

ȘCOALA NAȚIONALĂ DE STUDII POLITICE ȘI ADMINISTRATIVE
ȘCOALA DOCTORALĂ MULTIDISCIPLINARĂ
DOMENIUL DE DOCTORAT ȘTIINȚE ADMINISTRATIVE

REZUMAT
TEZĂ DE DOCTORAT

COORDONATOR ȘTIINȚIFIC:

Prof. univ. dr. Emil BĂLAN

DOCTORANDĂ:

Gabriela MANEA

BUCUREȘTI

2025

ȘCOALA NAȚIONALĂ DE STUDII POLITICE ȘI ADMINISTRATIVE
ȘCOALA DOCTORALĂ MULTIDISCIPLINARĂ
DOMENIUL DE DOCTORAT ȘTIINȚE ADMINISTRATIVE

REZUMAT

**Administrația publică și publicitatea imobiliară.
Influențe și condiționări asupra urbanismului și
amenajării teritoriului**

COORDONATOR ȘTIINȚIFIC:

Prof. univ. dr. Emil BĂLAN

DOCTORANDĂ:

Gabriela MANEA

BUCUREȘTI

2025

CUPRINS REZUMAT DE DOCTORAT

Pagină de gardă.....	1
CUPRINS REZUMAT TEZĂ DE DOCTORAT	2
CUPRINS TEZĂ DE DOCTORAT	3
1. Considerații introductive	6
2. Metodologia cercetării	12
3. Structura tezei de doctorat	14
PARTEA I. Cadastrul și publicitatea imobiliară în activitatea administrației publice	
CAPITOLUL I. Considerații generale privind administrația publică	
CAPITOLUL II. Abordări privind cadastrul și publicitatea imobiliară. beneficiile cadastrării sistematice	
CAPITOLUL III. Influențe și condiționări ale realizării cadastrului sistematic pentru domeniul urbanismului și amenajării teritoriului	
CAPITOLUL IV. Sistemele de Cadastru și Publicitate Imobiliara din Uniunea Europeană	
PARTEA A II-A. Planul Național de Cadastru și Carte Funciară (PNCCF) și rolul ANCPI în realizarea lui.	
CAPITOLUL V. Obiectivele Planului Național de Cadastru și Carte Funciară (PNCCF) și realizarea acestora	
CAPITOLUL VI. ANCPI în raport cu partenerii instituționali privind realizarea cadastrului și publicității imobiliare în România	
CAPITOLUL VII. Obstacole și provocări întâlnite în procedura de realizare a cadastrului sistematic la nivel național și la nivel local	
PARTEA A III-A. Studiu privind administrația publică și publicitatea imobiliară. influențe și condiționări asupra urbanismului și amenajării teritoriului	
CAPITOLUL VIII. Metodologia cercetării – Chestionarul	
CAPITOLUL IX. Metodologia cercetării – Interviu	
CAPITOLUL X. Studiul de caz și metodologia cercetării utilizată în analiza comparativă privind beneficiile realizării cadastrului sistematic aplicată pentru 4 UAT-uri: UAT Cornu din Județul Prahova, UAT Valea Doftanei din Județul Prahova, UAT Albota, Județul Argeș și UAT Aghireșu, Județul Cluj	
RELEVANȚA ȘTIINȚIFICĂ	31
REZULTATELE CERCETĂRII	32
CONCLUZII GENERALE	33
LIMITELE CERCETĂRII	38
CONTRIBUȚIA LA CUNOAȘTERE	40
PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI	41
BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ	43
CV Autor	

CUPRINS TEZĂ DE DOCTORAT

Pagina de gardă.....	1
CUPRINS.....	2
Lista abrevierilor (acronimelor).....	6
Lucrări publicate de cercetător în volume de cărți și reviste de specialitate.....	8
1. Considerații introductive.....	10
2. Metodologia cercetării.....	16
 PARTEA I. CADASTRUL ȘI PUBLICITATEA IMOBILIARĂ ÎN ACTIVITATEA ADMINISTRAȚIEI PUBLICE	30
CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ.....	30
1.1. Definirea administrației publice. Noțiuni generale	30
1.2. Administrația publică în relația cu publicitatea imobiliară	35
1.3. Administrația publică în relația cu urbanismul și amenajarea teritoriului	41
CAPITOLUL II. ABORDĂRI PRIVIND CADASTRUL ȘI PUBLICITATEA IMOBILIARĂ. BENEFICIILE CADASTRĂRII SISTEMATICE	50
2.1. Noțiunea, scopul, funcțiile și rolul cadastrului și a publicității imobiliare	53
2.2. Publicitatea Imobiliară în România	60
2.3. Cartea funciară și rolul acesteia în ocrotirea dreptului de proprietate	62
2.4. Principiile cadastrului și publicității imobiliare în România	65
2.5. Înregistrarea sistematică	67
CAPITOLUL III. INFLUENȚE ȘI CONDIȚIONĂRI ALE REALIZĂRII CADASTRULUI SISTEMATIC PENTRU DOMENIUL URBANISMULUI ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI	73
3.1. Generalități privind relația dintre urbanism și amenajarea teritoriului	73
3.2. Introducere în sfera conceptului de urbanism	75
3.3. Amenajarea teritoriului și relația juridică cu noțiunea de urbanism	77
3.4. Documentațiile cu caracter normativ din domeniul amenajării teritoriului	79
3.5. Documentațiile de urbanism	81
3.6. Ecuatia urbanism și amenajarea teritoriului condiționată de cadastru.....	88
CAPITOLUL IV. SISTEMELE DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ DIN UNIUNEA EUROPEANĂ	92
4.1. Studiu comparativ privind sistemul cadastral din: Uniunea Europeană.....	92
4.1.1. Situația sistemului cadastral din Suedia	92
4.1.2. Situația sistemului cadastral din Spania	95
4.1.3. Situația sistemului cadastral din Grecia	97
4.1.4. Situația sistemului cadastral din România	99
4.2. Studiu comparativ privind sistemele de publicitate imobiliară în unele state din Uniunea Europeană:.....	101
4.2.1. Sisteme de publicitate mobilă la nivel european	103
4.2.2. Sistemul de carte funciară din Austria	104
4.2.3. Sistemul de carte funciară din Franța	104
4.2.4. Sistemul de carte funciară din Luxemburg și Belgia	105
4.2.5. Sistemul de carte funciară din Spania	105
4.2.6. Sistemul de carte funciară din Portugalia	105
4.2.7. Sistemul de carte funciară din Italia	105
4.2.8. Sistemul de carte funciară din Danemarca	106
4.2.9. Sistemele de carte funciară din România	106
CONCLUZII PRELIMINARII PARTEA I-	108
 PARTEA A II-A. PLANUL NAȚIONAL DE CADASTRU ȘI CARTE FUNCIOARĂ (PNCCF) ȘI ROLUL AGENȚIEI NAȚIONALE DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ (ANCP) ÎN REALIZAREA LUI	111
CAPITOLUL V. OBIECTIVELE PLANULUI NAȚIONAL DE CADASTRU ȘI CARTE FUNCIOARĂ (PNCCF) ȘI REALIZAREA ACESTORA	111
5.1. PNCCF – Noțiuni generale, obiective, scop și beneficiile realizării acestuia	111
5.2. Competența realizării implementării PNCCF	112
5.3. Beneficiile implementării PNCCF	113
5.4. Finanțarea PNCCF	113
5.5. Factorii responsabili de stadiul realizării PNCCF- Planul Național de Cadastru și Carte Funcioară.....	113

CAPITOLUL VI. AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ (ANCPI) ÎN RAPORT CU PARTENERII INSTITUȚIONALI PRIVIND REALIZAREA CADASTRULUI ȘI PUBLICITĂȚII IMOBILIARE ÎN ROMÂNIA.....	117
6.1. Rolul coordonator al ANCPI privind realizarea cadastrului și publicității imobiliare	117
6.2. Funcțiile și atribuțiile ANCPI.....	120
6.3. Cooperarea ANCPI cu alți parteneri instituționali în realizarea cadastrului și publicității imobiliare	120
6.3.1. Cooperarea ANCPI cu parteneri la nivel central	121
6.3.2. Cooperarea ANCPI cu parteneri la nivel local	122
6.3.3. Cooperarea ANCPI cu parteneri la nivel internațional	122
6.4. Autoritățile participante la realizarea lucrărilor de cadastru	123
6.5. Domeniile conexe și auxiliare participante la realizarea cadastrului	124
6.5.1. Domeniile de bază care participă la realizarea cadastrului	124
6.5.2. Domeniile de activitate care sprijină realizarea cadastrului	124
6.5.3. Domeniile auxiliare (ajutătoare)	125
6.5.4. Domeniile de activitate condiționate de cadastru și publicitatea imobiliară	125
CAPITOLUL VII. OBSTACOLE ȘI PROVOCĂRI ÎNTÂLNITE ÎN PROCEDURA DE REALIZARE A CADASTRULUI SISTEMATIC LA NIVEL NAȚIONAL ȘI LA NIVEL LOCAL.....	131
7.1. Obstacolele și provocările întâlnite pe parcursul realizării procesului de cadastru sistematic la nivel național	131
7.2. Probleme raportate de către OCPI – urile la nivel național, probleme ce au cauzat ritmului realizare a înregistrării sistematice	140
7.3. Măsurile instituite de către ANCPI în raport cu problemele constatate	141
CONCLUZII PRELIMINARII PARTEA A II-A	144
PARTEA A III-A. STUDIU PRIVIND ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ ȘI PUBLICITATEA IMOBILIARĂ. INFLUENȚE ȘI CONDIȚIONĂRI ASUPRA URBANISMULUI ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI	147
CAPITOLUL VIII. METODOLOGIA CERCETĂRII – CHESTIONARUL	147
8.1. Abordarea epistemologică	147
8.2. Cadru metodologic	147
8.2.1. Problema de cercetare	147
8.2.2. Întrebările și scopul cercetării	149
8.2.3. Obiectivele și ipotezele de cercetare	149
8.2.3.1. Obiective specifice.....	150
8.2.3.2. Ipotezele de lucru.....	150
8.2.4. Tabelul de corelație între obiectivele cercetării, ipotezele de cercetare și întrebările din chestionar	151
8.2.5. Metodologia cercetării	153
8.2.5.1. Metode de cercetare folosite	153
8.2.5.2. Ancheta online pe bază de Chestionar	153
8.2.5.3. Pretestarea instrumentelor de cercetare	155
8.2.5.4. Lotul de cercetare	155
8.2.5.5. Utilitatea cercetării	155
8.3. Studiul privind administrația publică și publicitatea imobiliară. Influențe și condiționări asupra urbanismului și amenajării teritoriului.....	156
8.3.1. Eficiența administrației publice în gestionarea dezvoltării imobiliare.....	157
8.3.2. Condiționări și obstacole în realizarea investițiilor.....	160
8.3.3. Beneficiile publicității imobiliare pentru dezvoltarea urbană.....	160
8.3.4. Impactul nerealizării cadastrului asupra urbanismului și amenajării teritoriului.....	160
8.3.5. Factorii principali care influențează dezvoltarea urbană.....	162
8.3.6. Beneficiile realizării cadastrului pentru diverse entități (cetățeni, mediul privat, administrație publică).....	177
8.4. Interpretarea rezultatelor chestionarului	200
8.4.1. Infirmarea sau confirmarea ipotezelor tezei conform literaturii de specialitate.....	201
CAPITOLUL IX . METODOLOGIA CERCETĂRII – INTERVIUL	213
9.1. Ancheta pe bază de Interviu.....	213
9.2. Temele și întrebările interviului.....	214
9.3. Analiza și interpretarea rezultatelor interviurilor	214
9.4. Interpretarea rezultatelor interviurilor.....	216

CAPITOLUL X. STUDIUL DE CAZ ȘI METODOLOGIA CERCETĂRII UTILIZATĂ ÎN ANALIZA COMPARATIVĂ PRIVIND BENEFICIILE REALIZĂRII CADASTRULUI SISTEMATIC APLICATĂ PENTRU 4 UAT-uri: UAT CORNU DIN JUDEȚUL PRAHOVA, UAT VALEA DOFTANEI DIN JUDEȚUL PRAHOVA, UAT ALBOTA, JUDEȚUL ARGEȘ ȘI UAT AGHIREȘU, JUDEȚUL CLUJ	225
10.1. Condițiile generale privind studiul de caz aplicat pe cele 4 UAT -uri.....	225
10.2. Motivația alegerii analizării întregului proces de realizare a cadastrului sistematic pentru UAT Cornu, județul Prahova.....	226
10.3 Condițiile de caz pentru UAT Cornu, Județul Prahova.....	226
10.3.1. Aspecte generale ale logisticii în procesul de realizare a cadastrului sistematic în UAT Cornu, Județul Prahova.....	228
10.3.2. Întocmirea Raportului preliminar	234
10.3.3. Etapele procedurii de realizarea cadastrului integrat în Comuna Cornu, Județul Prahova	236
10.3.3.1. Evaluarea datelor primite	236
10.3.3.2. Descrierea fluxului de lucrări	237
10.3.4.. Principalele etape privind realizarea cadastrului.....	238
10.3.5. Documentele cadastrului general	240
10.3.6. Lucrările premergătoare	241
10.3.7. Etapa de pregătire a datelor livrate de OCPI Prahova	242
10.4.1. Condițiile de caz pentru UAT Valea Doftanei, Județul Prahova.....	245
10.4.2. Aspecte generale și condițiile actuale privind stadiul de realizare al procedurii de înregistrare sistematică în UAT Valea Doftanei, Județul Prahova.....	246
10.5.1. Condițiile de caz pentru UAT Albota, Județul Argeș.....	247
10.5.2. Aspecte generale și condițiile actuale privind stadiul de realizare al procedurii de înregistrare sistematică pentru UAT Albota, Județul Argeș.....	248
10.6.1. Condițiile de caz pentru UAT Aghireșu, Județul Cluj.....	249
10.6.2. Aspecte generale și condițiile actuale privind stadiul de realizare al procedurii de înregistrare sistematică UAT Aghireșu, Județul Cluj.....	250
10.7. Interacțiuni și interdependențe între cadastru și urbanism pentru UAT Cornu, Județul Prahova, UAT Valea Doftanei, Județul Prahova, UAT Albota, Județul Argeș și UAT Aghireșu, Județul Cluj.....	251
10.8. Impactul realizării cadastrului sistematic asupra urbanismului și amenajarea ter.itoriului pentru cele 3 U.A.T. -uri în care s-a realizat cadastul sistematic: UAT Cornu Județul Prahova, UAT Albota, Județul Argeș și UAT Aghireșu, Județul Cluj.....	257
10.9. Beneficiile înregistrării sistematice.....	258
10.9.1. Beneficiile realizării înregistrării sistematice pentru administrația publică.....	258
10.9.2. Beneficiile realizării înregistrării sistematice a proprietăților pentru comunitate.....	258
10.9.3. Beneficiile realizării înregistrării sistematice pentru proprietari.....	258
10.9.4. Beneficiile realizării cadastrului pentru notariate și societățile notariale.....	259
10.9.5. Tipuri de probleme întâmpinate în procesul de realizare a înregistrării sistematice.....	259
10.9.6. Problemele întâlnite de Secretarul General în derularea procesului de realizare a cadastrului sistematic.....	261
10.9.7. Probleme create pentru domeniul notarial prin nerealizarea cadastrului sistematic.....	261
CONCLUZII PRELIMINARII PARTEA A III-A.....	262
REZULTATELE CERCETĂRII	264
CONCLUZII GENERALE	270
LIMITELE CERCETĂRII.....	275
CONTRIBUȚIA LA CUNOAȘTERE.....	276
PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI.....	277
BIBLIOGRAFIE.....	279
LISTA ANEXE.....	292
CV Autor	

1. Considerații introductive

„(...) ignorarea, uitarea sau disprețuirea drepturilor omului sunt singurele cauze ale nefericirii populare (...)”¹

Demersul științific a plecând de la necesitatea de a avea o imagine de ansamblu, reală și în detaliu asupra unei probleme cu impact major pentru societatea actuală, creată de nerealizarea cadastrului sistematic sau realizarea defectuoasă a acestuia, realizarea cadastrului sistematic fiind un deziderat pentru România în contextul integrării europene. Limitele și cuantificarea problemelor generate de realizarea sau nerealizarea cadastrului sistematic nu se poate realiza ușor, dat fiind faptul că ne raportăm la o înșiruire de probleme, a unui fenomen cu efect de domino, probleme întâlnite în activitatea a patru domenii de activitate, ce sunt implicate și condiționate în procedura de realizare a cadastrului sistematic, acestea fiind: administrația publică, cadastrul, publicitatea imobiliară, amenajarea teritoriului și urbanismul.

Importanța și necesitatea abordării temei rezultă din dezideratul privind realizarea cadastrului sistematic, ce a devenit o prioritate la nivel național. Dreptul de proprietate reprezintă unul dintre drepturile fundamentale ale omului, iar garantarea lui este echivalentă cu realizarea opozabilității față de terți, prin înscrierea în cartea funciară cu ajutorul publicității imobiliare. Însă, mai întâi de toate orice imobil, teren și/sau construcție, trebuie să fie cadastrat, să îi fie cunoscută geometria, limitele, numele și prenumele proprietarului, modul de dobândire din punct de vedere juridic și să fie susținut prin dovedirea cu înscrisuri.

Orice persoană fizică sau juridică este condiționată de realizarea cadastrului și a publicității imobiliare, atunci când obiectul în sine îl reprezintă un drept deținut asupra unui imobil. Dreptul de proprietate este clasificat ca fiind un drept economic conform Declarației Universale a Drepturilor Omului.²

¹ Carta privind respectarea drepturilor și demnităților ocupanților de terenuri, Preambulul Declarației drepturilor omului și ale cetățeanului din 26 august 1789. Disponibil la adresa:

http://www.errc.org/uploads/upload_en/file/charte-a3-romanian.pdf. Accesat la data de 02 martie 2024.

² Declarația Universală a Drepturilor Omului a fost adoptată la Paris în 10 decembrie 1948, prin rezoluția 217 A în cadrul celei de-a treia sesiuni a Adunării Generale a Organizației Națiunilor Unite. Printr-un act istoric Adunarea le-a cerut tuturor țărilor membre să publice textul Declarației, care, ulterior, să fie ”distribuit, expus, citit și comentat în școli și alte instituții de învățământ, fără deosebiri ținând de condiția politică a țărilor sau teritoriilor”. Documentul are un preambul și 30 de articole care definesc principalele drepturi ale ființei umane, Oana Nistor (13 ianuarie 2008 „60 de ani de la elaborarea Declarației Universale a Drepturilor Omului”).

Disponibil la adresa:

<http://ziarulumina.ro/60-de-ani-de-la-adoptarea-declarației-universale-a-drepturilor-omului-62284.html>),

disponibil la adresa:

https://ro.wikipedia.org/wiki/Declara%C8%9Bia_Universal%C4%83_a_Drepturilor_Omului. Accesat la 21 decembrie 2020.

Conform prevederilor Art. 17, alin. (1) din Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene, privind dreptul de proprietate: „Orice persoană are dreptul de a deține în proprietate, de a folosi, de a dispune și de a lăsa moștenire bunurile pe care le-a dobândit în mod legal. Nimeni nu poate fi lipsit de bunurile sale decât pentru o cauză de utilitate publică, în cazurile și condițiile prevăzute de lege și în schimbul unei despăgubiri juste acordate în timp util pentru pierderea pe care a suferit-o. Folosința bunurilor poate fi reglementată prin lege în limitele impuse de interesul general.”³

Dreptul de proprietate poate fi afectat în urma multor acțiuni ilegale, iar persoana în cauză poate suferi astfel un prejudiciu, o nedreptate, care se soluționează de regulă în Instanța de Judecată. Cadastrul general (integrat și sistemic) și cartea funciară, a apărut în contextul proceselor de dezvoltare și integrare europeană, de realizare a unor proiecte și strategii de dezvoltare și de aliniere la standardele europene. Trebuie subliniat faptul că proprietatea este garantată de lege, iar o evidență reală, transparentă și corectă, dar și ușor de utilizat, reprezintă un deziderat european.

În această ecuație administrația publică locală reprezintă factorul de decizie. Prin urmare, este chemată să răspundă la problemele care au la bază dreptul de proprietate asupra unui imobil, deținut de o persoană fizică sau juridică, și pentru care se solicită emiterea de autorizații de construire, de certificate de urbanism sau alte acte administrative. Imobilele deținute de persoana fizică sau de persoana juridică reprezintă baza de stabilire a valorii impozitelor și taxelor aplicate imobilelor, astfel se hrănește bugetul local și se susține dezvoltarea comunității din punct de vedere economic, social și urban. De aceea, administrația publică are un rol deosebit de important în dezvoltarea comunității, transpusă în standardele dezvoltării urbane, prin dezvoltarea infrastructurii, construirea de spitale, de școli, de locuințe, de edificii culturale, astfel fiind ridicarea standardelor vieții și a gradului de civilizație.

Un factor deosebit de influent în privința dezvoltării pieței imobiliare este reprezentat de protejarea proprietarilor de bunuri imobile, dar și a investitorilor. Această protecție se realizează cu ajutorul unui pachet de legi conexe competitive, aplicabile, coerente, mai puțin interpretabile, ce vizează problemele cu care se luptă societatea, prin intermediul instituțiilor sale, ori prin a cetățenilor de rând.

Pentru a se asigura securizarea raporturilor juridice ce au ca obiect imobilul, este impetuos necesar, să fie creat mecanismul prin care statul, reprezentat de instituțiile cu

³Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene, Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, 2012/C 326/02. Disponibil la adresa: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ro/txt/html/?uri=CELEX:12012P/TXT&from=EN>. Accesat la data de 21 noiembrie 2020.

competență în acest sens, să poată deține controlul asupra evidenței cadastrale și de carte funciară. La momentul actual, România face eforturi susținute pentru realizarea acestui mecanism, denumit la momentul actual „*cadastrul sistematic*”, prin intermediul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, instituția ce are această competență, conform prevederilor legale.

Motivația alegerii acestei teme de doctorat a fost una dublă, pe deoparte, *motivația personală* ce a fost determinată de formarea mea profesională, iar pe de altă parte, *motivația științifică*.

Motivația personală se justifică prin formarea profesională personală. Desfășurându-mi activitatea ca funcționar public în administrația publică, o perioadă de 20 de ani în domeniul cadastrului și a publicității imobiliare, în cadrul unui Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pe domeniul amenajării teritoriului și urbanismului de 8 ani, însă și în sistemul public-privat notarial pentru o perioadă de 3 ani.

Motivarea științifică a alegerii acestei teme este justificată de mai multe argumente.

Argumentele ce justifică demersul științific sunt reprezentate de existența unui vid în explicarea, detalierea și susținerea importanței realizării cadastrului și a publicității imobiliare pentru administrația publică locală, pentru societate în întregul ei și pentru cetățeanul de rând, pentru îndeplinirea obiectivelor diferitelor strategii naționale și locale, pentru realizarea anumitor proiecte de interes național și local, cu finanțare din fonduri europene nerambursabile, pentru domeniul dezvoltării urbane, cu tot ceea ce implică, și nu în ultimul rând, pentru respectarea dreptului de proprietate al persoanei fizice sau juridice, dreptul fundamental al omului, care este încălcat, tocmai prin realizarea deficitară sau nerealizarea cadastrului sistematic.

Noutatea temei cercetate va aduce în prim plan concluziile ce vor contribui la punerea în valoare a rolului cadastrului și publicității imobiliare în raport cu administrația publică, la nivel național pentru diferite domenii de activitate, pentru mediul de stat și cel privat, ca instrumente de strategie națională, raportat la societate în ansamblul ei, la toate domeniile de activitate cu care interacționează și pe care le condiționează, însă și pentru mediul academic.

Scopul temei prezentei teze de cercetare intitulată „*Administrația publică și publicitatea imobiliară. Influențe și condiționări asupra urbanismului și amenajării teritoriului*”, reprezintă o parte dintr-un proces de cunoaștere conceptuală a instituției cadastrului și a publicității imobiliare, ca o disciplină bine conturată, dar și a domeniului

amenajării teritoriului și a urbanismului, ca domeniu influențat și condiționat de către realizarea ori nerealizarea cadastrului.

Un alt scop al prezentei cercetări se identifică cu demersurile de realizare al unui studiu, realizat în vederea identificării problemelor cu care s-a confruntat Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, din poziția pe care o ocupă, de instituție cu competență la nivel național, dar și ca actor principal în realizarea cadastrului sistematic.

De asemenea, reprezintă un studiu privind identificarea obstacolelor întâlnite în procesul de realizare a cadastrului sistematic de către administrația publică locală, de către instituțiile implicate în acest proces, însă și de găsirea unor posibile soluții, cu ajutorul cărora să se susțină realizarea obiectivelor Planului Național de Cadastru și de Carte Funciară, unul dintre acestea fiind realizarea cadastrului sistematic. Un ultim scop al acestei cercetări a fost acela de găsire a exemplului de bună practică, prin identificarea la nivel național a UAT-ului, în care procedura de înregistrare sistematică s-a finalizat.

Cercetarea și-a propus, să vină cu o contribuție importantă în ceea ce privește cunoașterea factorilor, care modifică abuziv, ori modelează în mod reglementat mediul urban și de asemenea, să aducă un aport de informații relevante, în vederea îmbunătățirii practicilor de planificare urbană și de administrare a teritoriului.

Întrebările cercetării

În vederea implementării demersurilor de analiză, cercetarea a plecat de la 2 (*două*) întrebări de cercetare principale, astfel:

Î1. - *Cum influențează și condiționează administrația publică și publicitatea imobiliară procesele de urbanism și amenajare a teritoriului?*

Î2. - *Care sunt impacturile acestor influențe asupra dezvoltării urbanistice sustenabile într-o regiune sau comunitate?*

Obiectivele cercetării

Obiectivele cercetării au fost orientate către analizarea problemelor întâlnite în procesul de realizare a cadastrului sistematic și a publicității imobiliare, în raport cu poziția și acțiunile administrației publice locale, în raport cu problemele de natură legislativă, a problemelor de natură organizatorică, ori de altă natură, care au creat astfel un concurs de împrejurări, ce au contribuit la încetinirea procesului de realizare a cadastrului sistematic, pe deoparte, dar și asupra influențelor și condiționărilor pe care, le aduce pentru domeniul

urbanismului și amenajării teritoriului, prin realizarea defectuoasă sau prin nerealizarea acestuia.

Obiectivele cercetării au fost direcționate către identificarea factorilor ce au responsabilitatea creării mediului benefic, în scopul realizării cadrului legal, pentru o practică unitară, care să poată susține realizarea cadastrului sistematic și a publicității imobiliare.

Obiectivul principal al cercetării pleacă de la un obiectiv general, ce a adoptat teoriile, dar și metodele cele mai adecvate de cercetare, astfel încât, să se răspundă la întrebările de cercetare.

OG - Obiectivul general – este reprezentat de analizarea activității administrației publice în raport cu realizarea publicității imobiliare și cum gestionează problemele pe domeniul urbanismului și amenajarea teritoriului.

Plecând de la obiectivul general au fost stabilite următoarele **obiective specifice**:

O.1. Analizarea eficienței administrației publice locale în gestionarea dezvoltării imobiliare și a urbanismului.

O.2. Identificarea dificultăților întâlnite de administrația publică locală în procesul de reglementare a dezvoltării imobiliare.

O.3. Identificarea avantajelor realizării publicității imobiliare pentru planificarea urbană și amenajarea teritoriului.

O.4. Identificarea și analizarea principalilor factori care influențează dezvoltarea urbană.

O.5. Nerealizarea cadastrului și impactul acestuia asupra planificării urbane și amenajarea teritoriului.

O.6. Aspectele privind durabilitatea și eficiența energetică în raport cu planificarea urbană și condiționările cadastrului.

O.7. Influența tehnologiilor digitale și inovative asupra dezvoltării urbane și amenajării teritoriului

O.8. Identificarea și analizarea beneficiilor realizării cadastrului pentru mediul de afaceri.

Plecând de la obiectivele principale, au fost propuse și următoarele **obiective specifice operaționale**:

OSO.1. - Identificarea și utilizarea literaturii relevante privind definirea conceptelor de administrație publică, instituția cadastrului, publicitatea imobiliară, amenajarea teritoriului și urbanism, însă pentru a evidenția relația dintre concepte, diferențe sau similarități.

OSO.2. - Trecerea în revistă folosind metoda de cercetare analitică prin cele patru domenii de activitate administrația publică, cadastrul și publicitatea imobiliară și amenajarea teritoriului și urbanismul.

OSO.3. - Validarea acestor obiective cu ajutorul cercetării empirice, a chestionarului, a interviului și a studiului de caz.

Ipotezele cercetării

Ipotezele de cercetare ale prezentei lucrări au fost alese astfel încât, să se poată atinge obiectivul general al cercetării și anume acela de „*de a analiza modul în care administrația publică și publicitatea imobiliară influențează procesele de urbanism și amenajare a teritoriului*”, însă și obiectivele specifice ale cercetării (**OS.1.**, **OS.2.**, **OS.3.**, **OS.4.**, **OS.5.**, **OS.6** și **OS.7.**, mai sus descrise).

Ipotezele de cercetare formulate au fost următoarele:

H1. Administrația publică locală este eficientă în gestionarea dezvoltării imobiliare și urbanismului.

H2. Resursele financiare limitate reprezintă principala dificultate cu care se confruntă administrația publică locală în ceea ce privește reglementarea dezvoltării imobiliare.

H3. Schimbările legislative și politice reprezintă principala dificultate cu care se confruntă administrația publică locală în ceea ce privește reglementarea dezvoltării imobiliare.

H4. Stimularea investițiilor reprezintă principalul avantaj al publicității imobiliare în ceea ce privește planificarea urbană și amenajarea teritoriului.

H5. Transparența și accesibilitatea reprezintă principalul avantaj al publicității imobiliare în ceea ce privește planificarea urbană și amenajarea teritoriului.

H6. Reglementările și politica guvernamentală reprezintă principalul factor care influențează dezvoltarea urbană.

H7. Comportamentul și preferințele populației reprezintă principalul factor care influențează dezvoltarea urbană.

H8. Nerealizarea cadastrului asupra planificării urbanistice și amenajării teritoriului duce la o planificare urbanistică dificilă.

H9. Managementul deșeurilor și reciclarea reprezintă cel mai importante aspecte ale durabilității și eficienței energetice luate în considerare în planificarea urbană, în condițiile în care realizarea cadastrului le condiționează.

H10. Tehnologiile digitale pot ajuta la gestionarea resurselor, inclusiv a apei și a deșeurilor, prin monitorizarea consumului și a calității acestora, reducând astfel pierderile și impactul asupra mediului.

H11. Senzorii IoT (Internet of Things) și tehnologiile de colectare a datelor permit orașelor să monitorizeze în timp real diverse aspecte, precum calitatea aerului, nivelurile de trafic, consumul de energie și starea infrastructurii.

H12. Investițiile imobiliare reprezintă cele mai importante beneficii ale realizării cadastrului pentru mediul de afaceri.

2. Metodologia cercetării

Sub aspect metodologic, în demersul de cercetare a fost luat în calcul utilizarea unui *mixt de metode de cercetare*.

Instrumentul principal de cercetare a fost *documentarea*, accentul fiind pus pe validarea rezultatelor obținute, *prin analizarea calitativă* a datelor oficiale, reale și cât mai actuale.

Analizarea calitativă a fost realizată, vizând lărgirea inventarului de cunoștințe din aceste domenii de activitate, realizând o cercetare longitudinală pentru a putea vizualiza realizările în timp dar și care sunt problemele întâlnite, printr-o documentare și diseminare minuțioasă, tehnică și cronologică.

„În acord cu teoria cercetării calitative, oamenii atribuie unele semnificații lumii, mediului în care trăiesc și aceste semnificații sunt diferite de la om la om. Diferența între teoria cercetării calitative și teoria cercetării cantitative se declanșează în momentul de debut și anume când se formulează problema cercetării”⁴.

Momentul de debut este marcat prin formularea principalei probleme de cercetare, „iar acesta determină și alege cercetarea calitativă sau cercetarea cantitativă, determinând astfel și care este diferența între cele două”⁵.

Cercetarea calitativă are o abordare generală, ce oferă lejeritatea cercetării tip explorator, creând astfel culoar liber procesului de investigare fără constrângeri și oferă șansa de a înțelege subiectul cercetării în profunzime.

⁴ M. Myers, (2000). *Qualitative Research and the Generalizability Question: Standing Firm with Proteus*. The Qualitative Report, 2000, 4, (3/4). Disponibil la adresa: <http://www.nova.edu/ssss/QR/QR4-3/myers.html>. Accesat la data de 18 februarie 2024.

⁵ R. Kuma, (2011). *Research Methodology: A Step-by-Step Guide for Beginners* (3rd ed.). London: SAGE Publications Ltd.

În procesul de realizare a cadastrului sistematic, administrația publică joacă un rol important, fiind veriga principală, axul în jurul căreia se învârt patru sateliți, aceștia fiind instituția cadastrului, instituția publicității imobiliare, amenajarea teritoriului și urbanismul.

„Metodele de cercetare folosite în administrația publică sunt cele care au fost impuse de sociologie și se regăsesc în marea majoritate a științelor sociale, în ultimele decenii știința administrației publice încercând să împrumute metode și din alte științe sociale (în principal din științele economice).”⁶

Pentru a înțelege domeniul științelor administrative, administrația publică, cadastrul și publicitatea imobiliară, precum și urbanismul și amenajarea teritoriului, s-a realizat un studiu bibliografic, o trecere în revistă a unor lucrări consacrate, în urma căruia s-a putut identifica, care sunt metodele și instrumentele de cercetare, care sunt limitele și stadiul cercetării, ajutând astfel, la identificarea întrebărilor de cercetare, la stabilirea obiectivelor generale ale cercetării și la explicații în raport cu cercetarea efectuată.

Instrumentul principal de cercetare a fost documentarea, iar ca metode de cercetare s-au utilizat următoarele metode:

M.1 - Analiza legislației și a literaturii de specialitate.

M.2 - Metoda de documentare istorică și extensivă prin care am pus în evidență și am reconstituit drumul parcurs al instituțiilor cercetate și cu ajutorul căreia am reușit, să investighez problema supusă cercetării din perspectiva evoluției istorice, analizând esența, forma problemelor cercetate raportat la prezent.

M.3 - Metoda comparativă utilizată în Studiul de caz, prin care am pus în evidență plusurile sau minusurile, în procesul de implementare și realizare a cadastrului sistematic, cum UAT Cornu, județul Prahova, UAT Albota, Județul Argeș și UAT Aghireșu, Județul Cluj, care au reușit să realizeze cadastrarea sistematică și cum UAT Valea Doftanei, județul Prahova nu a reușit încă. De asemenea, tot prin această metodă de cercetare am colectat informații și date, de pe site-urile oficiale ale instituțiilor cu competență în domeniul cadastrului și publicitate imobiliară, din diferite state europene, ulterior au fost sistematizate într-o matrice, astfel încât, să poată fi comparate și analizate, după care au fost desprinse caracteristicile ce sunt comune și cele care le diferențiază, stabilind ulterior prin comparație ce lipsește sistemului de cadastru și publicitate imobiliară din România pentru a fi cât mai performant.

⁶ S.D. Șandor, Metode și tehnici de cercetare în științele sociale, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca, p. 14. din 230. Disponibil la adresa: <https://moodle.fspac.ubbcluj.ro/pluginfile.php/45743/course/overviewfiles/MTCS.pdf>. Accesat la data de 05 martie 2025.

M.4 - Metoda logică a fost soclul lucrării, este cea care m-a ajutat să analizez documentele și informațiile obținute din perspectiva logică, astfel încât, să confere coerență și sistematizare lucrării de cercetare, prin înlăturarea contradicțiilor ori a noțiunilor mai puțin cunoscute, ori clarificate și detaliate.

M.5 - Metoda sistemică mi-a oferit posibilitatea descifrării funcționării sistemului, a instituțiilor implicate în procesele de realizare a cadastrului sistematic și raporturile dintre acestea.m

M.6 - Metoda cantitativă m-a ajutat în procesul de studiere, de organizare a bazei de date doctrinare și normative, la cuantificarea, sistematizarea și analizarea datelor obținute.

M.7 - Metoda calitativă, „fiind un proces de concentrare a mai multor metode, implicând o abordare interpretativă și naturalistă”⁷, a fost cea care a definit lucrarea de cercetare.

M.8 - Metoda sociologică și meta analiza, au fost metodele de cercetare pe care le-am utilizat în cadrul chestionarului aplicat.

M.9 - Metoda interviului m-a ajutat, să fac cunoscute experiențele și poziția specialiștilor din domeniul cadastrului, publicității imobiliare, urbanismului, administrației publice locale și a celor din domeniile conexe, în raport cu problemele pe care le ridică realizarea cadastrului sistematic.

M.10 – Studiul de bibliometrie a fost analiza realizată prin accesarea bazei de date academice „Scopus” în scopul stabilirii performanței numărului de publicații citate, în baza cuvintelor-cheie stabilite, tocmai pentru a putea evidenția importanța cadastrului la nivel internațional, pentru societate și mediul academic.

Mixtul metodelor de cercetare folosite, a fost al unei cercetări bazată pe studii și documentare, ce au avut la bază o schemă, ce a fost condiționată de rezultatele studiilor și de acuratețea surselor ce au stat la baza cercetării. Cercetarea a fost în mod real dependentă de surse, deoarece datele și informațiile obținute au impus ideile și parcursul cercetării în sine, iar metoda de cercetare a fost adaptată în funcție de calitatea și cantitatea datelor obținute.

Demersul cercetării s-a realizat prin colectarea și îmbinarea informațiilor și a datelor, prin interpretarea acestora în primul rând prin ochii specialiștilor consacrați în aceste domenii de activitate, iar pe de altă parte prin prisma rezultatelor validate de rezultatele *Chestionarului* realizat pe un număr de 204 persoane (respondenți), din domenii de activitate diferite, cum sunt: funcționari din administrația publică locală și centrală, geodezi, juriști și avocați, din

⁷ S. Chelcea, (2007). Metodologia cercetării sociologice, Edit. Economică, București, p.72.

domeniul bancar, domeniul urbanismului și amenajarea teritoriului, dezvoltatori imobiliari, etc.

Pe de altă parte *folosind metoda comparativă*, au fost comparate rezultatele validate prin metoda Chestionarului cu informațiile obținute în urma realizării unui număr de 9 *Interviuri*, cu profesioniști din domeniul administrației publice, notari publici, dezvoltatori imobiliari, arhitecți și ingineri geodezi din domeniul cadastrului.

Sursele de cercetare

Cu privire la *sursele căutate și accesate* în vederea obținerii datelor și informațiilor, ce au fost analizate și utilizate în realizarea acestei lucrări, acestea au fost:

S.p. - *sursele primare*, „materiale destinate pentru uzul intern al sistemelor administrative și al organizațiilor implicate în mod direct, ce au vizat planuri, măsuri și proceduri pentru acțiuni imediate în evenimentele și procesele studiate”⁸;

S.s. - *sursele secundare*, materialele cu destinație publică dintre acestea amintim statisticile oficiale, materialele informative, anunțuri oficiale, studii și analize, relatări ale mass-mediei și rapoartele oficiale;

S.t. - *sursele terțiare*, care aduc în prim plan rezultatele analizelor altor cercetători, ce au fost publicate în articole și cărți de specialitate.

În procesul de căutare și selecție a lucrărilor cele mai relevante din domeniu, am apelat la tratate și cărți din domeniu, la site-urile oficiale ale instituțiilor la nivel național și internațional, la legislația în domeniu, la platforma Google Scholar (<http://scholar.google.ro>) și Academic Scholar (<http://academic.google.ro>) a bazelor de date electronice din Web of Science, precum și prin intermediul resurselor electronice, ce pot fi accesate la adresa: <https://www.anelisplus.ro/?pag=home>, prin proiectul AnelisPluss, la care SNSPA București oferă accesul. Din aceste selecții de surse am ales pe cele relevante dar și accesibile pentru moment, raportat la obiectivele formulate în tema tezei.

Acțiunile de documentare, de analizare și de sistematizare, dar și de prelucrare a datelor și a informațiilor obținute, au constituit baza pentru celelalte obiective de cercetare, precum și pentru instrumentele de cercetare pe care le-am utilizat în analizarea direcțiilor stabilite. Datele și informațiile au fost preluate din rapoartele și documentele oficiale, făcute publice de către instituțiile publice naționale și internaționale.

⁸ P. Burnham, (2004). *Research Methods in Politics*, PalgraveMacmilan, pp. 165-166.

3. Structura tezei

În raport cu tema fiecărui Capitol din lucrarea de cercetare, cu obiectivele și cu întrebările de cercetare, s-a folosit un mixt de metode de cercetare pentru fiecare capitol în parte, pentru a putea răspunde la întrebările de cercetare specifice și generale, în acord cu obiectivele stabilite.

Metoda comparativă a fost utilizată în contextul delimitării acestor două instituții, în sfera structurilor administrației publice naționale, cât și prin evidențierea unor aspecte ce pun în evidență interdisciplinaritatea, raportat la domeniul cadastrului și publicității imobiliare, dar și la domeniul urbanismului și amenajarea teritoriului.

Demersurile privind identificarea elementelor ce consacră regimul juridic al celor două domenii de activitate, au fost realizate în paralel cu incursiuni făcute în sfera cadrului legislativ, dar și a aprecierilor doctrinare, iar abordarea de tip sociologic a fost folosită din punctul de vedere al metodicii utilizate, cu privire la realitatea juridică, privind raporturile dintre cele două instituții, autoritățile publice, instituțiile publice, conturând astfel cadrul legislativ și doctrinar în materia cadastrului, a cărții funciare și a publicității imobiliare, dar și a urbanismului și amenajării teritoriului.

Am ales cercetarea calitativă deoarece „utilizează scheme de cercetare flexibile care să permită observarea”, deoarece problema cercetării este formulată de regulă, în termeni generali, ceea ce mi-a lăsat loc pentru un proces de investigare flexibil, de tip explorator, cu un câmp vast de cercetare. Astfel, am putut identifica o parte dintre cauzele nerealizării cadastrului și publicității imobiliare dar și a problemelor create, grupate pe diferite domenii de activitate, atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice, dar și care sunt beneficiile realizării cadastrului pentru societate și în ce mod influențează domeniul urbanismului și amenajarea teritoriului.

Chestionarul a fost metoda de cercetare prin intermediul căruia un număr de 204 persoane (respondenți), au validat ipotezele și întrebările de cercetare. Prin intermediul Chestionarului cu ajutorul respondenților am reușit, să răspund la o serie de întrebări ce derivă din întrebările de bază ale cercetării. Întrebările chestionarului fiind următoarele:

Î.1. - *Cât de eficientă este administrația publică locală în gestionarea dezvoltării imobiliare și urbanismului, ținând cont de stadiul de realizare al cadastrului integrat (sistematic)?*

Î.2. - *Cum este condiționată administrația publică centrală și locală în gestionarea realizării investițiilor prin nerealizarea cadastrului integrat?*

Î.3. *Care sunt principalele dificultăți sau obstacole cu care se confruntă administrația publică locală în ceea ce privește reglementările dezvoltării imobiliare?;*

Î.4.- *Care este rolul publicității imobiliare în procesul de dezvoltare urbană?;*

Î.5. *- Ce avantaje aduce realizarea publicității imobiliare în planificarea urbană și amenajarea teritoriului?;*

Î.6. *- Pe o scală de la 1 la 5, care sunt factorii principali ce influențează dezvoltarea urbană?*

Î.7. *- Cum vedeți impactul pe care îl are nerealizarea cadastrului asupra planificării urbanistice și amenajării teritoriului?*

Î.8. *- Exprimați-vă acordul sau dezacordul referitor la impactul pe care îl are nerealizarea cadastrului asupra planificării urbanistice și amenajării teritoriului la nivel național*

- ✓ *planificare urbanistică inefficientă;*
- ✓ *dezvoltare necontrolată, probleme de mediu;*
- ✓ *incertitudine pentru investitori*
- ✓ *ineficiență în utilizarea resurselor;*
- ✓ *lipsa promovării cadastrului.*

Î.9. *- Care sunt cele mai importante aspecte ale durabilității și eficienței energetice pe care le luați în considerare în planificarea urbană, în condițiile în care realizarea cadastrului le condiționează?:*

- ✓ *Planificarea densității*
- ✓ *Transport durabil*
- ✓ *Eficiența energetică a clădirilor*
- ✓ *Utilizarea resurselor regenerabile*
- ✓ *Managementul deșeurilor și reciclarea*
- ✓ *Conservarea zonelor verzi și a habitatelor naturale*
- ✓ *Planificarea rezilienței la schimbările climatice*
- ✓ *Participarea comunității*
- ✓ *Monitorizarea și evaluarea performanței*

Interviul, ca metodă de cercetare, „este universal în științele sociale după cum afirma Herbert H. Hyman, (1975, 1) într-o lucrare prin intermediul căreia a dorit, să identifice factorii

empirici răspunzători de erorile utilizării acestei metode de colectare a datelor și să evalueze posibilitățile de minimizare a efectelor acestor factori.”⁹

Prin realizarea celor 9 interviuri, am reușit, să aduc un plus valoare lucrării de cercetare, datorită informațiilor obținute și valorificate ulterior, astfel am validat ipotezele cercetării. Printr-o analiză comparativă între rezultatele validate ale Chestionarului și între răspunsurile oferite de către specialiștii intervievați prin intermediul celor 9 Interviuri, am reușit, să scot la suprafață o serie de probleme neinventariate, dar și propuneri de soluții pentru acestea, toate având un numitor comun și anume cadastrul sistematic și importanța realizării lui, dar și care este rolul administrației publice în această ecuație și cum sunt condiționate cele două structuri din cadrul acesteia, respectiv amenajarea teritoriului și urbanismul.

Colapsul produs în desfășurarea cu celeritate a procesului de implementare și realizare a cadastrului sistematic în România are o determinantă, ce a dus la crearea efectului domino cu privire la obstacole și facem referire aici la abrogarea unor reglementări, fără a fi înlocuite cu altele adecvate și pliate pe domeniu cu obiectivitate și claritate mai mare, fără a lăsa loc de interpretare.

Prin urmare, a fost generată scăderea autorității celor două instituții, a cadastrului și a publicității imobiliare, în același timp cu afectarea majoră a activității de bază, dar și modificarea repetată a normativelor de specialitate ce a dus la o inconsistență a reglementărilor cu efecte directe asupra utilizatorilor sistemului. Foarte multe informații nu sunt făcute publice, ceea ce îngreunează procesul de cercetare, raportat la accesul informațiilor în bazele de date ale instituțiilor din domeniu.

Studiul de caz reprezintă „o strategie de realizare a cercetării care implică o investigare empirică a unui fenomen contemporan special”¹⁰, „ce oferă o examinare aprofundată a entităților care urmărește înțelegerea teoretică și practică a unor fenomene”¹¹, și cu ajutorului căruia „cercetătorul explorează în profunzime programul, evenimentul, activitatea sau procesul unuia sau mai multor persoane”¹².

⁹ C. Septimiu, (2001). Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative, Edit. Economică, p. 7.

¹⁰ R.K. Yin, (1994). Case Study Research: Design and Methods. 2nd ed. California: Sage Publications, 1994. Disponibil la adresa: https://archive.org/details/casestudyresearch0000yinr_u6m7/page/n9/mode/2up. Accesat la data de 03 februarie 2024.

¹¹ J.P. Bott, (2006). Case Study Method. In: Encyclopedia of Industrial and Organizational Psychology. (S.G. Rogelberg, eds.). London: Sage Publications, 2006. Disponibil la adresa: <https://ftp.idu.ac.id/wp-content/uploads/ebook/ip/BUKU%20INDUSTRIAL%20ORGANISASI/Encyclopedia%20of%20Industrial%20and%20Organizational%20Psychology.pdf>, accesat la data de 03 februarie 2024.

¹² J.W. Creswell, (2009). Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches. 3rd ed. London: Sage Publications, 2009. Disponibil la adresa:

Prin realizarea **Studiului de caz**, am analizat sistematic, cronologic, logic, cum a fost implementat și realizat cadastrul integrat în UAT Cornu din județul Prahova, care au fost factorii implicați, care au fost procedurile, care a fost atitudinea și implicarea reprezentanților oficiali vizavi de profesionalismul funcționarilor publici, de raporturile dintre anumite entități, persoane juridice, instituții publice, care au fost obstacolele întâlnite pe tot acest parcurs, care au fost provocările, piedicile și cum a decurs acest proces, pas cu pas, pentru a putea fi pus în valoare, ca un exemplu de bună practică pentru toate celelalte UAT-uri, unde se fac pași mici în această direcție.

Pe de altă parte, am analizat activitatea UAT Valea Doftanei din Județul Prahova, cu privire la demersurile și acțiunile desfășurate în vederea realizării procesului de înregistrare sistematică, încercând să identific, care sunt cauzele pentru care procedura nu s-a finalizat și care sunt dificultățile întâlnite în identificarea acestora, începând de la lipsa transparenței privind obținerea informațiilor oficiale și nefăcute publice, până la atitudinea ostilă și lipsită de profesionalism a funcționarilor din administrația publică.

La baza realizării Studiului de caz a stat și analizarea UAT Albota, Județul Argeș și a UAT Aghireșu, Județul Cluj, unde au fost finalizate lucrările de realizare a cadastrului sistematic, introducându-le în analiza comparativă cu UAT Cornu și UAT Valea Doftanei, plecând de la un număr de 27 de indicatori generali prestabiliți, valabili pentru toate 4 UAT-urile. În urma analizării acestor indicatori, am adus în prim plan pe deoparte beneficiile realizării înregistrării sistematice pentru administrația publică, pentru cetățeanul de rând, iar pe de altă parte, care au fost obstacolele întâlnite la nivel instituțional, dar și la nivel individual.

În urma realizării Chestionarului aplicat pe cei de 204 respondenți, a Interviuului realizat cu cei 9 intervievați și al Studiului de caz aplicat pe cele 4 UAT-uri, a analizării rezultatelor acestora, cercetătorul a încercat, să aducă în lumină foarte multe argumente, care vin să demonstreze importanța realizării cadastrului sistematic, cum influențează realizarea acestuia administrația publică locală, cum condiționează amenajarea teritoriului și urbanismul, ca structuri ale administrației publice locale, ce impact are asupra comunității, asupra planificării urbane, cum condiționează realizarea investițiilor publice, mediul privat, mediul de afaceri și cetățeanul de rând, care sunt principalele probleme pe care le creează prin nerealizarea sa, dar și care sunt beneficiile.

Analiza de bibliometrie este definită ca „un studiu cantitativ al publicațiilor bazat pe metode statistice care oferă o revizuire sistematică a cercetării efectuate pe un anumit subiect”¹³.

În scopul evidențierii rolului și importanței cadastrului pentru societate, dar și pentru mediul academic, am realizat o *analiză de bibliometrie*, pe baza publicațiilor ce au fost preluate din baza de date academică „Scopus”. Scopus¹⁴ este o bază de date, de rezumate și de citări cu peste 1,8 miliarde de referințe citate de la mai mult de 7000 de edituri, datând din 1970.

Această analiză poate fi vizualizată, în (**Anexa nr. 17. – Studiu bibliometric pe tema „cadastru” și „administrarea terenurilor”**). Prin această analiză se fac cunoscute informațiile privind contribuțiile aduse cercetării științifice, raportat la performanțele numărului de publicații, ce au fost realizate în baza cuvintelor cheie „cadastru” și „administrarea terenurilor”. S-a încercat analizarea rezultatelor cercetărilor publicate, pe tema „cadastrului” și pe tema „administrarea terenurilor”, într-o primă căutare pe cuvintele cheie „cadastru” și „administrarea terenurilor” împreună și pe cuvintele-cheie „cadastru” și „administrarea terenurilor” separat. Prin această analiză am încercat, să determinăm, dacă subiectul „cadastru” prezintă interes la nivel internațional, ori doar pentru unele state urbanizate și dezvoltate. Scopul analizei de bibliometrie a fost prin urmare reprezentat, de modul în care s-a aliniat subiectul „cadastru” cu cercetarea referitoare la „administrarea terenurilor” și ce implicații au avut acestea asupra altor subiecte de cercetare.

Un sistem cadastral performant este un cadastru polivalent, ce are la bază „un sistem informațional modern care stă la baza implementării sistemului european de administrare a terenurilor, asigură managementul terenurilor și imobiliare, ținând cont de factorii spațiali, urbani, de mediu și investiționali, precum și de nivelul de interacțiune a părților interesate la nivel regional.”¹⁵

¹³ N.J. Van Eck & L. Waltman, (2010). Software Survey: VOSviewer, a Computer Program for Bibliometric Mapping. *Scientometrics*, 2010, 523-538, p. 84. Disponibil la adresa: <https://doi.org/10.1007/s11192-009-0146-3>. Accesată la data de 18 februarie 2025.

¹⁴ Elsevier Scopus. Disponibil la adresa: <https://www.scopus.com/>. Accesat la data de 18 februarie 2025.

¹⁵ B. Andrii^a; M. Kostyantyn^b, K. Mamonov, S. Meiyu^c; H. Vitalii^b; K. Olena^d, (2024). *Formation of factors of creation of multi-purpose cadaster in Ukraine at the regional level*, *Land Degradation and Development*, 35(6), pp. 2097–2108, 2024. Disponibil la adresa: <https://0z109yjbv-y-https-www-scopus-com.z-e-nformation.ro/record/display.uri?eid=2-s2.0-85184155938&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&sot=b&sdt=cl&cluster=scoexactkeywords%2C%22Cadastru%22%2Ct&s=TITLE-ABS-KEY-AUTH%28cadastru+land+administration%29&sessionSearchId=3e67f806bdc2fd7ec9fda4aa96554798&relpos=11>. Accesat la data de 02 martie 2025.

Administrarea terenurilor reprezintă componenta operațională în cadrul procesului de gestionare a terenurilor. Administrarea terenurilor reprezintă procesul de înregistrare și de diseminare a informațiilor cu privire la anumite interese (responsabilități, drepturi și restricții), stabilirea valorii terenurilor, folosirea terenurilor și a entităților asociate cu acestea, care includ obiectele supraterrane sau cele subterane, cum ar fi de exemplu utilitățile. Prin analiza de bibliometrie s-a încercat, să se răspundă la următoarele 5 (cinci) întrebări:

- ✓ În ce măsură „cadastrul” ca temă de cercetare este asociat cu „administrarea terenurilor”?
- ✓ Care sunt statele și care sunt instituțiile, care au efectuat cel mai mare număr de cercetări având drept temă de cercetare „cadastrul” și „administrarea terenurilor”?
- ✓ Care sunt cele mai populare publicații cu referire la tema „cadastru” și „administrarea terenurilor”?
- ✓ Care sunt cei mai citați autori ai publicațiilor pe tema „cadastru” și „administrarea terenurilor”?
- ✓ Care sunt cele mai accesate teme de publicații și ce subiecte au abordat acestea?

În cele **4 Secțiuni** ale studiului, materialele utilizate și metodele de cercetare folosite au fost descrise prin prisma performanței pe care publicațiile pe domeniu le-au atins, în perioada dintre anul 2001 și anul 2025, prin numărul statelor și al instituțiilor implicate, al cuvintelor-cheie utilizate în căutări, dar și prin subiectele abordate și analizate. Analiza s-a realizat în 3 (trei) etape de căutări, cu următoarele rezultate: prima etapă pe un total de **522 publicații**, care conțin cuvintele-cheie: „*cadastru*” și „*administrarea terenurilor*”, a doua etapă pe un total de **3.148 publicații**, care conțin cuvântul-cheie: „*cadastru*” și a treia etapă pe un total de **9.317 publicații**, care conțin cuvântul-cheie: „*administrarea terenurilor*”.

Cercetările realizate și publicate la nivel internațional cu privire la cadastru și la administrarea terenurilor în perioada dintre anul 2001 și anul 2025 au fost sporadice în anii de după 2001, dar cu o creștere semnificativă și într-un ritm constant ascendent, între anii 2017-2023, considerată perioada de vârf. Acest aspect a evidențiat interesul cercetătorilor pentru aceste teme de cercetare, în raport cu foarte multe alte domenii de activitate conexe sau mai puțin tangențiale cu acestea. Rezultatele au arătat că cercetările privind cadastrul și administrarea terenurilor, au fost asociate cu cercetările privind: *utilizarea terenului*, *administrarea funciară*, *amenajarea teritoriului*, *cadastru 3D*, *schimbările climatice*,

dezvoltare durabilă, sisteme Internaționale Geografice, înregistrare funciară și modelare tridimensională.

În raport cu temele de cercetare abordate de către cei mai citați cercetători, dintre care amintim pe Abbas Rajabifarde, Mohsen Kalantari, Christiaan Lemmen, Jaap Zevenbergen, Mila Koeva și Rohan Bennet, cercetarea a arătat importanța cadastrului și administrarea terenurilor pentru foarte multe domenii de cercetare. Comunitatea științifică a recunoscut importanța cadastrului și a administrării terenurilor prin diversitatea temelor de cercetare abordate.

Tema cercetată a atras un interes deosebit la nivel mondial, deoarece au fost realizate cercetări în statele foarte urbanizate și foarte dezvoltate, state în care provocările și problemele necunoscute cu privire la gestionarea eficientă a administrării terenurilor. Dintre aceste state amintim pe cele mai citate în publicațiile citate: *Statele Unite, China, Olanda, Germania, Australia, Spania, Turcia, Federația Rusă, Regatul Unit și India.*

Concluziile desprinse din această analiză de bibliometrie au arătat importanța cadastrului și a administrării terenurilor pentru cercetările viitoare, pentru foarte multe domenii de activitate, conexe cu acestea, dar și pentru administrația publică, factorul cheie în acest scenariu. Dintre cele mai citate domenii de activitate amintim: *cadastru, utilizarea terenurilor, teledetecție, GIS, administrarea terenurilor, administrația funciară, administrația publică, administrația străzilor, urbanism, dezvoltare durabilă, amenajarea terenului și schimbări climatice.*

Concluziile desprinse în urma realizării demersului științific, prin Chestionar, prin Interviu și prin Studiul de caz realizat, pot fi extrapolate și folosite în crearea unor strategii privind perfecționarea managementului la nivel de UAT, în eficientizarea serviciilor publice oferite cetățeanului de către administrația publică locală, de către OCPI-urile din teritoriu, dar și a prestatorilor de servicii, în scopul realizării cadastrului, în contextul în care sunt impuse schimbări majore datorate statutului României, și anume statutul de membru al Uniunii Europene.

Firul argumentativ al prezentei lucrări de cercetare a curs în sens cronologic prin toate problematicile, de la cadrul doctrinar, legislativ, administrativ, a condițiilor istorice, părerea argumentată a specialiștilor în domeniu, analizarea celor patru instituții (cadastrul, publicitatea imobiliară, urbanismul și amenajarea teritoriului), importanța și rolul administrației publice în raport cu realizarea cadastrului, care sunt factorii răspunzători pentru stadiul de realizare al cadastrului sistematic, până la condiționările și influențele cadastrului raportat la urbanism și

amenajarea teritoriului, dar și cum administrația publică reușește să administreze toate aceste probleme în conformitate cu misiunea ei și în interesului cetățeanului.

Lucrarea este împărțită în **trei Părți**, fiecare parte fiind împărțită în **Capitole**, ulterior fiecare capitol fiind împărțit în **Secțiuni**, iar acestea din urmă fiind subdivizate în **Subsecțiuni**, un **Studiu de caz**, un **Chestionar** și un **Interviu** realizat cu un număr de 9 persoane.

În Partea I a lucrării de cercetare sunt analizate aspectele pur teoretice și doctrinare.

Capitolul I este dedicat analizării conceptelor pur teoretice ale noțiunilor administrația publică, cadastrul, cartea funciară și publicitatea imobiliară.

Capitolul I al tezei se concentrează pe explorarea conceptului de *administrație publică*, evidențiind definiția și rolul acesteia, evoluția istorică în contextul internațional și românesc, și relația sa cu domenii complementare, precum cadastrul, publicitatea imobiliară, urbanismul și amenajarea teritoriului.

Prima secțiune oferă o definiție generală a administrației publice, urmată de o discuție asupra evoluției sale în România, pentru a înțelege cum s-au dezvoltat funcțiile și caracteristicile sale esențiale. În final, se abordează conexiunile cu alte domenii relevante pentru a sublinia importanța și complexitatea administrației publice într-un context european modern.

Tema prezentei lucrări de cercetare se situează la intersecția a trei domenii de studiu: *administrația publică, cadastrul și publicitatea imobiliară, precum și amenajarea teritoriului și urbanismul*. Demersul cercetării urmărește să acopere aceste domenii printr-o analiză a conceptelor și teoriilor oferite de specialiști consacrați. În centrul cercetării se află *administrația publică* și rolul său în raport cu instituția cadastrului și publicitatea imobiliară, subliniind importanța realizării cadastrului sistematic pentru administrația publică, pentru comunitate în întregul ei. De asemenea, se vor analiza condiționările și influențele pe care realizarea cadastrului sistematic le aduce pentru domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, ca structuri de specialitate ale administrației publice locale, și impactul acestora asupra societății în general.

Capitolul II analizează cadrul conceptual și funcțional al cadastrului și publicității imobiliare în România, subliniind beneficiile majore ale cadastrării sistematice. Această analiză este crucială pentru înțelegerea modului în care sistemele de evidență funciară contribuie la garantarea dreptului de proprietate, susțin dezvoltarea economică și sprijină politica de dezvoltare regională.

Literatura de specialitate, prin intermediul specialiștilor (Wyatt P. și M. Ralphs, 2003) susține că *definirea cadastrului* este condiționată în mod direct, prin descrierea tipului de cadastru și a modului de organizare al acestuia, la un moment dat într-o țară și poate fi descris, ca „*un inventar al informațiilor funciare și imobiliare bazat pe un studiu*”.¹⁶

În conformitate cu prevederile legii, „*cadastrul reprezintă elementul principal al bazei de date, cu ajutorul căreia se pot verifica și identifica imobilele asupra cărora au fost aplicate măsuri asiguratorii, recuperări de creanțe bugetare, precum și a amplasamentului imobilelor vizate de proiecte de infrastructură cu impact la nivel național.*”¹⁷

Conform celor relatate în literatura de specialitate, „*Cadastrul este un sistem informatic format din două părți: o serie de hărți sau planuri arătând dimensiunea și locația tuturor parcelelor de teren împreună cu înregistrările text care descriu atributele pământului. Se distinge de un sistem de înregistrare a terenurilor prin faptul că acesta din urmă se ocupă exclusiv de proprietate.*”¹⁸ În vederea realizării unui sistem de evidență cadastrală complet, este nevoie ca imobilele luate în evidență cadastrală, să fie înscrise în Cartea Funciară deschisă pentru imobilul cadastrat, conform principiilor publicității imobiliare și a cărților funciare

În literatura de specialitate, *publicitatea imobiliară* este descrisă ca fiind totalitatea mijloacelor juridice prevăzute de lege, prin care se determină situația materială juridică a bunurilor imobiliare. *Scopul publicității imobiliare* se materializează în garantarea siguranței, a evidenței și a opozabilității față de terți a actelor juridice prin intermediul cărora sunt constituite, se transmit și se sting drepturile reale imobiliare, astfel actul juridic devenind opozabil *erga omnes*¹⁹.

¹⁶ Wyatt, P. and M. Ralphs, (2003). GIS in Land and Property Management. London and New York: Spon Press. Disponibil la adresa: <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780203470374/gis-land-property-management-martin-ralphs-peter-wyatt>. Accesat la data 03 februarie 2024.

¹⁷ Rusu Mariana, *Importanța cadastrului în societate*, Zumco Efim. Disponibil la adresa: <https://prezi.com/pyk9gadezmm3/importancacadastruluiinlocalitati/?frame=d76e2dd249e553717066a99a60dbff2d399fc6e3>. Accesat la data 19 ianuarie 2022.

¹⁸ UNECE (1996). Land Administration Guidelines. New York and Geneva: United Nations Economic Commission for Europe UNECE., p. 11 din 112. Disponibil la adresa: <https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/land.administration.guidelines.e.pdf..> Accesat la 06 noiembrie 2024.

¹⁹ „*Erga omnes*” expresie latină utilizată frecvent în drept care poate fi tradusă: «opozabil tuturor», «cu privire la toți» sau «care privește pe toată lumea». De asemenea, despre drepturile reale se pune că sunt absolute, adică opozabile erga omnes. Aceasta deoarece dreptul real conferă titularului său prerogative sau puteri pe care acesta le exercită direct și nemijlocit asupra obiectului dreptului său, iar toate celelalte persoane au obligația generală negativă de a se abține să împiedice în vreun chip exercițiul prerogativelor respective. Informații disponibile la adresa: <https://legeaz.net/dictionar-juridic/erga-omnes>. Accesat la data 06 noiembrie 2024.

Pentru realizarea cadastrului sistematic, în condiții de normalitate trebuie să se respecte *principiile cadastrului și publicității imobiliare*.

Prin Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară s-a urmărit și se urmărește introducerea „unui sistem de publicitate unic pentru întreaga țară, destinat a înlocui toate sistemele existente până la completa ei aplicare.”²⁰

Rolul publicității imobiliare este de a asigura o protecție eficientă a drepturilor reale, drepturi pe care titularul le are la un moment dat, dar și protecția și încrederea subiecților de drept, cu privire la operațiunile la care ei se angajează, să participe, și care au drept obiect aceste drepturi.

După cum susține un autor în literatura de specialitate „definirea cadastrului ca serviciu de informare funciară bazat pe parcele cadastrale și care conțin date la zi cu privire la terenuri (imobiliare) și interese conduce la concluzia că cadastrul își pierde valoarea dacă datele nu sunt actualizate”²¹. Această actualizare poate fi realizată prin *înregistrarea sistematică*.

Înregistrarea sistematică este definită de un specialist în domeniu ca „operațiunea de măsurare a tuturor imobilelor de pe raza unei unități administrativ-teritoriale sau al unui sector cadastral, identificarea tuturor proprietăților și a celorlalți titulari de drepturi reale sau personale asupra imobilelor, concomitent cu deschiderea cărților funciare pentru toate imobilele, operațiuni realizate în cadrul unei singure proceduri pentru întregul sector cadastral sau a întregii unități administrativ-teritoriale.”²²

Înregistrarea sistematică a imobilelor aduce beneficii semnificative atât pentru cetățeni, cât și pentru administrația publică și comunitate, contribuind semnificativ la o mai bună gestionare a proprietăților, la stimularea investițiilor și la susținerea dezvoltării durabile.

²⁰ C. Bîrsan, (2008). Drept civil. Drepturile reale principale, Ediția a III-a, revăzută și adăugită, Edit. Hamangiu, p 348; A se vedea Trib. Suprem, Secția civilă, Decizia nr. 400/1978, în C.D. 1978, p.19; a se vedea L. Pop, L. M. Harosa, op. Cit., p. 351.

²¹ M. Mađer., M. Roić, (2011b): *Model tijeka katastarske izmjere, Geodetski list*, 65 (88) (4), 297–310.

²² TOPOMAR, *Înregistrarea sistematică*. Disponibil la adresa:

<https://www.topomar.ro/servicii/infrastructura/inregistrare-sistematica-infrastructura>. Accesat la 26 noiembrie 2022.

Literatura de specialitate, și facem referire la Ordinul nr. 533/2016²³ vine să sublinieze care sunt beneficiile înregistrării sistematice pentru cetățeni, pentru comunitate și pentru societate în ansamblu.

În acest context realizarea cadastrului prin înregistrarea sistematică pe deoparte, și realizarea cadastrului prin înregistrarea sistematică pe de altă parte, aduc maximă transparență și accesibilitate referitor la informațiile privind regimul proprietății. Aceste informații indexează procesul de transparență administrativă, consolidează procesul de dezvoltare urbană, prin urmare și dezvoltare economică, într-un mod echitabil, gratuit și accesibil tuturor.

Prin înregistrarea sistematică, administrația publică își cunoaște, realizează și consolidează patrimoniul, sporește procentul de vizibilitate și de accesibilitate la informațiile despre proiectele de investiții, despre proiectele imobiliare și de dezvoltarea infrastructurii. Realizarea cadastrului sistematic aduce accesibilitate către cunoașterea informațiilor privind regimul juridic și tehnic al tuturor proprietăților, cunoașterea limitelor administrative, poate identifica corect procesul de fragmentare al terenurilor, a cunoașterii tuturor caracteristicilor imobilelor, iar administrația publică locală în acest context poate crea cadrul perfect și necesar în vederea creării reglementărilor urbanistice corecte și în acord cu realitatea din teren pe termen lung.

Pentru a se asigura o dezvoltare coerentă, armonioasă și durabilă a teritoriului, atât la nivel național, cât și la nivel local, trebuie să se facă o corelare a priorităților privind dezvoltarea, printr-o gestionare responsabilă, reală și rațională a terenurilor, îmbunătățind calitatea .

În Capitolul III se realizează o analiză conceptuală asupra noțiunilor de urbanism și amenajarea teritoriului, a importanței acestora pentru administrația publică locală, dar și relația cu instituția cadastrului cu fondului construit și sprijinind procesul de eficientizare a investițiilor publice.

Evidența cadastrală și cartea funciară sunt instrumente prețioase pentru multe domenii de activitate, însă sunt baza legală pentru activitățile domeniului urbanismului și amenajării

²³ Ordinul nr. 533/2016 privind aprobarea Specificațiilor tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară, în vigoare de la 11 mai 2016, publicat în M.O. Partea I nr. 362 din 11 mai 2016, p. 37, în vigoare de la 11 mai 2016 până la 29 mai 2018, fiind abrogat și înlocuit prin Ordinul nr. 357/2018 privind aprobarea Specificațiilor tehnice pentru lucrări de înregistrare sistematică a imobilelor în Sistemul integrat de cadastru și carte funciară, realizate la nivel de unitate administrativ-teritorială, Text publicat în M.O. Partea I nr. 449 din 30 mai 2018, în vigoare de la 30 mai 2018 până la 27 ianuarie 2020, fiind abrogat prin Ordinul nr. 1/2020 pentru aprobarea Regulamentului privind realizarea, verificarea și recepția lucrărilor sistematice de cadastru și înscrierea din oficiu a imobilelor în cartea funciară, Text publicat în M.O. Partea I nr. 56 din 28 ianuarie 2020, în vigoare de la 28 ianuarie 2020.

teritoriului. Lipsa acestora duce la nerealizarea unei planificări coerente, corecte, riguroase și viitoare pentru orice zonă, atât la nivel local, cât și la nivel național.

Urbanismul este „un ansamblu de practici care vizează modificarea continuă și conștientă a stării teritoriului și a orașului, motiv pentru care în aceste practici sunt angrenați geografi și geologi, topografi și ingineri, agronomi, sociologi, juriști, istorici, economiști arhitecți și (...) urbanisti: adesea împreună, câteodată separat, alteleori chiar în conflict”.²⁴ *Urbanismul* este de departe disciplina cu un caracter interdisciplinar pronunțat, reprezintă știința aplicată, pusă în practică de către urbanistii planificatori, de către arhitecți, de către ingineri, de către peisagiști și sociologi, dar nu numai.

Amenajarea teritoriului și urbanismul împreună reprezintă o componentă esențială, o verigă principală a activității administrației publice centrale, dar și locale. *Amenajarea teritoriului* analizează la nivel global și prezintă în mod „sintetic datele obținute atât prin mijloace proprii cât și prin cooperarea cu alte domenii specializate complementare, readaptând continuu structura mediului uman, funcție de evoluția cerințelor sociale.”²⁵

Literatura de specialitate stabilește care sunt obiectivele activității de amenajare a teritoriului, după cum urmează: „utilizarea rațională și eficientă a teritoriului; gestionarea cât mai responsabilă a resurselor naturale; protecția mediului; evitarea riscurilor naturale și prevenirea efectelor unor catastrofe; dezvoltarea economică și socială a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificității lor, protejarea unor teritorii sensibile din punct de vedere ecologic.”²⁶

Domeniul amenajării teritoriului și urbanismului își realizează acțiunile și misiunea deosebit de importantă, cu implicații directe în dezvoltarea societății în general, condiționat de realizarea cadastrului și de publicitatea imobiliară, iar în acest context este implicată și

²⁴ R. Bischin, (2018). *Autorizația de construire – intrarea în legalitate*, Beck Handbook, Edit. C.H. Beck, București, p. 7; R. Allain, (2005). *Morphologie urbaine*, Armand Colint, Paris; C. Aymerich, (2007). *Architectura di base*, Alinea; A.S. Bailly, (1978). *L'organisation urbaine – théories et modèles, entre de recherche d'urbanisme*, ed. 3; Th. Buerklin, M. Peterek, (2008). *Morphologie urbaine*, Birlhauserâ, Basel, Boston, Berlin,; D. Clerc, G Mangin, H. Vouillot, (2008). *Pour un nouvel urbanisme*, Adels; P. Ingallina, (2008). *Le projet urbain*, ed. 3, PUF, Paris; M. Cr. Jaillet, (2000). *Peut-on parler de sécession a propos des villes européennes?*, în *La nouvelle question urbaine 1999/2000*, p. 145; S. Kostof, (1992). *The city shaped. Urban patterns and meanings through history*, Bulfinch, press Book, Little, Brown and Company; J.P. Lacaze, (2007). *Les methodes de l'urbanisme*, ed. 4, PUF, Paris.

²⁵ E. M. Minea, (2011). „*Urbanism și amenajarea teritoriului. Suport de curs pentru învățământ la distanță, anul II, semestrul II*”, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj Napoca, Facultatea de Științe Politice, Administrative și ale Comunicării, Specializarea administrație publică, Cluj Napoca, p. 3.

²⁶ A se vedea obiectivele legiferate în prevederile art. 9, lit. (a) - (e) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare „, publicată în M.O. Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001.

administrația publică, fără de care, nu se poate gestiona activitatea amenajării teritoriului și urbanismului, fiind componente esențiale din structura acesteia.

Fără o evidență funciară reală, corectă, întocmită și actualizată în timp real, cu ajutorul căreia este instituită o anumită ordine privind realitatea fizică și materială, sunt condiționate în sens negativ o serie de domenii de activitate, printre care și domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, domeniu care nu își poate realiza planificarea corectă, reală și riguroasă pe termen mediu și lung.

Procesul de cunoaștere a regimului juridic al imobilelor este de o importanță vitală, întrucât, se pot stabili ținte clare, se pot face predicții reale și corecte, realizându-se strategiile de dezvoltare pe termen mediu și lung, luând în calcul timpuriu, obstacolele ce pot apărea, soluțiile ce pot fi accesate, ce reglementare juridică poate fi folosită și dacă există vid legislativ. Lipsa unei viziuni și a unei analize reale asupra impactului pe care unele acte normative le poate avea asupra economiei și asupra vieții sociale, generează situații deosebit de grave, cu impact major, atât din punct de vedere financiar, dar și sub alte forme.

După cum se susține în literatura de specialitate, „un sistem cadastral bine adaptat acționează de fapt, ca o coloană vertebrală în societate”. O societate modernă este aceea societate în care autoritățile publice locale funcționează în interesul și pentru cetățean, oferind servicii de calitate eficiente și transparente. În acest context ne raportăm la respectarea și protejarea dreptului de proprietate deținut de o persoană fizică sau o persoană juridică asupra unui imobil, iar aici intervine rolul deosebit de important al cadastrului.

Însă, administrația publică locală, prin structurile sale de specialitate, urbanismul și amenajarea teritoriului este condiționată de realizarea cadastrului. În baza unei evidențe cadastrale actuală și corectă, autoritatea poate crea reglementări urbanistice și de amenajarea teritoriului predictibile și adaptate la realitatea din teritoriu. Astfel, se construiește legal, fără creare de litigii, se poate susține dezvoltarea urbană sustenabilă, și drept consecință se contribuie eficient la dezvoltarea comunității, cu beneficii multiple pentru toți: cetățeanul de rând, societatea privată, mediul de afaceri, dezvoltatorii imobiliari, etc.

În Capitolul IV s-au realizat 3 (trei) analize comparative asupra sistemelor de cadastru, a cărților funciare și a publicității imobiliare, pe mai multe state la nivel european.

Prima analiză a fost realizată asupra **sistemelor de cadastru** din 4 (patru) state europene: Suedia, Spania, Grecia și România.

În cea **de-a doua analiză** au fost analizate sistemele **de carte funciară** din 9 (nouă) state europene: Austria, Franța, Luxemburg și Belgia, Spania, Portugalia, Italia, Danemarca și România.

În cea **de-a treia analiză** au fost studiate **sistemele de publicitate imobiliară** din 11 (unsprezece) state europene: Austria, Spania, Cehia, Germania, Estonia, Finlanda, Croația, Italia, Franța, Cipru și România. Prin aceste analize comparative s-a dorit evidențierea minusurilor și plusurilor acestor sisteme, în scopul identificării atributelor ce caracterizează un sistem performant de cadastru, de carte funciară și publicitate imobiliară.

În Partea a II-a , în Capitolul V al lucrării de cercetare au fost analizate aspecte privind PNCCF și obiectivele acestuia privind realizarea înregistrării sistematice, care este rolul ANCPI și care sunt factorii responsabili privind stadiul de realizare a înregistrării sistematice, care au fost obstacolele și provocările întâlnite, dar și ce măsuri au fost luate în vederea accelerării ritmului de realizare a cadastrului sistematic.

România, prin aderarea la Uniunea Europeană și-a asumat, să ducă la îndeplinire implementarea cadastrului în sistem unic, la nivel național pentru toate unitățile administrativ-teritoriale (UAT – uri). Implementarea cadastrului sistematic se realizează prin intermediul și conform obiectivelor PNCCF și a măsurilor instituite prin acesta.

PNCCF 2015-2023 își găsește reglementarea în prevederile art. 9 alin. (23) din Legea nr. 7/1996,²⁷ legea cadastrului și a publicității imobiliare și a fost aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 294/2015²⁸, prin care sunt detaliate totalitatea activităților și operațiunilor acestuia, dar și precizarea sumelor ce sunt necesare realizării acestora, sume ce sunt suportate din veniturile proprii ale ANCPI.

Obiectivele PNCCF urmăresc finalizarea cadastrului general și alinierea la standardele europene până la finalul anului 2030, asigurând interoperabilitatea sistemului cadastral național cu cele din alte state membre ale Uniunii Europene. ANCPI reprezintă principalul factor responsabil privind realizarea PNCCF, la nivel operațional dar și la nivel strategic.

Capitolul VI a fost direcționat pe analizarea rolului coordonator al Agenției Naționale de Cadastru și publicitate Imobiliară, în raport cu ceilalți parteneri instituționali privind realizarea cadastrului și publicității imobiliare în România.

Importanța administrativă, socială, economică și a ANCPI se află într-un raport, ce este influențat direct proporțional de corectitudinea, de completitudinea și de disponibilitatea

²⁷ Legea nr. 7 din 13 martie 1996 (*republicată*) cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996*), Publicat în M.O. nr. 201 din 3 martie 2006.

²⁸ H.G. nr. 294/29.04.2015, privind aprobarea Programului Național de Cadastru și Carte Funciară 2015-2023, publicată în M.O. nr. 309/06.05.2015, Partea I 294/2015, art. 5, alin. 1).

informațiilor din domeniul funciar, evidențiind astfel poziția strategică pe care o are, de unic furnizor de stabilitate și securitate socială la nivel național²⁹.

ANCPI exercită următoarele funcții: funcția de planificare, funcția de reglementare, funcția de control, funcția de reprezentare, funcția de coordonare.³⁰

Rolul ANCPI, ca autoritatea publică de stat în domeniul cadastrului și publicității imobiliare, este unul strategic, „de furnizor de stabilitate și de securitate socială la nivel național”³¹, după se menționează în literatura de specialitate. Importanța acestei instituții, din punct de vedere administrativ, social și economic este determinată și influențată de gradul de corectitudine și transparență, de gradul de complexitate al informațiilor stocate, prelucrate, gestionate și furnizate.

Importanța și rolul strategic al acestei instituții se poate justifica din foarte multe puncte de vedere, astfel: a) din caracterul responsabilităților pe care le are în conformitate cu prevederile legale în acest sens; b) din importanța și specificul atribuțiilor conferite deținute; c) din funcțiile deținute în diverse raporturi la nivel național și internațional; d) din responsabilitățile pe care le are în raport cu realizarea unor proiecte la nivel național și la nivel internațional; e) impactul acțiunilor sale asupra multor procese de dezvoltare pe domenii de activitate diverse; f) volumul de informații, calitatea și caracterul special al informațiilor procesate, gestionate și la care oferă acces; g) diversitatea și numărul instituțiilor, din domenii de activitate diverse cu care stabilește anumite raporturi de colaborare, de ordonare sau subordonare; și h) diversitatea și numărul de domenii de activitate influențate și condiționate de acțiunile acestei instituții cu instrumentele deținute.

Capitolul VII din analiza informațiilor obținute din Informările și Rapoartele oficiale, făcute publice de către ANCPI, prezenta cercetare a reușit, să analizeze și să aducă în prim plan o listă deschisă, de obstacole și de provocări întâlnite pe parcursul realizării procesului de cadastrare sistematică la nivel național. De asemenea, cercetarea a adus în prim plan și măsurile instituite de către ANCPI, în scopul remedierii acestora.

Nu în ultimul rând, în urma demersurilor de cercetare realizate în vederea evidențierii importanței realizării cadastrului sistematic în raport cu alte domenii de activitate,

²⁹ Strategia și Planul de acțiune ANCPI 2021-2026, p. 27-28. Disponibil la adresa: <https://www.ancpi.ro/strategia-ancpi/>. Accesat la data 23 ianuarie 2022.

³⁰ Prevederile art. 5 – art.6 din Organizarea și atribuțiile Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale instituțiilor subordonate, Regulament, parte integrantă din Hotărâre 1288/2012. Disponibil la adresa: <https://lege5.ro/Gratuit/gmztmojxgu/organizarea-si-atributiile-agentiei-nationale-de-cadastru-si-publicitate-imobiliara-si-ale-institutiilor-subordonate-regulament?dp=gyztimrygq3tk>.

³¹ Strategia și Planul de acțiune ANCPI 2021-2026, p. 27-28. Disponibil la adresa: <https://www.ancpi.ro/strategia-ancpi/>. Accesat la data de 10.11.2024.

condiționate real de acesta, s-a reușit identificarea celor mai importante domenii de activitate, astfel: a) Amenajarea teritoriului și urbanismul; b) Administrația publică locală; c) Protecția mediului; d) Sistemul bancar; e) Domeniul tranzacționării imobiliare; f) Domeniul dezvoltatorilor imobiliari; g) Mediul de afaceri și de investiții; h) Notariatele și societățile notariale; i) Executorii judecătorești; j) Siguranța națională; k) Politica externă a României; l) domeniul transporturilor; m) AMCCRS– domeniul monitorizării clădirilor cu risc seismic ridicat; n) Domeniul medical; o) Monitorizarea în trafic; și p) Domeniul ISU.

Partea a III-a a cercetării a fost alocată cercetării aplicative, prin realizarea unui *Chestionar* pe 204 respondenți, a unui *Interviu* realizat cu 9 intervievați, a unui *Studiu de caz* realizat pe 4 UAT-uri la nivel național, respectiv: UAT Cornu Județul Prahova, UAT Valea Doftanei, Județul Prahova, UAT Albota, Județul Argeș și UAT Aghireșu, județul Cluj, precum și a unei Analize de bibliometrie realizată cu ajutorul bazei de date academice *Scopus*.

În raport cu tema fiecărui Capitol din lucrarea de cercetare, cu obiectivele și cu întrebările de cercetare, s-a folosit un mixt de metode de cercetare pentru fiecare capitol în parte, pentru a putea răspunde la întrebările de cercetare specifice și generale, în acord cu obiectivele stabilite.

RELEVANȚA ȘTIINȚIFICĂ

Relevanța științifică a lucrării de cercetare este susținută prin generarea unor recomandări pentru perfecționarea managementului privind realizarea cadastrului sistematic la nivel de U.A.T., care vizează pe deoparte investiții serioase în capital uman, pentru activități de training a aparatului de specialitate a primarului, prin organizarea și desfășurarea unor cursuri de formare și perfecționare, care să fie finanțate de la bugetul de stat sau în baza unor proiecte prin accesarea fondurilor europene nerambursabile.

Astfel, se poate susține dezvoltarea sustenabilă a administrației publice locale, se susține e-guvernarea, eficiența și eficacitatea organizațională, indicatori la care se raportează activitatea administrației publice locale, precum și realizarea unor proiecte locale prin încheierea parteneriatelor publice-private pentru accelerarea realizării cadastrului sistematic.

De asemenea, **relevanța științifică este validată** prin aducerea la lumină a problemelor pe care nerealizarea cadastrului sistematic le creează, dar și prin propunerea unor posibile soluții, pe care entitățile implicate în planificarea urbană și dezvoltarea imobiliară, a persoanelor fizice și juridice, a investitorilor, notarilor publici, reprezentanților instituțiilor

bancare, persoane fizice autorizate ANCPI, a reprezentanților autorităților publice locale, le-au adus în prim plan, în urma analizelor realizate în cadrul cercetării, prin Chestionar, prin Interviu și prin Studiul de caz.

Referitor la considerentele de ordin etic, în această cercetare, s-au luat în considerare anumite măsuri privind afectarea participanților (chestionați, intervievați), în ceea ce privește confidențialitatea identității lor și a rezultatelor obținute. În vederea evitării posibilității identificării identității persoanelor implicate în cercetare, au fost codate și schimbate numele și prenumele acestora, prin oferirea unui pseudonim. În literatura de specialitate, autorul A. Bryman, afirma „că cercetarea calitativă este destul de dificilă în raport cu procedura de anonimizare a participanților, însă în acest caz au fost utilizate pseudonime, tocmai pentru a elimina orice posibilitate de identificare a oricărui participant.”³²

REZULTATELE CERCETĂRII

Rezultatele cercetării sunt adresate pe deoparte factorilor de decizie, îndeosebi pentru cei din cadrul autorităților publice locale, care, implicați într-o economie digitalizată și careia îi face concurență inteligența artificială, vor să participe la acest proces complex și interdisciplinar, de realizare a cadastrului sistematic și a publicității imobiliare, a activităților de furnizare eficientă și transparentă a serviciilor, în interesul persoanelor fizice și juridice deopotrivă. Totodată lucrarea de cercetare doctorală se adresează cercetătorilor, doctoranzilor și studenților din mediului academic.

Prezenta teză poate fi punctul de plecare concret și pragmatic în demersurile privind găsirea soluțiilor la problemele cu care se confruntă administrația publică locală, OCPI - urile din teritoriu, domeniul urbanismului și amenajarea teritoriului, ca structuri de specialitate în cadrul UAT-urilor, prestatorii serviciilor de cadastru și celelalte domenii conexe afectate de către nerealizarea cadastrului, ori de realizarea deficitară a acestuia, atât la nivel local, cât și la nivel național, însă și pentru demersurile viitorilor cercetători în acest domeniu.

De asemenea, lucrarea poate fi considerată ca o culegere de probleme și de soluții, ce au fost identificate, triate și introduse într-un tablou, încadrate pe domenii de activitate, care sunt influențate și condiționate de nerealizare a cadastrului sau de realizarea acestuia în mod defectuos.

³² Alan Bryman, (2012). *Social Research Methods, Fifth edition*, Oxford University Press. Disponibil la adresa: <https://ktpu.kpi.ua/wp-content/uploads/2014/02/social-research-methods-alan-bryman.pdf>. Accesat la 01 mai 2024.

În cuprinsul prezentei lucrări a fost conceput un set de propuneri, ce pot constitui o bază reală, susținută cu argumente științifice, în vederea concretizării unor noi soluții manageriale, în acord cu noi mentalități, care să își pot asuma răspunderea pentru noile provocări, cu care administrația publică din România și instituțiile competente se confruntă în procesul de realizare a cadastrului sistematic.

Această lucrare de cercetare doctorală creează loc pentru viitoarele cercetări, în vederea cuantificării problemelor identificate și dezvoltarea capacității din punct de vedere administrativ, de identificare a vidului legislativ și crearea unor noi reglementări, în procesul de realizare a cadastrului sistematic, dar și pentru reglementările domeniilor conexe, ce nu sunt corelate cu acestea.

De asemenea, rezultatele cercetării pot fi luate în calcul, în vederea realizării profilului exemplului de bună practică pentru UAT-uri, în procesul de realizare a cadastrului sistematic, dar și de realizare a unei matrice, în care, să se regăsească problemele identificate, posibilele soluții și ce pot fi aplicate, mergând până la perfectarea normativelor în vigoare, sau crearea unei legi în acest sens.

CONCLUZIILE GENERALE

Prezenta cercetare, intitulată ***„Administrația publică și publicitatea imobiliară. Influențe și condiționări asupra urbanismului și amenajării teritoriului”*** reprezintă un proces de cunoaștere conceptuală a instituției cadastrului și a publicității imobiliare, a domeniului urbanismului și amenajarea teritoriului, dar și al administrației publice, ca instituție cu rol definitoriu în procesul de realizare al cadastrului sistematic.

Întrebările centrale ale cercetării au fost: ***Î1. - Cum influențează și condiționează administrația publică și publicitatea imobiliară procesele de urbanism și amenajare a teritoriului?*** și ***Î2. - Care sunt impacturile acestor influențe asupra dezvoltării urbanistice sustenabile într-o regiune sau comunitate?***

Lucrarea de cercetare aduce o contribuție importantă pentru administrația publică locală, în contextul în care reprezintă factorul decizional principal cu privire la realizarea cadastrului sistematic. Poziția cheie a administrației publice locale este determinată de faptul că are de gestionat proprietăți vaste, cu lungimi ale limitelor de proprietate foarte mari, cu un număr considerabil de vecinătăți, cu suprafețe mari și diverse, dar și în ceea ce privesc serviciile necesare pentru administrarea acestora. În această ecuație administrația este

condiționată și influențată de realizarea cadastrului sistematic sau de nerealizarea acestuia, pe deoparte, iar pe de altă parte, însăși acțiunile ori inacțiunile acesteia condiționează procesul de realizare al cadastrului sistematic, prin rolul și poziția pe care o are.

Administrația publică, prin reprezentantul său și al structurii de specialitate, reprezintă una dintre autoritățile competente, investită să participe la realizarea cadastrului sistematic și a publicității imobiliare alături de OCPI-uri, de BCPI-uri, de Secretarul General al UAT-ului, de Instituția Prefectului și de Centrul Național de Cartografie, unitatea subordonată ANCPI.

Importanța informațiilor și a datelor pe care le gestionează cadastrul și publicitatea imobiliară, implicațiile pe care le generează la nivelul tuturor structurilor administrației publice locale, dar și în mediul de afaceri intern cât și internațional, conferă instituției cadastrului și publicității imobiliare un statut cu totul special în procesul de dezvoltare economică sustenabilă a României, ca instrument de bază în ceea ce privește siguranța națională și nu în ultimul rând în relația cu principalul său beneficiar cetățeanul.

Cadastrarea sistematică a imobilelor și înscrierea în cartea funciară a demonstrat că are rolul definitoriu în identificarea, înregistrarea proprietăților imobiliare, crearea bazei de date reale pentru o evaluare corectă, impozitarea legală dar și ocrotirea exercitării dreptului de proprietate asupra imobilelor, garantarea acestora, contribuind în acest mod la tranzacționarea imobiliară în siguranță și transparență totală, la dezvoltarea pieței imobiliare, însă, și la susținerea sustenabilă a infrastructurii economiei generale a României.

Publicitatea imobiliară facilitează accesul pentru a cunoaște conținutul actelor juridice dar și situația de drept a imobilelor, aspect ce capătă dimensiuni importante cu privire la circulația terenurilor și/sau a construcțiilor, deoarece, este eliminată astfel posibilitatea achiziționării unui imobil, ce este grevat de sarcini sau care, este afectat de unele dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (uzufructul, servitutea, etc.) sau grevat de ipotecă și/sau privilegii. Astfel, poate fi ocrotită proprietatea, dreptul de proprietate asupra unui imobil, dreptul fundamental al omului, una dintre instituțiile de bază ale dreptului, care trece de sfera dreptului civil și a dreptului administrativ, dar rămâne o instituție constituțională.

Cercetarea și-a propus și a reușit, să demonstreze că instituția cadastrului împreună cu publicitatea imobiliară reprezintă instrumentele, cu ajutorul cărora este pusă în evidență o anumită ordine instituită, a realității fizice și materiale. Cele două instituții, atât individual, cât și la pachet, atât din punct de vedere tehnic, cât și juridic sunt instrumente deosebit de prețioase, ce condiționează diverse domenii de activitate, dar în mod special activitățile din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Prin prezenta cercetare s-a demonstrat că fără o evidență cadastrală integrală nu se poate realiza o planificare a amenajării teritoriului și urbanistică, o planificare riguroasă, corectă și reală, nu se pot emite acte administrative cum sunt Autorizația de construire și Certificatul de Urbanism, în condiții de legalitate, deoarece au la bază, ca o condiție de fond, informațiile cuprinse în evidența cadastrală în modul cel mai eficient posibil. Cercetarea a răspuns la o serie de întrebări specifice cu privire la importanța administrației publice și rolul acesteia în procesul de realizare a cadastrului sistematic, dar și cu privire la condiționările pe care cadastrul le aduce pentru administrația publică, pentru cele două structuri ale sale, instituția urbanismului și amenajarea teritoriului.

Demersul științific a luat în calcul analiza prin intermediul a 3 (trei) comparative. Prima analiză comparativă realizată asupra sistemelor de cadastru din Suedia, Spania, Grecia și România; a doua analiză a sistemelor de publicitate imobiliară din unele state din uniunea europeană: Austria, Spania, Cehia, Germania, Estonia, Finlanda, Croația, Italia, Franța, Cipru și România; și a sistemelor de carte funciară din unele state din uniunea europeană: Austria, Franța, Luxemburg și Belgia, Spania, Portugalia, Italia, Danemarca, și România, în scopul evidențierii minusurilor și plusurilor sistemului de cadastru, de carte funciară și publicitate imobiliară implementat și utilizat în țara noastră.

În urma analizelor realizate, cercetarea a demonstrat faptul că la nivel național se utilizează un sistem încă incomplet, dar competitiv în comparație cu celelalte sisteme de publicitate imobiliară analizate. Însă, un sistem competitiv trebuie să fie un sistem complet, iar pentru a fi complet, atât evidența cadastrală, cât și realizarea publicității imobiliare trebuie să fie realizate integral, la nivelul întregii țări și să devină un sistem de referință pentru alte sisteme.

ANCPI, ca actor principal cu rol de coordonare are ca obiectiv principal înregistrarea la nivel național a imobilelor din România în sistemul sistematic de cadastru și de carte funciară. PNCCF se află în derulare, și ca program finanțat din fonduri europene, nu rezolvă toate problemele cu care se confruntă autoritățile publice locale și centrale.

Rezultatele cercetării evidențiază faptul că PNCCF și digitalizarea serviciilor de cadastru și de carte funciară reprezintă instrumentele, ce au fost create și implementate în vederea realizării obiectivelor acestui program, respectiv *cadastrarea sistematică*. În acest scop ANCPI a creat o strategie, prin care, să se asigure accelerarea înscrierii proprietăților la nivel național în registrul unic și în același timp crearea bazei de date a proprietăților din

întreaga țară, răspunzând astfel nevoilor concrete de dezvoltare socială și economică ale României.

Cercetarea ne-a făcut cunoscut faptul că transparența activității ANCPI a fost dovedită în fiecare lună, prin afișarea pe site-ul oficial al instituției, a unui raport cu evoluția și stadiul privind derularea PNCCF, cu privire la numărul contractelor de finanțare încheiate cu UAT-urile, care este numărul de imobile ce au fost înregistrate sistematic și care este suprafața totală a acestora.

De asemenea, cercetarea a reușit, să identifice care au fost principalele obstacole și provocări, ce au fost întâmpinate de ANCPI și UAT-uri, în procesul de realizare al obiectivelor PNCCF, probleme care au condus la încetinirea ritmului de realizare, la stagnare ori la depășirea termenelor de finalizare a lucrărilor. Provocările și obstacolele identificate, au fost grupate pe 4 (patru) criterii (Inițierea proiectului, Procedura de achiziție, Demararea lucrărilor și Monitorizare și Implementare), *importanța și diversitatea acestora fiind una semnificativă.*

În vederea evidențierii importanței realizării cadastrului sistematic în raport cu alte domenii de activitate, ce sunt condiționate de realizarea cadastrului sistematic, cercetarea a reușit, să identifice, care sunt cele mai importante dintre acestea, după cum urmează: a) Amenajarea teritoriului și urbanismul; b) Administrația publică locală; c) Protecția mediului; d) Sistemul bancar; e) Domeniul tranzacționării imobiliare; f) Domeniul dezvoltatorilor imobiliari; g) Mediul de afaceri și de investiții; h) Notariatele și societățile notariale; i) Executorii judecătorești; j) Siguranța națională; k) Politica externă a României; l) domeniul transporturilor; m) AMCCRS– domeniul monitorizării clădirilor cu risc seismic ridicat; n) Domeniul medical; o) Monitorizarea în trafic; și p) Domeniul ISU. Prin analiza realizată, s-a putut evidenția rolul și importanța realizării cadastrului sistematic, ca obiectiv al PNCCF, importanța acestuia în raport cu toate aceste domenii de activitate, cu toate condiționările pe care le creează, dar și cu beneficiile aduse.

Cercetarea a răspuns la o serie de întrebări ce au făcut parte din *Chestionarul* aplicat pe cei 204 de respondenți, întrebări care au venit să valideze ipotezele cercetării în acord cu obiectivul general al cercetării și cu obiectivele specifice. În acord cu Obiectivul general al cercetării, cu obiectivele specifice și cu Ipotezele cercetării, au fost realizate și cele 9 interviuri, iar în urma analizării răspunsurilor comune s-au confirmat ipotezele tezei.

Una dintre concluziile noastre în urma interpretării rezultatelor *Chestionarului*, pe de o parte, și a rezultatelor Interviurilor pe de altă parte, este că realizarea cadastrului sistematic condiționează și influențează activitatea administrației publice locale, că rolul administrației

publice locale privind realizarea cadastrului este unul foarte important, deoarece, fără realizarea acestuia nu se poate realiza planificarea urbană, iar ca o consecință, se condiționează activitatea urbanismului și amenajarea teritoriului, prin instrumente de reglementare depășite, învechite, neclare și lipsite de coerență și predictibilitate. Astfel, se produc blocaje privind investițiile publice, pentru dezvoltarea imobiliară și realizarea infrastructurii urbane, pentru mediul privat, pentru mediul de afaceri și pentru cetățeanul de rând.

Prin intermediul **Chestionarului** s-a subliniat importanța și impactul pe care l-ar putea avea utilizarea Inteligenței Artificiale în procesul de realizare a cadastrului sistematic, însă însoțită de reglementări corespunzătoare la pachet. De asemenea, cercetarea a făcut posibilă, cunoașterea beneficiilor pe care realizarea cadastrului le aduce pentru administrația publică centrală și locală, pentru mediul de afaceri, pentru mediul privat și investiții, pentru cetățeanul de rând, însă și pentru societate în general.

Dintre cele mai importante beneficii pe care realizarea cadastrului sistematic le aduce amintim: **pentru cetățean** (*creșterea valorii proprietăților, transparența, combaterea corupției, gratuitatea înscrierii în Cartea Funciară, predictibilitate și accesibilitate*), **pentru societatea privată** (*dezvoltare urbană planificată, sustenabilă, acces la finanțările nerambursabile, oportunități în investiții și susținerea dezvoltării imobiliare*), **pentru mediul de afaceri** (*acces rapid la finanțare, credibilitate în fața sistemului bancar, transparență reducerea riscurilor, planificare și dezvoltare în investițiile imobiliare*), **pentru administrația publică** (*eficacitate, reducerea timpului și a resurselor pentru gestionarea proprietăților, evitarea litigiilor, sprijin economic, impozite, infrastructură și servicii transparente și eficiente*).

Prin **Studiul de caz** realizat pe cele 4 U.A.T.-uri: (UAT Cornu, Județul Prahova, UAT Valea Doftanei, Județul Prahova, UAT Albota, Județul Argeș și UAT Aghireșu, Județul Cluj), cercetarea a reușit, să identifice și să demonstreze parțial, care UAT poate fi considerat exemplul de bună practică. *Studiul de caz* a demonstrat de asemenea, care este importanța cadastrului sistematic pentru administrația publică, pentru cetățean, pentru investitori și pentru comunitate. Prin această cercetare s-au identificat, care au fost interacțiunile și interdependențele între instituția cadastrului și cea a urbanismului pentru cele 4 UAT-uri, care au fost plusurile și minusurile, comparând și analizând cei 27 de indicatori prestabiliți.

Drept consecință, **exemplul de bună practică** pentru administrația publică locală, în ceea ce privește modul în care a gestionat și a reușit, să finalizeze lucrările de înregistrare sistematică îl reprezintă UAT Cornu, Județul Prahova și UAT Aghireșu, Județul Cluj, ținând

cont de condițiile de caz: complexitatea problemelor, componentă ca număr de sate, condiții de relief și poziționare geografică, condițiile economice, condițiile sociale, numărul populației, problemele ce țin de infrastructură, însă și de suportul informatic și tehnologic, sau de factorii negativi generați de Pandemia Covid.

Studiul de bibliometrie a reușit să evidențieze importanța temei cadastrului și a administrării terenurilor în raport cu alte teme de cercetare, cum sunt: cadastru, utilizarea terenurilor teledetecție, administrarea terenurilor, GIS, administrația publică, administrația funciară, urbanism, dezvoltare durabilă, administrația străzilor, amenajarea terenului și schimbări climatice. Analiza de bibliometrie a arătat importanța temelor cercetate pentru cercetările viitoare și faptul că temele cercetate prezintă interes la nivel mondial, atât pentru mediul academic, cât și pentru mediul privat.

În concluzie, cercetarea a reușit, să valideze ipotezele de cercetare, după cum s-a putut vedea mai sus, în Secțiunea: **REZULTATELE CERCETĂRII**.

În final, putem susține că cercetarea și-a îndeplinit obiectivele și scopul stabilit, respectiv, „ *de cunoaștere conceptuală a instituției cadastrului și a publicității imobiliare, ca disciplină bine conturată, dar și a domeniului amenajării teritoriului și a urbanismului, ca domeniu influențat și condiționat de către cadastru. De asemenea, reprezintă un studiu realizat în vederea identificării problemelor cu care s-a confruntat și se confruntă ANCPI, ca instituție cu competență la nivel național și actor principal în realizarea cadastrului, administrația publică locală, dar și alte instituții implicate în procesul de realizare a cadastrului sistematic, dar și de găsim a unor soluții viabile, sustenabile în susținerea și realizarea obiectivelor PNCCF și de identificare a exemplului de bună practică la nivel de UAT în care s-a finalizat procedura de înregistrare sistematică.*”

LIMITELE CERCETĂRII

Cercetarea a fost realizată în limitele stabilite prin realizarea **pe 5 etape a limitelor impuse**, de problemele și obstacolele întâlnite pe parcursul realizării cercetării.

Prima etapă în care a fost realizată cercetarea documentară prin accesarea site-urilor oficiale ale instituțiilor la nivel național și internațional, accesarea rapoartelor, a statisticilor și a comunicatelor de presă, a legislației în domeniu și a literaturii de specialitate.

Etapă a doua a fost cea în care s-a realizat cercetarea cu ajutorul Chestionarul, aplicată la nivel național, pe un eșantion de 204 persoane și au fost completate sub anonimat.

Respondenții nu au avut contact direct cu cercetătorul, aceștia fiind localizați în zone diferite la nivel național. După ce s-au completat chestionarele, nu a fost stabilită și nu a avut loc nicio comunicare cu respondenții, sub nicio formă fizic, sau online.

Etapa a treia a fost cea în care s-au realizat interviurile, cu un număr de 9 persoane. În primă fază au fost prestabilite condițiile și locul unde se vor desfășura interviurile, condițiile și aspectele ce țin de confidențialitatea datelor și a identității persoanei, stabilirea și de semnarea Consimțământului. Media timpului acordat realizării interviurilor a fost de la 2 ore – la 4 ore. Domeniile de activitate în care își desfășoară activitatea persoanele intervievate sunt: administrația publică locală, cadastrul și publicitatea imobiliară, geodezie și cartografie, dezvoltare imobiliară, notariat, administrație publică centrală, urbanism și juridic.

Etapa a patra a fost cea în care s-a realizat Studiul de caz, raportat la 4 UAT – uri, situate în zone diferite la nivel național, toate 4 fiind beneficiare ale unei forme de finanțare din fonduri nerambursabile pentru realizarea înregistrării sistematice.

Etapa a cincea a fost cea în care s-a realizat un Studiu de bibliometrie pe tema cadastru și administrarea terenurilor, în baza de date academică „Scopus”.

În demersurile privind realizarea acestei cercetări am întâlnit foarte multe **probleme**, care au îngreunat acțiunile și demersurile de cercetare, dintre care amintim: **P.1.** - atitudinea reticentă și defensivă a unora dintre persoanele cu care am venit în contact; **P.2.** - imposibilitatea obținerii materialelor bibliografice, a surselor informaționale sau a documentelor oficiale, aducând atingere transparenței din administrația publică; **P.3.** - problemele legate de logistică și accesul fizic la arhive; **P.4.** - pentru bibliografia internațională au existat probleme cu privire la vizualizarea materialului în întregime; **P.5.** - problemele de etică, problemele de transparență și corectitudinea informațiilor oferite și de natura informațiilor; **P.6.** - unele aspecte privind poziția și statutul persoanelor intervievate, a reprezentanților UAT-urilor și a funcționarilor publici deopotrivă, ceea ce s-a transpus într-un scenariu diferit, condiționat tocmai de poziția deținută **P.7.** - problemele privind prelucrarea datelor cu caracter personal și/sau a celor cu caracter de secret de serviciu ; **P.8.** - probleme legate de direcțiile, îngrădirile și condiționările Pandemiei COVID, de accesul la unele informații și documente, ori accesul în instituțiile vizate. **P.9.** - diversitatea perspectivelor generate de percepția subiecților intervieuți. **P.10.** - o perspectivă mai amplă și mai complexă asupra cercetării prin extinderea grupului de respondenți, dar și a instituțiilor vizate și **P.11.** – interesul scăzut al reprezentanților sistemului bancar, al notariatelor, arhitecților, aproape nul.

CONTRIBUȚIA LA CUNOAȘTERE

Prin prezenta lucrare de cercetare cercetătorul a încercat, să completeze necunoscutele în cunoștințe privind importanța realizării cadastrului sistematic, a impactului pe care acesta îl are asupra administrației publice, a condiționărilor pe care le creează prin nerealizarea sa pentru administrația publică locală, pentru comunitate, pentru mediul de afaceri și pentru mediul privat, pentru cetățeanul de rând și pentru domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, dar și pentru însăși instituția cadastrului și publicitatea imobiliară.

Rezumatul contribuțiilor aduse de către cercetător în contextul elaborării unei lucrări de cercetare cu impact asupra administrației publice locale și asupra societății în general, a grupat aceste *contribuții după cum urmează*: **Cc.1.** - Stadiului actual privind realizarea lucrărilor de înregistrare sistematică și evoluția acestora; **Cc.2.** - Analizarea rolului administrației publice locale în raport cu realizarea cadastrului sistematic; **Cc.3.** - Realizarea unei baze de date în care se regăsesc inventariate problemele și obstacolele întâlnite pe parcursul realizării lucrărilor de înregistrare sistematică dar și a măsurilor pe care ANCPI le-a luat în acest sens; **Cc.4.** - Crearea unei imagini mai clare despre sistemele de cadastru, de publicitatea imobiliară și de carte funciară la nivelul statelor europene analizate, și comparate cu sistemele din România, în vederea identificării minusurilor și găsirii exemplului de bună practică; **Cc.5.** - Identificarea domeniilor de activitate ce sunt condiționate de nerealizarea cadastrului și care sunt beneficiile realizării cadastrului pentru acestea; **Cc.6.** - Crearea unei baze de date privind problemele pe care cadastrul prin nerealizare le aduce pentru planificarea urbană, pentru dezvoltatorii imobiliari, pentru mediul de afaceri, pentru investițiile publice și pentru planificarea la nivel național; **Cc.7.** - Identificarea problemelor create de vidul legislativ, în reglementarea cadastrului, a publicității imobiliare și a amenajării teritoriului și a urbanismului, vid care a creat haosul imobiliar, al infrastructurii și al planificării urbane la nivel național și local; **Cc.8.** - O listă cu posibile măsuri și soluții la problemele identificate în raport cu nerealizarea cadastrului sistematic, în baza rezultatelor chestionarului, a interviului și studiului de caz din conținutul lucrării.

PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI

În prezenta teză de doctorat, în urma cercetării realizate, au fost identificate foarte multe probleme și obstacole, pentru care cercetătorul vine cu o serie de recomandări și de posibile soluții, compilate și care pot vizualizate în (Tabelul nr. 11.2. Recomandări și soluții)

Nr. Rec/sol	Recomandări privind crearea de acte normative și de reglementare, de funcționare și de măsuri pentru autoritățile publice locale
Rc.1.	▪ Crearea unei viziuni unitare pentru primării la nivel național, pentru departamentele de urbanism și amenajarea teritoriului și pentru departamentul de cadastru, în acord cu viziunea ANCPI.
Rc.2.	▪ Atitudinea proactivă a reprezentanților UAT în privința demarării primilor pași privind realizarea cadastrului sistematic și cu mai multă comunicare și transparență în privința comunității și a cetățeanului.
Rc.3.	▪ Crearea normelor privind utilizarea acelorași soft-uri și platforme la nivel de primării, la nivel național, în mod unitar și obligatoriu.
Rc.4.	▪ Realizarea unui Protocol între administrația publică locală și Uniunea Notarilor Publici privind trecerea printr-un filtru la toate documentele și actele de proprietate înainte de autentificarea acestora la notar.
Rc.5.	▪ Actualizarea cadastrului și crearea unei baze de date, cu acces pentru notarii publici. Crearea unei proceduri coerente, în care să se regăsească toate entitățile implicate, în baza unei legi
Rc.6.	▪ Realizarea evidenței tuturor imobilelor ce au fost construite fără autorizație de construire, deoarece acestea nu pot fi găsite în evidențele de cadastru.
Rc.7.	▪ Crearea unui organism care să vegheze asupra necesităților dinamice ale urbanismului, în acord cu ceea ce instituția cadastrului reglementează și pune pe planuri cu exactitate.
Rc.8.	▪ Instituirea condiției introducerii PUZ-ului pe planurile cadastrale, ca o restricție, deoarece dacă este cunoscută poate fi respectată. Instituirea prin lege a obligativității publicității acestor restricții - trecerea acestor măsuri și restricții la Capitolul Sarcini în Cartea Funciară. Astfel se poate consulta și cunoaște real, rapid toate sarcinile, interdicțiile și restricțiile din punct de vedere urbanistic și de amenajarea teritoriului.
Rc.9.	▪ Interzicerea emiterii de autorizații de construire pentru zonele neîmprejmuite individuale, fără cunoașterea tuturor vecinătăților din punct de vedere al cadastrului, juridic, tehnic și și a sarcinilor din Cărțile funciare.
Rc.10.	▪ Reglementarea emiterii autorizării însoțită de un Planul Parcelar, Anexă a acesteia, vizată spre neschimbare de Arhitect șef
Rc.11.	▪ Instituirea obligativității prin lege pentru dezvoltatorii imobiliari, să își actualizeze coordonatele cadastrale în raport cu un număr de imobile învecinate, pentru o arie extinsă, evitând astfel suprapunerile de limite și construcții existente și de a da naștere la litigii ulterioare.
Rc.12.	▪ Crearea de Normative și reglementare în vederea realizării cadrului juridic pentru zonele de interes național.
Rc.13.	▪ Crearea de reglementări privind regimul dezmembrărilor și al condomeniurilor, al parcarilor subterane și supratere, al mansardărilor, al curților interioare, al curților de tip terasă mai înălțate de la 1 m la 2 m, privind ieșirea în consolă, ieșirea din subteran după alte terenuri, deoarece la momentul actual reglementarea este defectuoasă și depășită de provocările realității din teren.
Rc.14.	Crearea unui normativ în care să se regăsească toate aceste recomandări și propuneri, rezultate ale cercetării realizate, în comun cu reprezentanții ANCPI, cu specialiști pe domeniul cadastrului și publicității imobiliare, și cu reprezentanții administrației publice, ai structurilor specializate, reprezentanți ai geodezilor și castruștilor, urbanisti, arhitecți și cu reprezentanți din mediul academic.
Rc.15.	▪ Utilizarea tehnologiei GIS pentru administrația publică locală prin structura de specialitate urbanism și amenajarea teritoriului, dar și de cadastru, în mod obligatoriu. Prin această măsură se are în vedere acordarea predictibilității și susținerii în procesul de realizare al programelor și investițiilor, conform obiectivelor stabilite prin strategiile de dezvoltare. Reglementarea urbanistică trebuie să se facă la

	pachet cu cadastrul, în aceeași ecuație, utilizând cele mai noi instrumente din punct de vedere al tehnologiei.
Rc.16	ANCPI să prevadă unele măsuri privind adaptabilitatea la situații neprevăzute, pentru oferirea cadrului legal, de reglementare a condițiilor și a infrastructurii legale, necesare pentru astfel de situații.
Rc.17	Crearea unei baze de date unică cu toate ortofotoplanurile realizate, prin care să se susțină actualizarea hărții digitale a României.
Rc.18	Inteligența Crearea unei baze de date unică cu toate ortofotoplanurile realizate, prin care să se susțină actualizarea hărții digitale a României. Artificială (IA) să fie utilizată în dezvoltarea de produse (scripturi și softuri), care vor determina schimbările în morfologia reliefului sau în detectarea automată a schimbărilor în urbanism (construcții noi apărute, construcții demolate, piscine și modificări în structura construcțiilor), edificate cu autorizație de construire sau fără.
Rc.19	Reglementarea prin realizarea unui normativ și a unui proiect într-un context urbanistic clar determinat, care, să includă și construcțiile ilegal construite, dar nedemontabile, nedemolabile, infrastructura, poate chiar și autorizațiile de construire emise anterior sau imobilele edificate pe stadiu de construcție
Rc.20	Introducerea în ecuația cadastru, publicitate imobiliară, administrație publică locală și urbanism și amenajarea teritoriului, și a Ministerului de Finanțe, deoarece administrația publică gestionează impozitele și taxele realizate din veniturile comunității
Rc.21	Crearea unei legi privind instituirea obligativității pentru Primării, să își perfecțeze și să își finalizeze legile proprietății, să identifice planurile parcelare bune și zonele cu probleme pentru a avea o imagine mai clară privind regimul proprietății.
Rc.22	Inventarierea și gestionarea tuturor litigiilor generate de cadastru, prin realizarea sau realizarea defectuoasă a acestuia și a legilor proprietății și raportate prin intermediul Secretarilor Generali UAT către Instituția Prefectului, ANCPI și OCPI - urile din teritoriu.
Rc.23	Angajare de personal pregătit și specializat, ori de firme particulare, sau externalizarea serviciilor pentru realizarea planurilor parcelare, schimbul de personal pregătit și cu experiență, ori detașarea acestora și motivați pecuniar printr-o prevedere legală în acest sens.
Recomandări privind utilizarea IA în realizarea înregistrării sistematice	
R.IA.1.	În primul rând poate susține automatizarea, eficientizarea și acuratețea datelor cadastrale, deoarece (IA) poate să analizeze și să proceseze cantități necuantificabile de date geospațiale, astfel ajută la identificarea, evaluarea și corectarea erorilor ce au fost înregistrate în mod automat, ceea ce crește precizia informațiilor cadastrale.
R.IA.2.	Îmbunătățește acuratețea datelor cadastrale prin utilizarea (IA) sunt analizate și procesate cantități mai de date geospațiale, ceea ce ajută la identificarea și corectarea erorilor ce au fost înregistrate în mod automat.
R.IA.3.	Poate integra datele provenite din surse diverse și în timpi diferiți prin folosirea tehnicilor de învățare automată și prin prelucrarea limbajului natural. Astfel, ajută la interpretarea corectă a datelor provenite din sursele identificate, cum sunt documentele în formatul electronic, imaginile aeriene, fotografiile obținute de terțe persoane, ceea ce conduce către reducerea neajunsurilor și a discrepanțelor
R.IA.4	Pot deveni suportul ideal pentru luarea deciziilor, având la bază datele furnizate și analizate prin recomandări. Prin analiza istoricului cadastrului sistematic, dar și a altor surse de date și informații, (IA) poate să ajute la identificarea potențialelor neconcordanțe și inconsistențe din evidențele cadastrale și poate să ofere sugestii, dar și să facă previziuni și scenarii privind evoluția limitelor proprietăților.
R.IA.5.	Poate de asemenea să detecteze fraudele și posibilele fraude, deoarece poate identifica anumite modele și comportamente suspecte, ce sunt întâlnite în procesele de realizare a evidenței cadastrale. Prin urmare, poate să prevină și să detecteze fraudele prin procesele de monitorizare și de verificare permanentă a informațiilor, a datelor și a tranzacțiilor realizate. Însă, în ceea ce privește implementarea (IA) în procesul de realizare a cadastrului sistematic trebuie să se realizeze cu mare atenție și cu responsabilitate maximă, predictibilă și cu scenarii prestabilite. În egală măsură este necesar, să se aleagă o abordare integrală, în care experiența umană cu capacitățile tehnologiei în vederea obținerii celui mai bun și predictibil rezultat, să fie combinate echitabil.

BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ:

Doctrină/literatură de specialitate:

1. Allain R., Morphologie urbaine, Armand Colint, Paris, 2005.
2. Albu I., Curs de drept funciar, București, 1957.
3. Andrii B., Kostyantyn M., Mamonov K., Meiyu S., Vitali H., Olena K., *Formation of factors of creation of multi-purpose cadaster in Ukraine at the regional level*, Land Degradation and Development, 35(6), 2024.
4. Aymerich C., Architettura di base, Alinea Editrice, Firenze 2007.
5. Aynès., P. Crocq., L., Les sûretés; La publicité foncière, Editions 7 juridiques associées – Defrénois, Paris, 2003.
6. Badea A.C. , Badea Gh., *Conceptul de sistem cadastral la nivel internațional*, Revista de Geodezie, Cartografie și Cadastru nr.7, 2007.
7. Bailly A.S., L'organisation urbaine – théories et modèles, entre de recherche d'urbanisme, ed. 3, 1978.
8. Bălan E., *Domeniul administrativ*, Edit. Lumina lex, București, 1998.
9. Bălan E., *Instituții administrative*, Edit. C.H. Beck, București, 2008.
10. Bălan E. – *Procedură Administrativă*, Edit. Universitară, București, 2005.
11. Bârsan C., Gaiță M., Pivniceru M.M., *Drept civil. Drepturile reale*, Ed. Institutul European, Iași, 1997.
12. Bischin R., Autorizația de construire – intrarea în legalitate, Beck Handbook, Edit. C.H. Beck, , București, 2018.
13. Bîrsan C., *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. a III-a, revăzută și adăugită. Ed. Hamangiu, București, 2008.
14. Bogdan A., *Protecția drepturilor omului prin normele Codului Civil*, Revista de Științe Juridice, 2006.
15. Boș. N., Iacobescu O., Cadastru și Cartea Funciară, Ed. 2, Edit. C.H. Beck, București, 2019.
16. Boș N., *Cadastrul general*, Edit. All Beck, București, 2003a.
17. Boș N., Iacobescu O., *Cadastru și Cartea funciară*, Edit. C.H. Beck, București, 2009.
18. Buerklin Th., Peterek M., Morphologie urbaine, Birlhauserâ, Basel, Boston, Berlin, 2008.
19. Bott J.P. Case Study Method. In: Encyclopedia of Industrial and Organizational Psychology. (S. G. Rogelberg, eds.). London: Sage Publications, 2006.
20. Bromley, D., Environment and Economy: Property Rights and Public Policy. Cambridge, UK: Blackwell, 1991.
21. Bromley, D. Environment and Economy: Property Rights and Public, Basil Blackwell, Cambridge, UK, 1991.

22. Bryman A., *Social Research Methods, Fifth edition*, Oxford University Press, 2012.
23. Burnham P., et al. *Research Methods in Politics*, PalgraveMacmilan, 2004.
24. Burns T., *International Experience with LandAdministration Projects: a Framework for Monitoring of Pilots*. 2003.
25. Clerc D., Mangin G., Vouillot H., *Pour un nouvel urbanisme, Adels*, 2008.
26. Cole, G.M., & Wilson, D.A., *Land Tenure, Boundary Surveys, and Cadastral Systems* (1st ed.). CRC Press., 2016.
27. Cosma D.M., *Cartea funciară*, Ed. Hamangiu, București, 2007.
28. Costa, P., *The Rule of Law: A Historical Introduction*. în P. Costa & D. Zolo (Ed.), *The Rule of Law History, Theory and Criticism* (p. 73). Springer Netherlands, 2007.
29. Chelcea, S., *Metodologia cercetării sociologice*, Edit. Economică, București, 2007.
30. Chelchea S., *Metodologia cercetării sociologice. Metode cantitative și calitative*, Edit. Economică, 2001.
31. Creswell J.W., *Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches*. 3rd ed. London: Sage Publications, 2009.
32. Creswell, J.W., *Steps in conducting a scholarly mixed methods study*, 2013.
33. Dincă D., Dumitrică C., *Dezvoltare și planificare urbană*, Ed. a doua, Revizuită și adăugită, București, Edit. Economică, 2020.
34. Dincă D.V., *Sistemul administrativ românesc – inspirație franceză și adaptare autohtonă*, Edit. Economică, 2012.
35. Duțu M., *Dicționar de drept al mediului*, Ed. economică, București, 2000.
36. Dwight, W., *The Administrative State*, New York: The Ronald Press Company, 1948.
37. Ekbäck P., *Private, Common, and Open Access Property Rights in Land – An Investigation of Economic Principles and Legislation*, Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, Stockholm, 2009.
38. Enemark S., *From Cadastre to Land Governance: The role of land professionals and FIG*, Annual World Bank Conference on land policy and administration Washington D.C., 2010.
39. Enemark S., *From Cadastre to Land Governance in Support of the Global Agenda The Role of Land Professionals and FIG*, p. 1 from 23, 2010.
40. Ferrel H. – *Public Administration. A comparative Perspective*, Marcel Dekker Inc., Boston, 1996.
41. Gheorghe, C.M., *Studiu comparativ privind instituția publicității imobiliare*, Ed. Universității, 2012.
42. Goriuc, S., & Crasnobaev, A., *Contractul administrativ asimilat actelor administrative în contenciosul administrativ*, Administrarea Publică, 2018.

43. Guler D., 3D modelling of subsurface legal spaces and boundaries for 3D land administration. *Tunnelling and Underground Space Technology*, 2024.
44. Hallerod B., Rothstein B., Nandy S., Daoud A., Bad governance and poor children: a comparative analysis of government efficiency and severe child deprivation in 68 low- and middle-income countries”, *World Development*, august 2013.
45. Haumont Fr., *Droit europeen de l'amenagement du territoire et de l'urbanisme*”, Edit. Bruylant, Bruxelles, 2007.
46. Hogas, H.I., Cardei M., Constantin Bofu, Iuliana-Gabriela Lupu, "Analysis of the land inventory works by 165/2013 law from the perspective of introducing the sistematic cadaster". *Lucrări Științifice U.S.A.M.V. – Iași, Seria Agronomie* 58 (2): 117-122, 2015.
47. Holmberg, S. și Rothstein B., „Good Government: The Relevance of Political Science”, Edward Elgar Publishing, 2012.
48. Ienciu I., George Emanuel Voicu, *Evidența juridică a imobilelor în spațiul european*, Universitatea 1 Decembrie 1918, Alba Iulia.
49. Ilie, A.B. Mining Procedures and Environmental Protection in Romania. Between Economical Benefits and Sustenable Development, în *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, vol. I., nr. 2/2011.
50. Ionescu R., *op.cit.*, pp.7,10-12); Antonie Iorgovan, *Tratat de drept administrativ*, vol. II, Ed. 4, Edit. All. Beck, București, 2005.
51. Iorgovan A.- *Tratat de drept administrativ*, Ed. a III a, Edit. All Back, 2001.
52. Ingallina P, *Le projet urbain*, ed. 3, PUF, Paris, 2008.
53. Ispas M., (senior associate) și Popa A. (associate). Disponibil la
54. Jaillet M. Cr., Peut-on parler de sécession a propos des villes européennes?, în *La nouvelle question urbaine* 1999/2000.
55. John M. Bryson, Barbara C. Crosby, Laura Bloomberg, *Public Value Governance: Moving Beyond Traditional Public Administration and the New Public Management*, Public Administration Review, 2014.
56. Kaufmann, D. Kraay și Zoido-Lobaton, *Governance Matters*, Policy Research Working Paper 2196.
57. Kostof S., *The city shaped. Urban patterns and meanings through history*, Bulfinch, press Book, Little, Brown and Company, 1992.
58. Kuma R., *Research Methodology: A Step-by-Step Guide for Beginners* (3rd ed.). London: SAGE Publications Ltd, 2011.
59. Lacaze J.P., *Les methodes de l'urbanisme*, ed. 4, PUF, Paris, 2007.

60. Lalumière C., *A la recherche d'une cadre théorique pour l'étude de l'administration publique*, în *Buletin de l'Institut d'Administration Publique - Revue d'administration publique*, Janvier-Mars, 1975.
61. Lipănescu I. L., Teză de doctorat, Europeanizarea administrației publice din România, București, 2016.
62. Manole D., *Consolidarea managementului APL prin eficiență și eficacitate*, în *Administrarea publică*, Revistă metodico-științifică trimestrială, fondată în noiembrie 1993 de Academia de Administrare Publică, ianuarie-martie 2020, nr. 2 (105), Chișinău 2020.
63. Manțuc E., Priscu T., *Urbanismul modern: conceptul și noile cerințe*, Conferința Tehnico-Științifică Internațională, Moldova, 2018.
64. Medeanu T., *Sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Reglementări, imperfecțiuni, impedimente și propuneri*, Doctrină, Pandectele române nr. 1, București, 2019.
65. Minea M. E., *Influența noilor reglementări din domeniile cadastrului și publicității imobiliare asupra activităților de amenajare a teritoriului și urbanism*, Revista Transilvăneană de Științe Administrative, 2010.
66. Moroianu Zlătescu I., *Drepturile omului un sistem în evoluție*, Volume de autor, Institutul român pentru Drepturile Omului, București, 2007.
67. Moroianu Zlătescu I., Radu C. Demetrescu, *Din istoria drepturilor omului*, Ed. a doua, IRDO, București, 2003.
68. Myers M., *Qualitative Research and the Generalizability Question: Standing Firm with Proteus*. The Qualitative Report, 2000.
69. Nicolae M., *Tratat de publicitate imobiliară*, Ed. Universul Juridic, București, 2006.
70. Olaru T., *Regimurile de proprietate asupra terenurilor în Suedia și Republica Moldova*, Universitatea Tehnică a Moldovei, 2014.
71. Oroveanu O., în Matei L., et al *Formarea administrației publice în spiritul acquisului comunitar*, București, Edit. Economică, 2002.
72. Pașolea M.E., *Lucrare de disertație*, Universitatea Politehnică Timișoara, Facultatea de Management în Producție și Transporturi, 2017.
73. Păunescu C., *Situația cadastrului sistematic în România*, Opinii, UGR – Uniunea Geodezilor din România, 2021.
74. Peter D.F. and McLaughlin J.D., 'Land Tenure, Property, and Development', *Land Administration*, (Oxford, 2000; online edn, Oxford Academic, 12 Nov., 2020).
75. Petrescu O.N., *Semnificația mitică a spațiului în literatura ibero-americană și engleză a secolului XX*, Teză de doctorat, Universitatea „Babeș-Bolyai”, Cluj-Napoca, 2006.
76. Preda M., Vasilescu B., *Drept administrativ – Partea specială*, Edit. Lumina Lex, București, 2007.

77. Polat Z.A., Evolution and Future Trends in Global Research on Cadastre: A Bibliometric Analysis GeoJournal 2019.
78. Preda M., Vasilescu B., *Drept administrativ – Partea specială*, Edit. Lumina Lex, București, 2007.
79. Puie O., *Cadastru și Publicitate Imobiliară. Contenciosul special în materia cadastrului și a cărții funciare*, Universul Juridic, București, 2019.
80. Raicu Ș., Costescu D., Dezvoltarea durabilă și amenajarea teritoriului, Buletinul AGIR, Supliment 1/2015.
81. Raicu Ș., Translău, Reflecții și îndemnuri (editorial), Buletinul AGIR, Supliment 1, 2012.
82. Rosenbloom D.H., “Public Administration”. (*Understanding Management, Politics and Law in the Public Sector*, Random House, New-York), 1989.
83. Rosenbloom H., Kravchuk R.S. și Clerkin R.M., in the paper entitled ”Public Administration ” (*Understanding Management, Politics and Law in the Public Sector*, Random House, New-York; 2022.
84. Simler, Ph., Delebecque Ph., *Droit civil – Les sûretés; La publicité foncière*, Edition Dalloz, Paris, 2004.
85. Sheraz A.M., Hussain E., Lemmen C., Zevenbergen J., Atif S., Chipofya M., Ali Z., Morales J. și Koeva M., "Deriving the requirements for the integrated and standardized cadastral profile from the Inherited Revenue Council and contemporary land administration systems."Survey review57, (401): 99-119, 2024.
86. Tămăioagă G., Tămăioagă D., *Cadastrul general și Cadastrele de specialitate*, Edit. Matrix, 2005.
87. Teodorescu A., *Tratat de drept administrativ*, vol. I, ed. a II-a, Institutul de Arte Grafice Eminescu, SA București, 1929.
88. Tofan, D. A., *Drept administrativ*. Revista de Drept Public, București, 2014.
89. Tofan D.T., *Drept administrativ, Curs universitar*, Volum I, Ed. 3, Edit. C. H. Beck.
90. Toma M., *Drept civil. Drepturi reale*, Edit. și Tipografia Argument, București, 1999.
91. Trăilescu A., *Drept administrativ, Partea specială, Curs universitar*, Edit. C. H. Beck, 2019.
92. Varia G., *Administrația publică și puterea procedurilor*, SNSPA București, Suport de curs, 2018-2019.
93. Van Eck N.J. & Waltman L., L.Software Survey: VOSviewer, a Computer Program for Bibliometric Mapping. Scientometrics, 2010.
94. Vedinaș V., *Drept administrativ*, Ed. a II-a revăzută și actualizată, Universul Juridic, București, 2006.
95. Yin R. K., *Case Study Research: Design and Methods*. 2nd ed. California: Sage Publications, 1994.