BURCĂ²

¹studentă master, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, maria.burca@dp.utm.md

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

Rezumat. Gestionarea eficientă a teritoriului și a resurselor naturale presupune existența unor sisteme informaționale complexe capabile să ofere date exacte și actualizate privind terenurile, vegetația și alte elemente ale mediului. În condițiile creșterii presiunilor asupra spațiilor urbane și ale necesității protejării mediului, evidența sistematică a spațiilor verzi devine o componentă esențială a planificării teritoriale și a dezvoltării durabile. În acest context, cadastrul verde reprezintă un instrument important de evidență și monitorizare a spațiilor verzi urbane, fiind strâns interconectat cu alte forme de evidență cadastrală și cu procesele de administrare a teritoriului. Lucrarea analizează relația dintre cadastrul verde și principalele sisteme cadastrale existente în Republica Moldova, precum cadastrul bunurilor imobile, cadastrul funciar și cadastrul forestier, evidențiind rolul fiecăruia în gestionarea resurselor teritoriale. Sunt examinate particularitățile juridice și tehnice ale acestor sisteme, precum și cadrul normativ care reglementează funcționarea și dezvoltarea lor. De asemenea, cercetarea urmărește modul în care integrarea informațiilor provenite din diferite tipuri de cadastru poate contribui la crearea unei baze de date coerente, utile pentru planificarea urbană, protecția mediului și gestionarea eficientă a spațiilor verzi. Rezultatele studiului arată că, deși fiecare sistem cadastral are obiect și finalitate distinctă, acestea formează împreună un mecanism unitar de evidență tehnică, economică și juridică a resurselor teritoriale. Consolidarea cooperării dintre aceste sisteme și dezvoltarea unor instrumente moderne de evidență pot contribui la utilizarea rațională a terenurilor și la creșterea calității mediului urban.

Cuvinte cheie: cadastru verde, cadastru funciar, cadastru imobiliar, cadastru forestier, management teritorial, dezvoltare durabilă.

THE INTERDEPENDENCE OF THE GREEN CADASTRE WITH OTHER CADASTRE SYSTEMS IN THE MANAGEMENT OF LAND RESOURCES

Abstract. Efficient management of territory and natural resources requires the existence of complex information systems capable of providing accurate and up-to-date data on land, vegetation, and other environmental components. In the context of increasing pressure on urban spaces and the growing need to protect the environment, the systematic recording of green spaces has become an essential component of territorial planning and sustainable development. In this regard, the green cadastre represents an important tool for the registration and monitoring of urban green areas, being closely interconnected with other forms of cadastral records and with broader territorial administration processes. The paper analyzes the relationship between the green cadastre and the main cadastral systems existing in the Republic of Moldova, such as the real estate cadastre, the land cadastre, and the forest cadastre, highlighting the specific role of each system in the management of territorial resources. The study examines the legal and technical characteristics of these systems, as well as the regulatory framework governing their operation and development. In addition, the research explores how the integration of information derived from different types of cadastral systems can contribute to the creation of a coherent database useful for urban planning, environmental protection, and the effective management of green spaces. The results indicate that, although each cadastral system has a distinct object and purpose, together they form a unified mechanism for the technical, economic, and legal registration of territorial resources. Strengthening cooperation between these systems and developing modern data management tools can contribute to the rational use of land and to the improvement of the urban environmental quality.

Keywords: green cadastre, land cadastre, real estate cadastre, forest cadastre, territorial management, sustainable development.



ÎNTRE LEGALITATE ȘI HAOS URBAN: ANALIZA COMPARATIVĂ A REGIMULUI JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR ILEGALE ÎN REPUBLICA MOLDOVA ȘI UNIUNEA EUROPEANĂ

Liliana BAIDAN¹

¹Avocat, BAA „byLaw”, Chișinău, Republica Moldova, e-mail: lilianabaidan1@gmail.com

Rezumat. În prezentul articol s-a propus analizează, din perspectiva dreptului comparat, mecanismele juridice de reglementare, control și sancționare a construcțiilor realizate în afara cadrului legal. Cercetarea are ca obiectiv identificarea diferențelor structurale dintre abordarea normativă din Republica Moldova și cea din Uniunea Europeană, precum și evaluarea impactului acestor diferențe asupra dezvoltării urbane și a protecției interesului public. Metodologia cercetării are la bază analiza cadrului normativ național și european, cu accent pe reglementările din domeniul urbanismului, autorizării lucrărilor de construcție și protecției mediului. În același timp, lucrarea valorifică o examinare doctrinară a noțiunii de legalitate în materia construcțiilor, corelată cu o analiză critică a practicii administrative și a modului în care sunt aplicate mecanismele de control. Rezultatele obținute evidențiază existența a două modele juridice diferite. Pe de o parte, modelul specific Republicii Moldova, unul predominant reactiv și formal, în care intervenția autorităților survine, de regulă, după realizarea construcțiilor ilegale, fiind frecvent însoțită de posibilitatea intrării ulterioare în legalitate. Pe de altă parte, modelul promovat la nivelul Uniunii Europene se caracterizează printr-o abordare preventivă și integrată, fundamentată pe evaluarea impactului, pe o planificare urbană riguroasă și pe principiile dezvoltării durabile. În acest context, se poate observa că, la nivel național, legalitatea este adesea redusă la dimensiunea sa formală, ceea ce favorizează apariția unor disfuncționalități sistemice și perpetuarea unui urbanism insuficient controlat. Concluziile cercetării pun în evidență necesitatea unei schimbări de paradigmă în abordarea juridică a construcțiilor, prin depășirea unei viziuni limitate la existența autorizației de construire și orientarea către o legalitate funcțională, capabilă să reflecte impactul real al construcțiilor asupra mediului, spațiului urban și societății. Importanța studiului rezidă în sublinierea faptului că, în lipsa unei astfel de transformări, fenomenul construcțiilor ilegale va continua să producă dezechilibre urbanistice, să afecteze calitatea vieții și să erodeze, în mod gradual, autoritatea normei juridice.

Cuvinte-cheie: construcții ilegale, urbanism, autorizație de construire, dezvoltare durabilă, control administrativ, drept comparat, legalitate funcțională, planificare urbană.



BETWEEN LEGALITY AND URBAN DISORDER: A COMPARATIVE ANALYSIS OF THE LEGAL FRAMEWORK GOVERNING ILLEGAL CONSTRUCTIONS IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA AND THE EUROPEAN UNION

Abstract. *This paper analyzes, from a comparative law perspective, the legal mechanisms governing, controlling, and sanctioning constructions carried out outside the legal framework. The research aims to identify the structural differences between the regulatory approach in the Republic of Moldova and that of the European Union, as well as to assess the impact of these differences on urban development and the protection of public interest. The research methodology is based on the analysis of the national and European legal framework, with a focus on regulations in the field of urban planning, construction permitting, and environmental protection. At the same time, the study incorporates a doctrinal examination of the concept of legality in construction law, combined with a critical analysis of administrative practice and the effectiveness of control mechanisms. The findings highlight the existence of two distinct legal models. On the one hand, the model specific to the Republic of Moldova is predominantly reactive and formal, where authorities typically intervene after illegal constructions have already been carried out, often allowing for subsequent legalization. On the other hand, the model promoted within the European Union is characterized by a preventive and integrated approach, based on impact assessment, rigorous urban planning, and the principles of sustainable development. In this context, it can be observed that, at the national level, legality is frequently reduced to its formal dimension, which facilitates systemic dysfunctions and the persistence of poorly controlled urban development. The conclusions emphasize the need for a paradigm shift in the legal approach to construction, by moving beyond a perspective limited to the existence of a building permit and towards a functional legality capable of reflecting the real impact of constructions on the environment, urban space, and society. The significance of the study lies in highlighting that, in the absence of such transformation, the phenomenon of illegal constructions will continue to generate urban imbalances, affect the quality of life, and gradually undermine the authority of legal norms.*

Keywords: *illegal constructions, urban planning, building permit, sustainable development, administrative control, comparative law, functional legality, urban planning policy.*



MODUL DE DOBÎNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNURILOR IMOBILE PRIN MOȘTENIREA LEGALĂ

Vladimir CHIRONACHI¹

¹ asistent universitar, Catedra de Drept, Facultatea de Drept și Administrație Publică, Centrul Universitar „B.P.Hasdeu” din Cahul, Universitatea Tehnică a Moldovei, chironachi@yahoo.com

Rezumat. Normele care guvernează instituția moștenirii sunt aplicabile exclusiv în cazul decesului unei persoane fizice, și nu în cazul încetării existenței unei persoane juridice. Prin moștenire se înțelege, de asemenea, stingerea drepturilor și obligațiilor unei persoane, cauzată de decesul acesteia, precum și nașterea unor drepturi și obligații similare, prin conținutul lor sau a unor drepturi și obligații analoge, în activul și pasivul persoanelor recunoscute de lege sau prin voință ca moștenitori. A moșteni sau a succeda înseamnă a lua locul unei alte persoane. Consider că, pentru instituția succesiunii legale, ar fi mai corect să se utilizeze noțiunea de moștenire, aceasta fiind specie în raport cu noțiunea de succesiune, care reprezintă genul (aceasta din urmă fiind utilizată și pentru a desemna alte instituții decât moștenirea). Deoarece este inadecvat să se vorbească despre moartea defunctului, doctrina și jurisprudența utilizează termenul de *cujus*, abreviere a formulei din dreptul roman *is de cuius successionem agitur* (cel despre a cărui moștenire /bunuri/ este vorba). În acest sens, se vorbește, de exemplu, despre moartea de *cujus*-ului, fiind oarecum impropriu să se utilizeze expresia moartea defunctului.

Cuvinte cheie: moștenitor legal, succesiune legală, clase de moștenitori, capacitate de a moșteni, descendent în linie dreaptă, succesiune prin reprezentare.

THE MANNER OF ACQUIRING OWNERSHIP RIGHTS OVER IMMOVABLE PROPERTY THROUGH INTESTATE SUCCESSION

Abstract. The rules governing the institution of inheritance are applicable only in the event of the death of a natural person, but not in the event of the cessation of the existence of a legal person. By inheritance we also understand the extinction of the rights and obligations of a person, caused by the death of the latter and the birth of similar rights or obligations, through its content or of analogous rights and obligations in the assets and liabilities of persons recognized by law or will as heirs. To inherit or to succeed means to take the place of another person. I believe that for the institution of legal succession it would be more correct to use the notion of inheritance, which is the species, in relation to the notion of succession, which is the genus (the latter being also used to designate institutions other than inheritance). Since it is inappropriate to speak of the death of the deceased, doctrine and jurisprudence use the term *de cuius*, an abbreviation of the Roman law formula *is de cuius successionem agitur* (the one whose inheritance /goods/ are in question). In this sense, we speak, for example, of the death of the *de cuius*, being somewhat improper to speak of the death of the deceased.

Keywords: legal heir, intestate succession, classes of heirs, capacity to inherit, lineal descendant, succession by representation.