

INSEMNAȚATEA
CHARTEI ȚĂRII
PENTRU
STABILIREA REGIMULUI CADASTRAL ÎN ROMÂNIA

DE
Generalul C. I. BRATIANU,
SUB-ŞEFUL STATULUI MAJOR GENERAL,
DIRECTOR AL INSTITUTULUI GEOGRAFIC AL ARMATEI,
MEMBRU CORESPONDENT AL ACADEMIEI ROMÂNE.

«Un cadastre qui mesurerait avec soin les terres, qui apprécierait avec équité leur valeur, serait seul capable de fonder un *bon système de finances*. Il faut espérer que cette belle institution, quoique vivement repoussée par le *crédit* et la *corruption*, sera perfectionnée où elle a été adoptée, et qu'elle sera introduite dans les empires où elle n'existe pas encore. Le monarque qui signalera son règne par ce grand bienfait sera bénî pendant sa vie; il laissera un nom cher à la postérité, et sa félicité s'étendra au-delà des siècles, si, comme on n'en peut douter, il existe un Dieu rémunérateur.»

RAYNAL.
«Le cadastre seul peut assurer à chaque citoyen la jouissance complète et tranquille de sa propriété.»

DAUCHI

CU O CHARTĂ

EXTRAS DIN
ANALELE ACADEMIEI ROMÂNE
Seria II.—Tom. XXIV.
MEMORIILE SECTIUNII ȘTIINȚIFICE.

BUCURESCI
INSTITUTUL DE ARTE GRAFICE «CAROL GÖBL»
S-șor ION ST. RASIDESCU
16, STRADA DÓMNEI, 16
1901.

*Numele meu este Dr. Brant
și sun de numele sămăcă și
am patit ce i-a patrig.
Scrierile mele sunt
în română*

INSEMNAȚATEA CHARTEI TERII

PENTRU

STABILIREA REGIMULUI CADASTRAL ÎN ROMÂNIA

DE

Generalul C. I. BRATIANU,

SUB-ŞEFUL STATULUI MAJOR GENERAL,
DIRECTOR AL INSTITUTULUI GEOGRAFIC AL ARMATEI,
MEMBRU CORESPONDENT AL ACADEMIEI ROMÂNE.

Un cadastre qui mesurerait avec soin les terres,
qui apprécierait avec équité leur valeur, serait seul
capable de fonder un bon système de finances. Il
faut espérer que cette belle institution, quoique vi-
vement repoussée par le crédit et la corruption, sera
perfectionnée où elle a été adoptée, et qu'elle sera
introduite dans les empires où elle n'existe pas en-
core. Le monarque qui signalera son règne par ce
grand bienfait sera bénit pendant sa vie; il laissera
un nom cher à la postérité, et sa félicité s'étendra
au-delà des siècles, si, comme on n'en peut douter,
il existe un Dieu rémunérateur.»

RAYNAL.

«Le cadastre seul peut assurer à chaque citoyen la
jouissance complète et tranquille de sa propriété.»

DAUCHI.

CU O CHARTĂ

EXTRAS DIN
ANALELE ACADEMIEI ROMANE
Seria II.—Tom. XXIV.
MEMORIILE SECTIUNII ȘTIINȚIFICE.

BUCURESCI

INSTITUTUL DE ARTE GRAFICE «CAROL GÖBL»
S-șor ION ST. RASIDESCU
16, STRADA DOMNEI, 16
1901.

Memoriei

Scumpe și venerate

A nemuritorului bărbat de Stat și neîntrecut patric

Ioan C. Brătianu

Omagiu din adâncul sufletului.

Două sunt motivele cără mă fac a încchină acăstă modestă lucrare memorieă lui Ioan Brătianu.

Primul motiv, care se ține de obiectul însușii, este că discursul meu asupra Însemnatății Chartei Țării pentru stabilirea cadastrului învederéză, cred, tuturor în deajuns, că ne găsim în condițiunile cele mai prielnice pentru stabilirea regimului cadastral în România, și că este urgență mare pentru progresul economic național, ca acăstă stabilire cadastrală să se indeplinească cu un moment mai înainte. Astfel, elaboratul meu atingând unul din interesele cele mai vitale ale țării, sub a căruia ocrotire lăsă și putut să pune cu o speranță mai temeinică decât sub a bărbatului aceluia, care totă viața și-a jertfit-o pentru binele și mărireia patriei, și murind a lăsat bărbatilor de Stat, cără ne călăuzesc astăzi, să ducă mai departe opera de reorganisare de el începută?

Al doilea motiv este cu totul intim și personal, căci având rarul noroc de a trăi pe lângă nemuritorul Ioan Brătianu încă din tragedia mea vîrstă; când prin învețăminte și poveștele altuia se căștigă experiența și se formează judecata tinerilor, acel traiuș dilnic cu înțeleptul bărbat de Stat mi-a însuflat principiile și doctrinele desvoltate în studiul de față. Deci, ale Sale dintru ale Sale, primescă Sfintele Umbre ale eroului național acăstă operă ca un modest prinos de recunoșință și de pirosă amintire!

Ioan Brătianu, inițiatorul și părțașul real al marilor fapte, cără așă sănătatea regimului cadastral pentru țara noastră, mai cu seamă în viața modernă ce națiunea și-a

creat; de aceea el însărcinase căță-vă tineri distinși cu studierea și cercetarea lucrurilor relative la Cadastru, atât în teră cât și în streinătate (1). Si dacă el atunci n'a putut desăvîrși acăstă fericită cugetare, vina nu este a lui, ci a grelelor vremuri prin cari a trecut patria noastră!

*Astăzi avem fericirea de a ne folosi în pace de marile jertfe ale părinților noștri pentru moșiora lor și a ne bucură de bunurile viețuirii moderne, ce ne-a creat mintea ageră și brațul vitejesc al **Rălesului Țării**; nicăi un obstacol nu mai poate opri Guvernul în inițiativa ce-i aparține. Maiestatea Sa Regele CAROL I, care cu ochi neadormiți și ca un adeverat părinte îngrijesce de tot ce interesază propășirea și buna ordine a Regatului Român, va înzestră țara, suntem siguri, și cu instituțiunea cadastrală modernă, menită de a asigura repartisarea drăptă a imositului fonciar și a chezăsu liniștită posesiune a proprietății imobiliare. Aceste îmbunătățiri sunt cu totul indispensabile prospe rită finanelor Statului și progresului economic național.*

Fie ca neobosita strădanie pentru binele obștesc a Augustulu Nostru Suveran, precum și evocarea numelui Ace-lui bărbat de Stat, care I-a fost atâta vreme un prețios sfetnic, să dea ființă reală acestei instituții de interes național, căreia Statele din Occident datoresc prosperitatea liniștită a agriculturii și succesul finanelor publice. Atunci îmi va fi și mie păstrat pentru restul dilelor mele de a vedé, că silințele pentru binele obștesc nu rămân până 'n sfîrșit cu totul perduite și că s'a putut îndeplini, între alte multe lucrări însemnate ale domniei Regelui Carol, și stabilirea regimului cadastral cu ajutorul Chartei Țării!

Bucurescī, 22 Iunie 1901.

Autorul.

(1) A se vedé opera noastră, *Cadastrul României*. Bucurescī, edițiunea a III-a, 1900, pag. 193.

ÎNSEMNĂTATEA
C H A R T E Ī T Ĕ R I Ī
PENTRU
STABILIREA REGIMULUI CADASTRAL ÎN ROMANIA
DE
Generalul C. I. BRĂTIANU,
Membru corespondent al Academiei Române.

Un cadastre qui mesurerait avec soin les terres, qui apprécierait avec équité leur valeur, serait seul capable de fonder un bon système de finances. Il faut espérer que cette belle institution, quoique vivement repoussée par le crédit et la corruption, sera perfectionnée où elle a été adoptée, et qu'elle sera introduite dans les empêtres où elle n'existe pas encore. Le monarque qui signalera son règne par ce grand bienfait sera bénî pendant sa vie; il laissera un nom cher à la postérité, et sa félicité s'étendra au-delà des siècles, si, comme on n'en peut douter, il existe un Dieu rémunérateur.»

RAYNAL.

«Le cadastre seul peut assurer à chaque citoyen la jouissance complète et tranquille de sa propriété.»

DAUCHI.

• *Sedința de la 26 Ianuarie 1901.*

Domnule Președinte,

Domnilor și prea stimați Colegi,

Este un fapt incontestabil, că proprietatea bunurilor imobiliare, mai mult ca ori-care altă proprietate, insuflă omului un simțemînt viu și adânc de demnitatea lui; ea îl moralisază mai mult, îl face mai bun cetățen, îi deșteptă dragostea de patrie și devotamentul pentru sacrificii; îl face inimic revoluțiunilor și desordinei, și-i dă mai multă tragere de inimă spre o activitate spornică și liniștită.

De aceea, din timpurile cele mai depărtate, guvernele pururea aŭ căutat de a face din tot cetățenul un proprietar de pămînt.

In acest scop, s'aă întreprins primele aplicațiuni ale geometriei pe teren, adecă: s'aă împărțit pămînturi răsboinicilor.

Maă apoă, cu stabilirea popoarelor în societate și cu intrarea lor în era de viețuire mai statornică, s'a simțit trebuința, ca fie-care cetățen

să contribuă la sarcinile născute prin organisarea de Stat, cu o parte proporțională întinderii și calității proprietății sale imobiliare.—Operațiunile *planimetricice* ce s'aștăfăt în acest scop constituiesc a doua aplicație a geometriei pe teren: adecă s'aștăfăt pe planuri proprietățile imobiliare spre așezarea imositului fonciar.

Târziu în urmă, abia către sfîrșitul secolului XVII cu îndrumarea națiunilor către o viță mai prosperă, și cu precisiunea ce așa luat mișcările strategice și manevrele tactice ale armelor, s'a simțit trebuie să și de o aplicare mai întinsă a geometriei la teren, pentru oglindarea terenului și a lucrărilor de la suprafață: adecă, o ridicare *topografică* a țării.

Din această aplicare progresivă a geometriei pe teren rezultă faptul că în Occident, acolo adecă unde *operațiunile de arpentaj* *planimetric* s'aștăfăt — fie pentru împărțirea pământurilor, fie pentru așezarea imositului fonciar —, ori căt de incomplete așa fost aceste operațiuni planimetricice — cunoscute sub numirea de *operațiuni cadastrale* —, ele așa adus un concurs prețios, nu numai pentru împărțirea pământurilor și pentru așezarea fiscală, dar tot de odată și pentru *operațiunile topografice*, executate mai în urmă, în scopul figurării terenului și a lucrărilor de la suprafață unei țări; sau, cu alte cuvinte, pentru *redactarea chartei țării* (1).

Promotorii chartei țării noastre, în lipsă de asemenea operațiuni cadastrale de parcelare și de delimitare a proprietăților rurale; în lipsă adecă de lucrări premergătoare operațiunilor de figurare a țării, așa fost săliște să întorcă cestiuinea și să-și dică:

«De șase n'avem în țără operațiuni cadastrale cari să ne înlesnă lucrarea topografică a chartei țării, să facem ca această chartă să «fie o operă capabilă a satisface nu numai trebuințele de apărare națională și de economie publică, dar ca să serve tot de odată și ca lucrare premergătoare operațiunilor cadastrale, în ciua când aceste lucrări vor trebui să se execute, fie pentru parcelarea în loturi a pământului, fie pentru delimitarea legală a proprietăților imobiliare.»

Acesta a fost motivul, pentru care în comunicarea mea din luna

(1) «Dans le premier travail de la carte de France, les officiers topographes, pourvus de réduction du cadastre à grande échelle, n'ont eu qu'à intercaler les rares détails topographiques qui manquaient, en utilisant à cet effet de nombreux points de repère parfaitement liés entre eux. — *La Carte de France*, par le Colonel Berthaut, T. II, pag. 158.

Martie anul trecut (1), vorbind de charta țeniș lucrată de Statul Major al armatei noastre, arătam că:

«Triangularea geodesică a țerii oferă și puncte geodesice îndes-tulătore pentru operațiunile cadastrale, în epoca când acestea se vor face.» (Pag. 17.)

«Iar ridicarea topografică a terenului dă și hotarele fictive ale proprietăților imobiliare, în scopul de a înlesni cercetările de *legitimarea proprietății imobiliare prin regimul cadastral*, atunci când se vor face operațiunile cadastrale.» (Pag. 18.)

Acăstă însemnățate a chartei țeriș pentru așezarea regimului cadastral fonciar în România mi-am propus astăzi a o învederă.

Dară mai înainte de a intră în cestiune, cred de lipsă să arăt: ce se înțelege prin cuvîntul *regim cadastral* (2); și mai cu seamă, cari sunt folosene și trebuieța pentru noi a regimului cadastral.

Pentru a documentă acăsta, e destul să înfățișez în trăsuri generale rostul proprietății imobiliare la noi și în țerile cu regim cadastral.

Astfel, voiă avea ocasiunea a arăta tot de odată însuși *regimul cadastral*, aşa cum se practică astăzi în țerile din occident.

(1) *Descrierea geometrică a României*, de Generalul Brătianu. *Analele Academiei Române*, Seria II, Tom. XXII, Mem. Secț. Sc., 1900.

(2) «Le mot *cadastre* vient, suivant les uns, du grec καδαστρεῖν qui signifie *distinguer par des points*; suivant les autres, du bas latin, *capitas*, *capitastrum*, *contenance*. On lui donne aussi pour étymologie le mot italien *cadro*, dont le sens primitif est cueilleret, c'est-à-dire registre des rentes et cens payés au seigneur par ses tenanciers, et qui est tiré lui-même du grec ou du latin.» — *Du Cadastre et de la délimitation des héritages*, par Noizet.

PARTEA I.

Ce se înțelege prin regimul cadastral.

§. 1. *Regimul cadastral fiscal.*

Un popor agricol, ca al României, unde cetătenii sunt proprietari de pămînt, unul din cele mai echitabile *imposite* este acela, ce legiuitorul îl stabilește asupra bunurilor imobiliare. În adevăr, cum dice Rousseau: «*Acela care produce, trebuesce să plătească*». Nică un individ nu poate să se refuse de la sacrificiul unei părți din proprietatea sa, pentru apărarea și păstrarea celei-lalte părți, fără de a renunță în același timp la foloselle, ce-i asigură organismul cel puternic al vieții sociale. Nu este însă destul, ca legitimitatea contribuțiunilor fonciare să fie recunoscută, nică ca legea care desfințeză privilegiile să impună la toți proprietarii un tribut proporțional, după cum ea, de altă parte, garantă la toți aceeași protecție; mai trebuie încă, ca contribuabilul să fie pătruns de spiritul acestei legi, să-i potă pricepe textul ei și la trebuință să-l interpreze prin propriile sale lumină; trebuesce în fine, ca el să fie destul de instruit asupra actelor de administrație executivă și să fi căpătat încredere în acăstă administrație prin un simțemint de dreptate publică.

Acăstă convicție indispensabilă însă nu se poate dobândi prin simple operațiuni de recensămînt fonciar, astfel cum se faceă în vechime la toate națiunile și cum se mai face încă astăzi la noi. On ne peut inspirer cette conviction nécessaire,—dicea acum un vîc învîțatul Pommies que par un mode de recouvrement, libre de l'influence de toute autorité locale, d'après lequel chaque particulier puisse asseoir lui-même et fixer sa dette, sans avoir à redouter les caprices de l'arbitraire, la partialité des collecteurs, ni les vexations des préposés. (1)

Totalitatea acestor operațiuni cadastrale, executate în scopul de a determina suprafața și valoarea proprietăților imobiliare, pentru a servi de bază impositului fonciar, constituie *regimul cadastral fiscal*.

In acest scop, curat fiscal, *operațiuni cadastrale*, mai mult sau mai puțin condiționate, s'aș executat mai de către toate statele din timpuurile cele mai depărtate. Nicăieri însă, ele nu s'aș desăvârșit aşă de complet ca în Franția.

(1) *Manuel de l'ingénieur du cadastre*, par Reynaud, 1808.

Expunerea de motive a legii de la 15 Septembrie 1807, făcută de ducele de Gaëte, Ministrul de Finance al Imperiului, explică și scopul și natura acestor operațiuni cadastrale:

«Mesurer sur une étendue de plus de sept mille neuf cents et un «miryamètres carrés plus de cent millions de parcelles «confectionner, pour chaque commune, un plan ou sont rapportées ces «cent millions de parcelles, les classer toutes d'après le degré de fertilité du sol ; évaluer le produit imposable de chacune d'elles ; réunir «ensuite, sous le nom de chaque propriétaire les parcelles éparses qui lui «appartiennent ; déterminer, par la réunion de leurs produits, son revenu total, et faire de ce revenu un allivrement qui sera désormais «la base de son imposition. . . . tel est l'object de l'opération «cadastrale.» (1)

Sau cu alte cuvinte:

De o parte s'a făcut: *Delimitarea parcelelor de proprietate imobiliară*; iar de altă parte s'a făcut *evaluarea proprietății imobiliare*.

§ 2. Regimul cadastral fonciar.

Curtea de Cazație din Francia, prin o cercetare celebră a acestor operațiuni cadastrale fiscale în așezarea lor în Francia, dice:

En l'état, le cadastre de la France est œuvre purement administrative suffisant pour la formation des rôles des contributions et ne permettant pas qu'il lui soit accordé l'autorité d'un registre matricule des droits de propriété et d'hypothèque.» (2)

De atunci, mai cu seamă (1848), s'a făcut o mare mișcare în opiniunea publică în acest sens; din toate părțile, s'a cerut un alt Cadastru; lumea nu s'a mai mulțumit cu *cărți fonciare publice*, pentru stabilirea rolurilor de contribuțiuni fiscale asupra posesiunii imobiliare, ci a cerut ca aceste cărți fonciare să serve și ca *titluri cadastrale publice*; ca ele să dea proprietății imobiliare *siguranța și stabilitatea* de care au nevoie transacțiunile moderne și inscripțiunile hipotecare; cu alte cuvinte, *Cadastrul* trebuie să fie, pentru proprietatea imobiliară, nu numai un instrument *fiscal*, ci încă și un instrument de proprietate și de credit tot atât de comod și de sigur ca și titlurile comerciale pentru proprietatea mobiliară.

Pentru a atinge acest din urmă scop, trebuie să ca, pe lângă

(1) *Recueil de documents concernant le cadastre depuis 1807.*

(2) *Documents relatifs au régime hypothécaire*, publiés par ordre du Ministre de la Justice, T. II, p. 475, Paris.

calitatea fiscală, Cadastrul să mai aibă și *calitatea juridică*, spre a putea asigura *dreptul de proprietate și de hipotecă*.

De alt-fel, acăstă calitate juridică a cadastrului nicăi nu eră atât de trebuințiosă în trecut, când existau proprietățile în mară domeniuri și când legea ocrotiă majoratul în succesiunea matrimonială a bunurilor pământesci; târziu în urmă, mai cu-sărăcă în șilele noastre, cu schimbările aduse în aşezarea proprietății imobiliare, trebuințele crescând ale viețuirii moderne, cerând în mod imperios, ca și proprietatea imobiliară să intre ca factor de transacțiune comercială, s'a simțit firescă trebuința d'a se asigura acăstă facultate proprietății teritoriale.

De aci, trebuința în aşezarea regimului cadastral modern încă de o a treia operațiune, care are de scop: *legitimarea finței proprietății imobiliare*: adeca de a stabili *starea civilă a proprietății imobiliare în caracterul posesiunii, în natura transmiterii și în felul sarcinilor sale*.

Sentimentul acestei trebuințe a inspirat lui sir Robert Torrens *Cadastrul fonciar*, care a fost adoptat mai întâi în Statele engleze și mai apoi în Europa, unde astăzi tinde a fi introdus de către toate statele bine organizate.

«Principiul de căpetenie al acestui sistem — dice eminentul bărbat «de Stat Charles Depuis — consiste à instituer de véritables *titres de propriété opposables à tous, à faire dépendre l'existence de tous les droits réels d'une inscription nominative sur de registres publics présentant toujours la situation exacte de chaque immeuble inscrit, et faisant connaître d'une part le propriétaire, de l'autre les charges.* «Ce régime est comparable au régime qui gouverne la constitution «et la transmission des titres nominatifs de rente sur l'Etat.»

De la sorte il serait possible de connaître, à tout instant, d'une «manière exacte et précise, la situation matérielle et juridique de chaque immeuble; les transactions deviendraient plus rapides et plus sûres; le crédit hypothécaire deviendrait moins coûteux. (1)

Din acăstă fericită organizațiune a eșit *Actul cadastral al proprietății imobiliare*, cunoscut astăzi, în vorbirea de transacțiuni moderne, sub numirea engleză de *Act-Torrens* (2) sau *Warant imobiliar* (3).

(1) *Dict. d'écon. pol.*, par L. Say.

(2) Numirea de *Act Torrens*, data *Actului Cadastral* modern, vine de la numele lui sir Robert Torrens, inițiatorul actului în cestiu în Australia.

(3) Adeca, un act ca *Warantul imobiliar*—prevăzut prin legea pentru organizarea Bancii naționale și a Bancii agricole — prin ajutorul carora aceste instituții de credite vin în ajutor cu creditul lor comerçantului și agricultorului, cari au mărfuri sau produse agricole în magazine. A se vedea scrierea *Des Warrants agricoles, Commentaire théorétique et pratique de la loi du 18 Juillet 1898*, par Emile Hogref.

Acest *warant imobiliar* conține și prezentă în mod legal toate asigurările cerute astăzi de institutele de credit public, relative la proprietatea de hipotecat: la posesiune, la întindere, estimație, etc.

Totalitatea acestor operațiuni, în scopul de a asigura așezarea cu echitate a impositului fonciar precum și legitimarea juridică tot de odată a proprietății imobiliare, constituie în sine *regimul cadastral fonciar*, spre deosebire de regimul anterior cunoscut sub numele de *regimul cadastral fiscal*.

§ 3. Folosile regimului cadastral fonciar.

Din cele ce preced resultă, în mod destul de clar, că nu mai corespunde vechiului nostru *definiție* admisă în trecut pentru *Cadastru*: «l'ensemble des opérations par lesquelles on connaît et on constate la «consistance des biens-fonds, la nature de leurs produits et leurs revenus, afin de répartir équitablement l'impôt foncier» (1). Această *definiție* trebuie să fie completată: și prin totalitatea operațiunilor, cu privire la extensiunea limitelor și natura parcelelor de proprietate și a posesiunii imobiliare, spre a putea servă de bază la orice transacție imobiliare și operațiuni fiscale, administrative, juridice și tehnice cu privire la proprietatea imobiliară.

Adeca să face un *Cadastru*, care să serve nu numai *la repartiția echitabilă a impositului fonciar*, ci și *pentru a consacra drepturile de proprietate imobiliară și de a asigura acestei proprietăți integritatea indispensabilă, de a constata sarcinile proprietăților în cursul anilor și a procura basele adevăratului credit fonciar*.

Atunci numai:

Guvernul va putea stabili un *bun sistem de imposite fonciare*, basat pe un act public de evaluare reală a proprietății imobiliare și pe încrederea necesară inspirată contribuabilitelor printr'un sentiment de dreptate publică.

Proprietatea va fi *apărată de cotropirea vecinului* și ea va da proprietarului toate folosile integrității sale.

Creditul particularilor și ale casselor publice vor intra într-o nouă eră de prosperitate, având baze reale de operație (2).

(1) Circulara de la 1807 a Ducelui de Gêete, Ministrul de Finanțe în Franța.

(2) L'institution d'un cadastre (grand-livre terrier) est la condition indispensable du crédit agricole. Les immeubles sans état civil ne peuvent être envisagés comme «gage certain». Raportul comisiunii budgetare în Camera franceză pentru anul 1891.

Iar proprietarii se vor bucură, în *transacțiunile referitor la proprietățile imobiliare*, de nenumărate folose economice; vor scăpa de enormele cheltuieli, perderi de timp și multiplele trăgăniri, la cari sunt astăzi expuși pentru a dobândi și a probă calitatea juridică de proprietar; ei vor putea opera cu înlesnire ori-ce acte de transmitere a proprietății, precum și ori-ce transacțiuni hipotecare, atât față cu particularii, cât și față cu stabilimentele publice.

In aceste condițuni, cheltuila chiar mare, ce s-ar cere pentru factura cadastrului, n'are nimic agravator. Cadastrul devine chiar o instituție de prima ordine, utilă pentru Stat, și un mijloc de o felicită speculație pentru proprietari; căci în fapt, odată Cadastrul stabilit, și *Statul* și *Proprietarii* vor fi scutiți pe viitor de marile cheltuieli, adesea sterile, ce nevoiai sunt să le facă din timp în timp: *Statul*, pentru a asigura drepturile fiscului, și *proprietarul*, pentru a legitimă, ori de câte ori are trebuință, dreptul său de proprietate, și a fi la adăpost față de ori-ce acțiune în revendicare.

Și dic, *cheltuieli sterile*, pentru că *operațiunile de recensămînt* astfel cum se fac astăzi, în realitate, servă mai mult a ridică nemulțumiri pentru toți decât a spori în mod echitabil veniturile fonciare ale Statului; iar *legitimarea dreptului de proprietate* astăzi este mai mult ilusorie decât reală, și mai mult efemeră decât stabilă, căci casele de credit nu le acceptă decât condiționat, și contestările contra hotarelor proprietății qilnic aduc în nesiguranță pe proprietari și pe vecini, și adeseori, pentru posesiunea unui picior de pămînt, se dă nascere la procese de mai multe generații! Nu este ore timpul de a se pune odată capăt acestor nemulțumiri generale? De a evita aceste agitații sterile? aceste cheltuieli zadarnice? acăstă nesiguranță juridică ce apasă aşa de mult asupra fiecărui proprietar? aceste ură nesfîrșite între vecini?

Cursul acestei lucrări ne va arăta nu numai necesitatea cadastrului pentru noi, dar încă ne va arăta și împrejurarea, că astăzi ne găsim într'un cas excepțional de favorabil pentru a executa cadastrul României în timp relativ scurt și fără de a fi o sarcină onerosă pentru niminea.

PARTEA II.

Situațiunea actuală a proprietății imobiliare.

§ 4. Proprietatea imobiliară sub regimul cadastral fonciar.

In acest îndoit scop, de a chezeșui așezarea cu echitate a imobilului foncier și de a asigura liniștita posesiune legală a proprietății imobiliare tot-de-odată, Statele cu regim cadastral fiscal foncier (1) posedă o organizațiune specială.

Mați întâiul ele întrețin un personal public, instruit și format în disciplina acestei cariere; acest personal, sub direcțiunea și privigherea imediată a autorității publice, veghiéză asupra proprietății, cum urmăză:

Uni, ca bărbăți de lege, cercetând actele de posesiune și natura juridică a proprietății chiar, stabilesc în mod neîndoelnic caracterul posesiunii, titlurile de proprietate imobiliară și efectuează tot-o-dată delimitarea legală a proprietății, sau alt-fel dîs: legitiméză proprietatea imobiliară în natura și posesiunea sa.

Alți, ca operatori technici, măsurând totul și cercetând totul, aștern pe Planuri figuratul pămîntesc al proprietății în totă splendoreea sa: cu delimitarea legală, cu ondulațiunile solului, cu culturile de totă natura ale pămîntului și cu amenajările făcute de mâna omului pe suprafață.

Și după ce astfel, acest personal specialisat în meserie, a cercetat totul, a măsurat totul și a așternut totul în mod neîndoelnic pe planuri și în scripte publice, urmăză comisiuni ad-hoc, delegați ai proprietății și ai autorității interesate cără, judecând cu mintea și consultând cu privirea proprietatea, în natura sa, în calitatea și în figuratul său și al lucrurilor de pe ea, stabilesc în mod incontestabil: valoarea reală a proprietății imobiliare și drepturile fiscului.

Și în urmă, pentru protegierea proprietății în contra oră-cărora fraude, pentru infrinarea vicleniei, oră lăcomiei, precum și pentru ocrotirea bunei credințe a interesaților, Statele cu regim cadastral mai au stabilită încă și măsuri severe legale.

Așa în ce privesce succesiunea, transmiterile și sarcinile proprietății imobiliare, interesații se adreseză la magistratul competinte, nu

(1) Sau mai simplu regim cadastral foncier, cum se obicea în vorbirea ordinată.

cum se face la noi, aproape numai pentru a legalisà subsemnăturile interesatilor, ci si pentru a-i expune : conveniunea intervenită între părți și pentru a prezenta cercetării sale actele justificative. Magistratul *presidă* la redacțiunea *actului convențional*, și-i dă astfel un caracter, de o dată, și *autentic* și *legal*; actul convențional, prin îngrijirea magistratului, este apoi *transcris* întocmai într'un registru public, cunoscut sub numirea de *Cartea fonciară* sau *Cartea proprietății imobiliare*; și numai în urma îndeplinirii acestei formalități, care constituie ceea-ce se numesce *intabulațiunea*, se operéză stabilirea *dreptului transmis* în persóna nouuș proprietar, ori *dreptul de hipotecă* în persóna nouuș creditor.

Și în fine, pentru a asigurà *integritatea* proprietății, proprietatea imobiliară se găsesce îngrădită pe teren, în limitele sale legale, prin *stâlpī de delimitare cadastrală*; iar pentru *păstrarea în mod neperitor* a acestor limite legale, *legislațiunii speciale* prevăd anume *pe-deșe*; astfel stricarea unui stâlp de delimitare cadastrală este pe-deșită prin amendă, dacă faptul s'a săvîrșit fără intențiune, și prin închisore, în casul contrariu. (1).

Aceste instituțiuni de *regim cadastral*, singurele menite a asigurà *reparabilitatea echitabilă a imositului fonciar și a procură basele adevăratului credit fonciar*, au fost concepute în Franția, mai întâi de marele *Colbert* — acel demn apreciator și inițiator al tuturor instituțiunilor proprii a fondă creditul; mai apoi, ele au fost îmbrățișate de marea Revoluție în Constituanta de la 1790 (2); și în fine, ele au fost propuse din nou în anii trecuți de Comisiunea extra-parlamentară pentru revisuirea cadastrului (3). Dar prin un capriciu ciudat al sôrtei, ele și-au găsit așezarea temeinică și desvoltarea cuvenită numai în streinătate, din colo de frontierele Francei. Așa, Statele Americi, Australia, Anglia, Germania, Austria și alte State din occident, acestor așezămintă cadastrale, mai cu séma, datoréză prosperitatea liniștită a agriculturii și succesuluș instituțiunilor de credit. În Franția, cum arată D. Bellot — eminentul bărbat de Stat al Elveției (4) — aceste principii echitabile isvorite pe pămîntul frances pururea au fost combătute și denaturate de către *les gens de robe et de finance*,

(1) In acéastă privință n'avem decât legea de la Aprilie 1895 referitóre la stâlpī (repere) de frontieră și seminale, cari servesc la redacțiunea chartei terii.

(2) *Du Cadastre et de la délimitation des héritages*, par Noizet.

(3) Procès-verbaux de la Commission extra-parlementaire du Cadastre.

(4) *Inscripțiunile ipotecare în raport cu legislațiunea noastră asupra proprietății imobiliare*, de R. Geny, 1899.

adecă de advocați și de casele de credit; pentru că advocații vedeaau că regimul cadastral fonciar le va curmă cea mai sigură resursă pentru a se îmbogăți, și casele de credit, pentru ca să pătă continuă și înțină la discrețiunea lor pe bietul proprietar de pămînt!

La noi, Domnilor, mă grăbesc a adăogă pentru liniștea tuturora, din fericire, nu advocații au zădărnicit așezarea acestor principii echitabile. Juriștii noștri, ca toți bărbații luminați ai țării, pururea au dovedit-o, că mai înainte de tôte sunt români și își iubesc țara; și ca atari tot-deauna sunt gata a subordonă preocupățiunile lor la binele public și interesul lor personal la interesul general. Acăsta o dovezesc tôte mărele acte naționale. *Regulamentul organic* (1) și un *Ofis* din 1835 al lui Vodă Ghica (2) ne arată chiar, că abia ajunsă la pórta erei de viețuire mai statornică, bărbații noștri de Stat s-au gândit la lucrarea cadastrului, adecă la mijloacele de a așeză proprietatea imobiliară pe base mai statornice și a asigură repartisarea impositului fonciar în mod echitabil; dară dacă și atunci, și mai apoi urmașii lor, n'au desăvîrșit acăstă fericită cugetare, vina nu este a lor, ci a grelelor vremuri; căci în ceea-ce privesce lucrările cadastrale ale unei țări, ele, ca și lucrarea Chartei, cer nu numai ómeni speciali, ci încă și, mai cu sémă, ani de pace. Si se scie asemenea, că România nu de mult se bucură și de unele și de altele!

Astădi avem fericirea de a ne folosi în pace de marile jertfe ale părinților noștri pentru moșiora lor, și a ne bucură de bunurile viețuirii moderne, ce ne-a creat marea înțelepciune a *Alesului Țării*.

Nici un obstacol nu poate opri Guvernul, în *inițiativa* ce-i aparține. Dacă dânsul a întârziat până astădi să ieà măsurile ce le-ar fi impus datoriile solicitudinii sale, acăsta se poate justifică, până la un punct óre-care, prin faptul că până mai deună-dîi, situațiunea politică și economică a țării nu era destul de temeinic luminată și stabilită pentru a primi o soluțiune îndestulătoare și definitivă și cu privire la beneficiile legale de siguranță și de integritate ce trebuie date proprietății imobiliare. Acum însă, când România se găsește Stat de sine stătător și cetătenii săi, partea cea mai mare, sunt proprietari de pămînturi și tind din dîi în dîi a deveni, impasibilitatea de a dotă România cu un *Cadastru* public general și cu autoritatea juridică, ar

(1) Secțiunea IX de la cap. II conservă mai multe articole cu privire la stabilitatea cadastrului.

(2) *Analele Parlamentare*, T. IV, pag. 135, unde se găsește un decret al lui Vodă Ghica, prin care în anul 1835 regulamenteză facerea cadastrului în Țara-Românescă.

fi a trăgăni mai mult și a împedica chiar națiunea în desvoltarea și propășirea sa economică.

«Le cadastre seul peut assurer à chaque citoyen la jouissance complète et tranquille de sa propriété» (1).

De aceea nouă mai cu sămă, un popor eminentemente agricol, astăzi mai mult ca nică odată, nu se impune îndatorirea de a grăbi, cu o di mai înainte, așezarea regimului cadastral fonciar, menit să scotă proprietatea imobiliară din nesiguranța actuală, care face să se deprecieze valoarea pământului terii.

§ 5. Proprietatea imobiliară în România

Pentru a învederă aceste folos și trebuința urgentă pentru noi a regimului cadastral modern, este destul un tablou ori căt de palid al situațiunii în care se găsește proprietatea imobiliară la noi, căci el vorbește mai cu temeinicie decât ori-care alte raționamente.

De aceea, Domnilor și prea stimați Colegi, vă rog să-mi dați voie a supune aprecierii d-vostre, în trăsură generale, situațiunea proprietății imobiliare în România.

Maî întâi, în ce privesc *așezarea* proprietății imobiliare: nică o autoritate la noi nu participă spre a recunoaște, a constată și a stabili proprietatea în ființă și natura sa. Codul civil acordă dreptul instanțelor judecătorescă, pentru a permite *hotărnicia* voluntară a proprietății, dar nu garantază întru nimic buna credință și capacitatea experților, și nu exclude nouă procese pentru fixarea hotarelor, și acesta pentru motivul simplu, că nu există *cadastre* și *cărți fonciare*, în cari să fie stabilite în mod definitiv *extensiunea* și *limitele* fie-cărei proprietăți imobiliare (2).

De asemenea, legiuirile noastre nu garantază întru nimic *transmiterea* proprietății imobiliare și *sarcinilor* sale. Nică o autoritate nu intervine, pentru a controla și verifică convențiunea încheiată între părți, în ce privesc *succesiunea*, *transmiterile* și *sarcinile* proprietății imobiliare, pentru a-i da tot de odată și *autenticitatea* și *legalitatea* indispensabile. Ba încă, condițiunile necesare unor astfel de acte relative

(1) *Dauchi*, în Constituanta Franției, la 10 Sept. 1790.

(2) În acesta privința demnă de luare aminte este judiciosa observație ce face un proprietar în jurnalul *Universul* de la 11 Iunie 1901:

Astași, chiar cei cari ar vré sa-și *hotărnicescă* pământurile nu pot, căci dacă vor cei mai mulți dintr-o comună, sunt însă și unii cari nu vor, fie că au în pământurile lor pristose rapite de la minori și de la cei slabî, fie că sunt incapabili «după lege, fie ca între mulți buui sunt și cățivă cărcotași.»

la drepturile reale nicăi nu sunt măcar determinate prin nicăi o lege, și nicăi nu pot există, de ore ce ne găsim lipsiți de un *Cadastru*, care să asigure în mod definitiv și nealterabil ființa reală a proprietății imobiliare. Adesea-ori actele publice sunt redactate de persoane incapabile, în nisice termeni a căror semnificare ei n' o cunosc, cu expresiuni juridice învechite, ciudate și impropii, cari întunecă și lasă actul fără valoare în părțile sale esențiale; iar *înscrierea* în registrele publice prevăzută în Codul civil, ca și *transcrierea* acordată prin lege, sunt curat facultative și nu prezintă nicăi o chezăsie și aprópe nicăi un folos altul decât acela al legalisării subsemnăturii părților, cari îndeplinesc aceste formalități.

Apoi mai departe, aceste *registre publice* nu deschid un compt, la fiecare parcelă de proprietate imobiliară, ci numai persoñei proprietar, real sau fictiv, care hipotecază sau înstrăinéază imobilul; repertoriul astfel trimete la numele de individ, în loc de a trimite la numele imobilelor, ceea ce complică constatarea și adesea-ori o face cu totul imposibilă, față de mulțimea persoñelor cu același nume de familie și mai cu sémă față de asemănarea numirilor celor interesañi (1).

Urmărirea din oficiu, a parchetului și o penalitate severă *ocrotesc* proprietatea mobiliară. Din potrivă, proprietatea imobiliară se găsește expusă la cotropirea și la rapacitatea cu deosebire a vecinilor, contra căror nu este nicăi un alt mijloc de represiune decât acțiunea civilă. Dar acăstă acțiune este totdeauna scumpă, cu mulțime de formalități trăgănitore, și adesea-ori cu totul desarmată față cu lipsa unei *delimitări cadastrale*, stabile și legale a proprietății imobiliare.

Un agricultor, care are în grânarele sau în magasiile sale produse agricole, pote, grație Băncilor și Creditelor agricole, să-și procure fondurile necesare spre a se pune la adăpostul unei desfaceri silite; el poate astfel să aștepte în liniște minutul priincios, când o ridicare a cursului îi va asigură un preț mai remunerător.

Și tot așa un comerciant și un industriaș, cari au produse sau mărfuri în magasile lor.

Nu este însă tot astfel și pentru proprietarul de imobile, care are nevoie a să procură fondurile necesare la mărirea afacerilor sale și la dezvoltarea cuvenită exploatarii solului și sub-solului proprietății lui. Casele de credit publice Creditul fonciar și Creditul urban, din cauza situațiunii problematice a ființei proprietății imobiliare, nu pot

(1) Neîndoelnic, sunt și numiri de proprietăți cari se asemănă; dar ele se deosebesc prin numirea diviziunii administrative, în care se găsește imobilul (județ, plasa, comună, etc.), și numele proprietarului tot de odată.

luă desvoltarea cuvenită, nică pot veni cu creditul lor în mod real în ajutorul proprietății imobiliare. În lipsă de *regim cadastral*, care să asigure în mod incontestabil ființa reală a imobilului, casele de credit sunt nevoie a nu acordă creditul lor decât după constatări *ad-hoc*; de aci firesce un răgaz vătămat și îndelungat: lună de dile, pentru informațiuni cu privire la drepturile de proprietate și la sarcinile ce-i incumbă; cheltuieli enorme, cu expertisa la fața locului și o mulțime de alte formalități și acte relative, pentru constatarea titlului de proprietate. Si adesea-ori, după cheltuieli de mii de lei, după luni de așteptare și după multime de trăgăniri păgubitore, și se spune: că nu se poate acordă nică chiar micul credit, ce de ordinul acordă astăzi casele de credit, fiindcă în dosarul adunat cu multă trudă lipsește un act de zestre sau de mōrte al unui străbun, ori o lămurire juridică de posesiune sau de megieșie, care nu se poate dobândi (1).

(1) Pentru a oglindă în realitatea sa acest adevăr, cu privire la neputință în care se găsesce la noi *Creditul fonciar* de a veni în ajutorul agriculturii, e destul, cred, să reproduc aci ceea-ce se petrece în țările cari, ca și noi, se găsesc sub regimul Codului Napoleon și lipsite de instituțiunea Cadastrului fonciar.—Iată în ce termen, Directorul Creditului fonciar în Franția deplâng public acăstă neputință:

«Nous avons dit que les capitaux disponibles pour la terre avaient été rares; il y a quelque chose d'aussi rare, de plus rare peut-être, ce sont des titres de propriété réguliers: par nos exigences, ce qui n'était pas en ordre ne se régularise pas toujours; il y a des impossibilités;... nous pourrions citer telles communes où l'on ne possède que par tradition; ou ne peut y acheter ou y prêter que de confiance.

«Ce déplorable état de choses cause un préjudice énorme à l'agriculture, et a été le principal obstacle au développement du Crédit foncier dans nos campagnes. Créeé spécialement dans la vue de venir en aide à la petite propriété rurale, et d'extirper le fléau de l'usure qui la dévore, cette belle et philanthropique institution est loin d'avoir jusqu'à présent obtenu à cet égard tout le succès qu'on était en droit d'en attendre.

«A la différence de l'Allemagne (1), où ces sortes d'établissements répandent de précieuses ressources parmi les cultivateurs, les opérations du Crédit foncier en France se concentrent presqu'entièremet dans la grande propriété rurale et dans les propriétés bâties et industrielles .

Pentru a scôte din acăstă nenorocită criză mai cu sémă mica agricultură la noi, după modelul francez, s'aū creat mai întâi *Credite agricole* și mai apoi *Banca de credit agricol*, dară și aici, ca și în Franța, nu s'a întârziat a se vedé, că aceste nouă instituții de credit sunt departe de a realiza speranța exprimată în Franția prin programul imperial de fondătione de la 3 Ianuarie 1861: «Il faut faire participer l'agriculture aux bienfaits des institutions du crédit» — căci cu aceste nouă instituții n'a perit și viciul capital al creditului signalat de Directorul Creditului fonciar francez: lipsa titlurilor de proprietate regulată. — *Cessante causa, cessant effectus.* — «La

(1) Unde proprietatea imobiliară se găsesce stabilită sub regimul cadastral fonciar.

De asemenea, Domnilor, sciut este de toți, că stabilirea impositului fonciar, astfel cum se face astăzi prin *recensăminte cincenale*, e cu totul problematică; că proprietatea fonciară nu dă fiscului totul ce poate da și totul ce se cuvine a da, fiindcă valoarea proprietății imobiliare nu se găsește stabilită pe basele solide și incontestabile ale *regimului cadastral*, care să învedereze și să afirme în mod incontestabil și necontestat drepturile fonciare ale fiscului (1).

Mați departe, legiuitorii noștri au împroprietărit pe săten, dar nu îl-a *delimitat* în mod legal pământul său, pentru ca el să-l cunoască, să-l iubescă și să-l apere la nevoie; ei au făcut pentru industrie, aproape totul ce omenesc se putea face pentru o țară esențialmente agricolă ca România: scutiri vamale, reduceri pentru transport, prime de fabricație, despăgubiri pentru export, docuri pentru magazinat, warante de scompt comercial (2).

Tot aceste măsuri de ordine comercială și indispensabile economiei industriale le-au făcut legiuitorii noștri, dar proprietatea imobiliară, care alcătuesce temelia avuției naționale, a fost lăsată ca un domeniu de exploatație pe mâna avocaților și a caselor de credit; a fost năpusită, în mila Domnului, a se svîrcoli într'un nămol de legi străine cari, introduse ciuntite în viețuirea economică a poporului, tind a deprecia valoarea pământului și a aruncă nesiguranță în întrέga proprietate imobiliară !

Acăstă nepăsare, în care este lăsată proprietatea imobiliară în România, poate fi tolerată fără mare inconvenient în trecut, atunci când proprietatea cea mare, moșile întinse erau regulă în țara noastră; acum însă, cu cât înaintăm cu împărțirea proprietății rurale în mici loturi, cu cât moșile devin din ce în ce mai mici, cu atât mai mult este de temut un mare pericol național: pericol capabil de a sdruncină până

délimitation des propriétés rurales, en leur donnant la consistance et la stabilité qui leur manquent, et en régularisant leur transmission et les moyens de justifier leur possession, est le seul remède qui permettra à la petite culture de profiter de ces avantages () créés particulièrement pour elle et dans son intérêt. — (Du Cadastre, par Noizet.)*

(1) «Atunci numai — observă cu multă dreptate proprietarul citat — s-ar repartisa «drept impositul fonciar, nu ca așa, când unul nicăi nu simte că plătesc, iar altul «nu produce cât plătesc; s-ar putea impune proprietățile mari după adevărata lor «valoare și Statul ar câștiga foarte mult.»

(2) S'a împins zelul pentru industrie până a obligă fabricele cari se bucură de prerogative speciale, ca să aibă cea mai mare parte din lucrătorii români; la noi, unde brațele ce avem sunt cu totul neîndestulătoare chiar exploatarii agricole ordinare !

(*) Ale Creditului fonciar și ale Creditului agricol.

În temeliu tot regimul salutar al proprietății imobiliare! Sătenii, cea mai mare parte fiind stimulați și împinși prin rîvnă fără măsură de a-și mărî lotul lor, nu se sfiesc de a cotropi pămîntul vecinului, ori de câte, ori o pot și ocasiunea nu le lipsesc, căci ei exploatând pămînturile prin ei însiși, și proprietățile fiind lipsite de *limite stabilite prin un cadastru public*, cu greu se poate probă intențunea criminală, când se comit astfel de acte de cotropire, și iarăși, cu greu se pot da justiție arme pentru a le înfrîna. Sătenul cu trecere și mai înstărit, ușor se întinde peste păticica vecină a sătenului mai sărac și mai umil; și acesta, la rîndul său, pentru a se despăgubi, se întinde, an cu an, în marea proprietate megieșită. Dacă posesorul acesteia nu suferă cotropirea, intenteză acțiune civilă; dacă o îngăduesc tacit, obștea aduce inginer, ca să se constate posesiunea de fapt și reclamă la Tribunal, ca să legitimeze dreptul de proprietate; dară cum adesea instanțele judiciare nu se înclină la asemenea violență, neînțelegările între proprietari și săteni, și între săteni — cei cu trecere și cei săraci — rămân în fapt numai amâname; și astfel, rostul proprietății rurale, mai în totă țera, se găsește într-un continuu flux și reflux de cotropiri și revendicări nenorocite: flux și reflux, cari aruncă nesiguranță în totă proprietatea rurală și aduc tot felul de nemulțumiri, ba adesea-ori chiar sfîrșituri funeste între vecini și acte de vandalism, ca răscările țărănesc din anii 1888 și 1889 (1), uneltiră criminale, cari cu drept cuvînt aștrug națiunea și aș amenințat să sdruncine temelia salutară a regimului inaugurat prin legea de împroprietărire a sătenilor!

Trebuesc îre să înfățișez aci tabloul acelor suine colosale ce anual proprietarii rurali cheltuiesc în zadar cu procese de cotropiri megieșe? Să desfășur aci acel tablou lugubru de omorurile ce continuu se săvîrșesc la țera, pentru neînțelegeri de pămînturi? (2) Să arăt că înseși

(1) Pe când pun sub presă aceste linii, jurnalele anunță că sătenii după moșia Moțaiei din Dolj s'a pus în *grevă*, fiindcă se cred asupriți în invioiele agricole și cotropiș de arendaș pe pămînturile cuvenite lor. Numai regimul cadastral poate pune capet la asemenea nenorocite răsvrătirii agrare, cari de la o vreme încóce tind să radăcină, pentru cea mai mare nenorocire, în o țară eminentă agricolă ca România!

(2) «Cu stabilirea cadastrului — observă cu multă dreptate un proprietar în jurnalul *Universul* citat — s-ar mai stârpi un motiv de ură și dușmănie, care pe mulți îl împinge la păcat și de aci în pușcărie și la ocnă, și nu s-ar mai vedea atâtă sumedenie de omeni în totă firea țării pe drumuri, ca împriecinați sau martori și zâcând dile întregi pe la ușile tribunalelor și judecătoriilor. Nică acestea n'ar mai fi aşa de împovărate cu pricini și nici noi n'am mai fi o țară de cărcotași, cum părem acumă. Astfel, *cadastrul* va fi și un element sigur, numai pentru propășirea economică a țării, ci și moralisator tot de odată.

hotărîrile justiției adese-oră rămân literă mărtă, că mari proprietari adese-oră nevoiți sunt să renunțe a reentră în posesiunea pământului cotropit, fiindcă sătenii cotropitorii îi amenință cu mărtea, sau că-i va ruina dându-le foc holdelor și avutului lor!

Mă opresc acă, Domnilor și prea stimați Colegi, căci cu oră câte culoră și voi să zugrăvesc situația unea îngrijităre în care se găsesce astăzi proprietatea imobiliară, va rămâne palidă față de realitatea însăși!

De aceea, Domnilor, astăzi mai mult ca nică o dată, este timpul ca să dicem ceea-ce, pe la începutul vîcului trecut, Marele Impărat Napoleon spunea pentru Franța :

«Celui qui fera une bonne loi sur le cadastre méritera une statut».

Și putem adăogă :

Va bine merită pentru patrie.

Acăsta va fi o adevărată binefacere pentru țără, căci atunci va rămâne proprietarului colosalele sume cu cară astăzi se înnavuțesc avocații în dauna propășirii economice a proprietății imobiliare; se va pune capăt nesiguranței co astăzi deprecieză valoarea proprietății imobiliare; se va redă transacțiunilor imobiliare îlesnirea ce le asigură legile; și în fine se va da fiscului chiar base nouă incontestabilă, menite a îmbunătăți finanțele țării, chezeșind repartisarea drăptă a impositului fonciar.

Acăstei sentimente de dreptate publică, mai cu seamă, au putut inspiră filosofilor economiști înțeleptele planuri ale instituțiunii cadastrale, cară la începutul vîcului trecut făcea pe profesorul Pommiés a dice:

S'il est vrai, ainsi que l'ont pensé Vauban, l'abbé de Saint-Pierre, d'Argenson et Turgot, que les taxes établies sur les terres soient la contribution la plus juste, comme la plus invariable, une répartition proportionnelle de cet impôt entre les contribuables devient l'acte administratif le plus utile et le plus grand. Le souverain qui fonde sur «cette base la prospérité de ses États, et le ministre qui met sa gloire «à réaliser de si nobles projets, méritent la reconnaissance des siècles et celle de leurs contemporains. C'est par-là qu'Aristide a justifié le surnom de Juste et Colbert celui de Grand.

§ 6. — Anihilarea partidului agrar în România.

După cum binevoiți a vedé, Domnilor și prea stimați Colegi, din acăstă repede desfășurare a situației proprietății imobiliare, reiese faptul că la noi legea din 1864, deposedând pe boerii țării, proprietari de pământuri, de drepturile și prerogativele boeresci cară ocrotiau

proprietatea imobiliară, n'a stabilit în schimb nimic din măsurile acelea, cară în viețuirea modernă ce ne-am creat, asigură și garantază în mod incontestabil și necontestat proprietatea imobiliară în posesiunea și valoarea sa, condițiune *sine qua non* care îndreptățește proprietatea imobiliară cu creditul viețuirii moderne al națiunilor bine organizate.

De aceea, Domnilor, să nu ne pară de mirare, că unii se agită și se întrebă de cât-vă timp în cōce (1): de ce într'o țără ca România — țără eminentamente agricolă — nu vedem, ca în alte State, ființa și înrūperea bine făcătoare a *partidului agrar*, ci numai influența cea mare și vătămatore *des gens de robe et de finance*, ca și în Franția (2).

Proprietatea imobiliară lipsită de *liniștita posesiune*, inevitabil ea trebuie să pierdă înrūperea binefăcătoare asupra progresului național și să rămână numai ca teren sigur de exploatație în mâna avocaților, a finanțarilor și a perceptorilor fiscale; iar proprietarii să fie considerați ca atari de avocați, numai pentru a se îmbogăti în socotela lor, și de către fisc pentru a le pune dăjdii, cum șiceă într'o magistrală analisă neuitatul jurist *Degré dăjdii à la flan*, fără multă socotelă și luare aminte.» (3)

Acăstă îngrijitoare situație o prevăzuse acuın 30 ani neuitatul bărbat de Stat *Manolache Costache*, când față cu critica situație ce se crease proprietății imobiliare prin nămolul de legăciuțe, cu care se inundase țara, rostî în o ședință memorabilă a Camerei din 1869 acăstă funestă prorocire:

«*Dacă cu situațiunea cea veche în față cu procedura cea nouă n'or mai câștigă advocații parale, apoi nici odată n'or mai câștigă* (4).

Și cum s'a realizat acăstă funestă profeție o cunoșcem cu toții!

Însuși marele maestru al baroului, ilustrul nostru coleg, d-l Titu Maiorescu, ca un glas al conștiinței a denunțat în Cameră, la 21 Iulie 1876:

«*Clasa cea mai favorisată a actualei stări de lucruri, clasa care a prosperat pe séma jării întregi, clasa a cărei avere a crescut într'o proporție supringătoare în câțiva ani, este clasa advocaților*, (5) dice eminentul bărbat de Stat.

(1) A se vedé jurnalul *Agrarul*. — Manifestul d-lui Șomănescu către proprietarii agrari.

(2) A se vedé *Cadastrul României*, ediț. citată, pag. 198.

(3) *Dreptul*, No. 25, 1889.

(4) A se vedé *Misiunea căilor ferate*, de General C. Brătiau, 1870, Paris.

(5) *Discursuri parlamentare* de T. Maiorescu. — A se vedé și *Histoire d'une situation*, par G. Em. Lahovari.

PARTEA III.

Constituirea regimului cadastral fonciar.

§ 7. Factori cadastrali.

Acăstă repede schițare a rostului așezării economice a proprietății imobiliare, la noi și în străinătate, ne învederează de odată două fapte importante :

De o parte, că o instituție menită a curmărelele de cărui suferă astăzi proprietatea imobiliară e de dorit pentru țara nostră.

Iar de altă parte, vedem că în țările din Occident, guvernele întelepte, din timpurile cele mai depărtate așeazării, nu numai la mijloacele rationale de a împroprietări pe toti celăienii, ci ele au îngrijit tot de-o dată și de măsurile de a asigura proprietății liniștea indispusabilă menirii sale, punând-o sub ocrotirea *regimului cadastral fiscal și fonciar* tot de odată.

De aceea, Domnilor și prea stinați Colegi, merită o binevoitoră atenționare cercetarea ce acum voi face cu privire la *constituirea cadastrului*, de care țara noastră are trebuință.

Maș intăiu din punctul de vedere al *trebuințelor reale de proprietate*, e trebuință să avem o oglindire a proprietății imobiliare, astfel cum se face astăzi planul de hotărnicie: adecație trebuie să avem un plan care să arate: limitele legale ale proprietății, drumurile ce o străbat, cursurile de apă ce o udă, economia solului și natura construcțiunilor de totă natură aflătoare la suprafața pământului. Acăstă figurare planimetrică, cunoscută sub numele de *Planul cadastral* de proprietate imobiliară, constituie *primul factor* al regimului cadastral fonciar. El oglindă proprietatea în ființă și natura sa, căci în regimul cadastral, el constituie un act public în care proprietatea se găsește stabilită în toate părțile sale constitutive: ca întindere de proprietate, figurare pămîntescă și ca situație economică.

Acăstă figurare cadastrală a proprietății imobiliare e indispensabilă și pentru stabilirea în mod legal a *drepturilor fiscale*, printr'un act public care constituie *al doilea factor* al regimului cadastral fonciar, cunoscut în regimul cadastral sub numirea de *Rolul cadastral de clasarea fiscală a proprietății imobiliare*.

Iar cu privire la *transacțiunile imobiliare* de orice natură — succesiuni, transmiteri, hipotecă — e de trebuință și o justificare în scris

a planului cadastral, în parte pentru fie-care proprietate imobiliară, adeca este trebuință de o descriere cadastrală a parcelelor și a drepturilor ce constituie posesiunea ori proprietatea legală a particularilor, a persoanelor morale și a Statului asupra imobilului. Această descriere cadastrală, cunoscută sub numele de *Titul cadastral de proprietate imobiliară*, constituie *al treilea factor* al regimului cadastral fonciar. El e singurul care chezeșuese dreptul de proprietate și de hipotecă tot de odată, căci în regimul cadastral el constituie un act public, în care toate justificările legale și toate înregistrările publice privitore la dreptul de proprietate, de posesiune și de sarcine, s'a făcut de către instanțele judiciare îndrituite.

Starea civilă a proprietății imobiliare, sau alt-fel quis *legitimarea* proprietății imobiliare, fiind astfel stabilită în fința sa legală: ca figurare pământescă, ca posesiune, întindere, estimăjune și sarcini, remâne învederat, că instituția cadastrală modernă, cunoscută sub numirea de *Regimul cadastral fonciar*, are de scop principal nu numai de a asigura impositului fonciar o așezare echitabilă, ci mai cu seamă de a scăpa proprietatea imobiliară din nesiguranța de astăzi, îndeplinind marea desiderată a întemeietorilor regimului cadastral în Franța: «de terminer et prévenir pour l'avenir une foule de contestations entre les propriétaires sur les limites de leurs propriétés, contestations, qui occasionnent des frais dont le montant, difficile à calculer, s'élevait peut-être chaque année à une somme deux ou trois fois plus forte que celle à laquelle montent les centimes additionnels temporaires imposés pour la confection du cadastre . (1)

Afară de aceste folosuri economice ce procură regimul cadastral, nu trebuie încă să perdem din vedere că *factorii cadastrali*, ca acte publice, formând *archive publice* la autoritățile respective judecătoresc și tehnice, însărcinate cu conservarea cadastrului proprietății astfel, se găsesce la adesea oricarei nesiguranțe, ce se poate întâmplă în cursul anilor și la care se găsesce expusă astăzi, prin perderea ori sustragerea actelor particulare, relative la proprietatea imobiliară, ori prin distrugerea lor urmată prin incendii și alte nenorociri publice.

Maică sămă în ceea-ce privesc posesiunea individuală, trebuie să nu perdem din vedere recomandația lui Eschine către Atenieni:

Cât este de util, o Atenieni, cât este de bine a avea *archive pu-*

(1) *Collection d'Oyon*, T. V., p. 312. Circulara Ministerului Franciei din anul 1810.

«blice! Aci, scrisurile rămân și nu se schimbă după capriciul opiniei și puterea ómenilor. (1)

§ 8. Warantul imobiliar.

După cum binevoiþi a vedé, Domnilor și prea stimaþi Colegþ, acéastă îngrădire legală a proprietăii imobiliare, ast-fel cum o cer trebuinþele moderne, conþine în sine trei cărþi fonciare sau factori cadastralî deosebiþi, și anume:

1. *Planul cadastral al proprietăii imobiliare* (2), adecă icóna proprietăii imobiliare cu delimitarea legală a proprietăii (3) și economia locală a solului la suprafaþă.

2. *Titlul cadastral al proprietăii imobiliare*, adecă, un act public, prin care se chezeþuesce în mod incontestabil fiinþa reală a proprietăii imobiliare: în posesiunea, extensiunea și sarcinile sale; și în fine

3. *Rolul cadastral de clasificare fiscală a proprietăii imobiliare*, sau alt-fel ëis valórea economică a proprietăii imobiliare.

Aceþti trei factori cadastralî, în totalitatea lor, constituie *Actul cadastral al proprietăii imobiliare*, cunoscut astădþi, în vorbirea de transacþuni moderne, sub numirea engleză de *Act Torrens*, după numele autoruluþ, sau mai simplu *Warant imobiliar*.

Acest warant imobiliar constituit ast-fel, în mod legal, în cursul stabilirii factorilor săi cadastralî, e de trebuinþă în urmă, ca el adecă cărþile fonciare respective să fie puse sub *regimul de conservare cadastral*, adecă, ca instanþele judiciare îndrituite, să statueze în mod legal, cum am arătat la § 4, asupra cererilor de nouë modificări ce proprietatea va suferi în cursul anilor, cu privire la fiinþa sa: la transmisiunî, extensiune, estimăriune și sarcinî.

Ast-fel warantul imobiliar, conþinând și presentând în mod legal toþe asigurările cerute astădþi de instituþunile de credit publice, relative la proprietatea de hipotecat: la posesiune, la întindere, estimăriune

(1) *Eschine*, Discurs contra lui Ktesiphon.

(2) Se înþelege prin cuvîntul proprietate imobiliara sau unitate fonciara bucată de pamînt cuprinsă în totâ intinderea terenuluþ, care conþinând una, sau mai multe parcele lipite la olalta și aparþinând unuþ acelaþi proprietar, se gasesc situate în aceeaþi comună.

(3) On entend par *délimitation*, dans son acception la plus large, tout à la fois, la recherche, la reconnaissance et la constatation des limites d'une propriété immobilière par rapport aux propriétés de même nature qui l'entourent » (*Du cadastre et la délimitation des héritage* par Noizet, p. 183.)

și sarcini, permite proprietarului să asigure din oră în oră resursele de cărți care are nevoie, tocmai ca și un titlu de rentă sau acțiune comercială.

Atunci suntem în drept a speră că se va curmă și răul de astăzi: de a lăsa proprietățile rurale în exploatarea arendașilor, al căror interes de căpetenie este, nu de a îmbunătăți proprietatea și fertilitatea terenului agrar, ci de a stărcă — ca pe vaca străinului — și pământul țării și pe săten, ceea-ce face ca, într'un timp apropiat, pământul țării atât de fertil astăzi să fie amenințat a deveni cu totul steril!

Este astfel urgență mare a se da proprietarilor rurali *warantul imobiliar*, menit să procură cu înlesnire avansurile în banii, de cărți și nevoie ca să poată exploata prin ei însiși proprietățile lor.

Și acăstă urgență se simte cu atât mai mult astăzi, când se recunoște trebuința de a se reduce funcțiunile publice și mai cu seamă, pentru a se înlătură din vreme catastrofa economică cea mai teribilă — criza proprietății rurale, care a început să accentueze chiar de acumă, și criza proprietății urbane, care bîntuează mai cu seamă București!

§ 9. Delimitarea pe teren a proprietății.

Cărțile fonciare, astfel cum am văzut că trebuie stabilite la început cu așezarea regimului cadastral și conservate în urmă în cursul anilor, ele singure, sunt îndestulătoare pentru a mobiliza proprietatea imobiliară, adecă pentru a înlesni intrarea proprietății imobiliare în miile ramificării de transacțiune cerute prin viețuirea modernă ce n-am creat; dar din punctul de vedere al *integrității proprietății*, regimul cadastral fonciar cere încă, ca fiecare proprietate imobiliară să fie așezată și pe teren în limitele sale legale, în mod neperitor, prin semne speciale (stâlpuri sau moive cadastrale) și determinări tehnice speciale.

Proprietatea găsindu-se astfel îngrădită legal și în mod neperitor, situația sa de integritate sale ține de domeniul public, și ori ce călcare de megiesie este considerată ca faptă criminală, urmărită și pedepsită ca atare de autoritățile publice îndrăguite, cum se face pentru proprietatea imobiliară.

Urgența acestei trebuințe la noi se simte din ce în ce mai mult, cu cât înaintăm cu împărțirea în inci loturi a proprietății rurale, căci sătenii găsindu-se atunci delimitați în parte, într'un mod inalienabil pe proprietatea parcelelor de pămînt — acordate lor prin lege sau agonisite prin muncă lor —, se va pune capăt călcărilor de megiesie

de astăzi (1), și mai cu sémă criminalelor uneltiri, ca cele din 1888 și 1889, uneltiri, cari au îngrijit cu drept cuvînt națiunea și au amenințat a sdruncină temelia salutară a regimului inaugurat prin legea de împroprietărire a sătenilor; căci atunci, când sătenii, fie-care în parte, vor fi afirmați în mod legal și inalienabil proprietari pe parcelele de pămînt cuvenite lor, atunci, dic, nu vor mai avea cuvînt să dea ascultare criminalelor ademenirii pentru desordinea publică.

Astfel se va asigură proprietății: folosința completă și liniștită a integrității sale. Si scut este, că un pămînt a căruia integritate este asigurată, are mai multă valoare decât dacă extensiunea sa este neclară și expusă călcărilor vecinilor.

§ 10. Operațiuni cadastrale.

Din acéstă repede expunere a părților constitutive ale cadastrului foncier reiese faptul, că *instituțiunea cadastrală foncieră* cuprinde în sine *două părți* cu totul deosebite, și anume:

De o parte, *legitimarea proprietății imobiliare*; iar de cea-laltă parte, *delimitarea pe teren a proprietății imobiliare*.

Partea întâia, care e curat juridică, are de scop de a *asigura dreptul de proprietate, de hipotecă și de imposit foncier asupra proprietății imobiliare*.

Iar partea a doua, care este curat tehnică, are de scop de a îngrădi ființa proprietății imobiliare și *integritatea sa contra călcărilor de megieșie*.

Stabilirea acestor două părți ale instituțiunii cadastrale, astfel după cum le cer trebuințele epocii, se poate execută sau împreună de odată, sau succesiv fie-care în parte.

Oricare va fi casul, avem a deosebi patru operațiuni cadastrale distincte, și anume:

1). Operațiunea de căpetenie consistă: în o constatare de megieșie prealabilă și contradicțore, pentru stabilirea legală a limitelor proprietăților imobiliare.

2). A doua operațiune consistă în: cercetarea juridică de legitimarea dreptului de posesiune și de proprietate imobiliară.

3). A treia operațiune cuprinde: așezarea tehnică și în mod nepe-

(1) A se vedé § 5.

ritor, pe teren și pe plan, a delimitării legale a proprietății imobiliare.

4). Și în fine, a patra și ultima operațiune a *Actului cadastral* cuprinde, *evaluarea fonciară* a proprietății imobiliare.

Neîndoelnic, Domnilor, țările din Occident ne oferă metode probate, cari se pot aplică îndată și la noi, pentru executarea acestor operațiuni cadastrale. Tin însă a declară de la început, că metodele ce am onore a supune la cercetarea Domniilor-Voștre, pentru așezarea *instituțiunii cadastrale fonciare* în România, se deosebesc de acestea, mai cu sămă prin faptul că ele nu sunt o simplă imitațiune a usurilor și întocmirilor din alte țări; ci ele sunt isvorite pentru mine, prin o îndelungată cercetare în rostul așezării economice a proprietății imobiliare la noi și în străinătate, precum și prin o aplicare de un pătrar de vechi la lucrarea chartei țării.

De aceea vă rog să-mă acordați binevoitorea atențiu, să arăt acum, întru cât lucrările întreprinse la Charta Țării ne pot înlesni executarea operațiunilor cadastrale, ce reclamă așezarea instituției cadastrale în România.

PARTEA IV.

Utilitatea chartei țeriș pentru stabilirea regimului cadastral în România.*§ 11. Invățămîntul și ajutorul ce procură charta țeriș.*

Charta Țeriș, e de cea mai mare utilitate pentru stabilirea Cadastrului țeriș. Ea ne procură de odată, un *ajutor technic* real și *invățămînt* temeinice.

Ca să începem cu acele din urmă, binevoiți, Domnilor și prea stimați Colegi, a vă aduce aminte, că în comunicațiunea mea din luna Martie, anul trecut, referitore la charta țeriș lucrată de Statul Major al armatei (1), diceam:

«Serviciul geografic al armatei, cu lucrarea acestei chărți, n'a procedat în ordinea naturală a lucrărilor—cum s'a procedat în Statele din Occident—ci, el a lăsat pentru timpuri mai fericite, când se va dispune de mai mulți banii și mai cu sănătate de timp, a lăsat dic, tôte de terminările directe, cari momentan nu erau absolut necesare scopului «ce se urmări: de a avea figurarea topografică a țeriș cu o zi mai înainte.»

Și acéstă procedare a fost fără înțelîptă și ne-a prins minunat de bine. Închipuiți-vă, Domnilor, că dacă promotorii chărții ar fi urmat regulile obișnuite, adecă să măsore mai întâi *basele* necesare așezării geodesice a triangulării; apoi să facă *determinările astronomice*, necesare așezării geografice a rețelelor de triangulare; și în fine, dacă ar fi ținut să dea *triangulării geodesice* continuitatea tehnică necesară pentru a îmbrățișa la olaltă țera în întregimea sa — Moldova, Dobrogea și Țéra-Românescă, —de sigur atunci, față de modicitatea mijlocelor bănesci și a personalului, de care s'a dispus în decursul anilor, de sigur dic, lucrările noastre începute în Nordul Moldovei acum 30 de ani, astădi n'ar fi ajuns până în valea Oltului, ci ne-am găsi tot în Moldova; iar la urma urmelor, chiar dacă am fi completat lucrările, puteam păti ca și Franței, cu admirabila chartă a Franției, cunoscută sub numele *La Grande carte de l'Etat Major*. Intr'adevăr, Domnilor, acéstă chartă, începută în anul 1818, după o muncă de o jumătate de vîc (1818—1866) și după cheltueli de mai multe miliône,

(1) *Descrierea geometrică a României*, citată.

abià s'a terminat în anul 1866; eï bine, imediat s'a constatat că — deși e o lucrare de cea mai mare însemnatate — ea, nu mai este însă în raport nică cu trebuințele epocei, nică cu progresul lucrurilor; și prin urmare, vrând, nevrând, a trebuit să se dispună *refacerea* ei (1).

Tot astfel s'a întîmplat și cu *Cadastrul Franciei*. În acéstă lucrare ordonată în 1807, promotorii ei n'aú căutat a se folosi de ajutorele ce le puteau procură *Charteră lui Cassini* și mai în urmă *Charta Statului Major*; nică s'aú mărginit de o cam dată la strictul necesar, pentru satisfacerea trebuințelor de moment; ci dintr'odată ei au voit să facă operă desăvîrșită și independentă; eï bine, care a fost rezultatul? A fost, Domnilor, că după o muncă de o jumătate vîc (1807—1855) și după milióne cheltuite, Cadastrul Franciei completat abia mai anii trecești, imediat s'a recunoscut că este o operă neîndestulătoare pentru trebuințele epocii și astăzi, vedem că și el să se *refacă* (2).

Acestea ne dovedesc, că față de îndrumarea spornică, în progresul sciinței și în trebuințele de viețuire ale națiunilor, *cadastrele* și *chartele*, ori cât de perfecte ar putea fi, nu sunt îndestulătoare decât nevoilor generațiunii pentru care ele au fost întocmite. Si astfel, în alcătuirea cadastrului, ca și în lucrarea chartei unei țări, preocuparea de căpetenie este ca să căutăm, nu a face de odată o operă desăvîrșită și perfectă, ci mai cu seamă să ne mulțumim cu strictul indispensabil, cerut de trebuințele urgente ale momentului, căutând a ne folosi de rezultatele dobândite, pe măsură ce lucrările înainteză, cum se face astăzi cu ridicările topografice ale chartei țării (3). Alt-fel vom riscă de a ne trudi zadarnic cu munca, și de a risipi inutil banii, pentru ca la urma urmelor să încercăm cruda decepție, să avem o operă, pote admirabilă sub toate raporturile, dar neîndestulătoare pentru trebuințele epocii și pentru progresul lucrurilor din epoca când ea va fi completă.

Cu alte cuvinte, Domnilor și prea stimați Colegii, voim a dice, că trebuie să căutăm de o cam dată să stabilim instituțunea cadastrală, numai în părțile sale absolut indispensabile, spre a ne asigura — cu o dăma înainte — folosința regimului cadastral, pentru trebuințele urgente reclamate prin situația de moment; și în urmă, în decursul

(1) La *Carte de France*, par le Colonel Berthaut.

(2) Vedă legea din 1850, cu privire la completarea cadastrului, și legea de la 17 Martie 1898, pentru revisuirea cadastrului Franciei.

(3) Vedă *Insemnatatea chartei României pentru economia națională*, de Generalul C. Brătianu. *Analele Academiei Române*, Seria II, Tom. XXIII, 1901.

anilor, neîntrerupt să lucrăm pentru completarea regimului cadastral și în cele-lalte părți ale sale mai puțin reclamate; de asemenea să căutăm a-l țină în curent cu schimbările ivite cu timpul în cursul anilor, sau cu schimbările indicate prin progresul vieții economice, pentru ca în chipul acesta, nică odată *Cadastrul* să nu fie neîndestulător pentru trebuințele epocii în decursul anilor.

In acest mod de a vedea lucrurile, *Charta Țerii* este de un ajutor real pentru *stabilirea regimului cadastral în România*, astfel după cum îl reclamă trebuințele actuale ale țerii.

Ajutorul consistă în faptul că: ridicările topografice ale chartei țerii, dând, după cum cunoșceti, posesiunea fictivă limitată în hotarele de posesiune a proprietății și figuratul terenului și al lucrurilor la suprafață, atât pentru fie-care proprietate în parte cât și pentru proprietățile megieșe, rezultă că ridicările topografice ale chartei țerii ne transportă în cabinetul de lucru pentru a ne exprima astfel—proprietățile rurale în totă a lor natură, cu limitele posesiunii, cu extensiunea proprietății, cu ondulațiunile terenului, cu economia solului la suprafață, ca și cu toate proprietățile de megieșie în totă a lor complexitate; ceea-ce ne asigură o economie însemnată, nu numai prin simplificarea cercetărilor de așezare cadastrală, ci mai cu sémă prin calitatea soluțiunilor, cari reies împede la vederea proprietății în ea însăși desfășurată pe o mapă în totă a sa complexitate, pe când o ridicare parțială, sau o descindere la fața locului—mai cu sémă în regiunile accidentate sau acoperite — nu pot nică odată lăsa să se vadă proprietatea în fință sa și terenul în toate secretele sale.

Și dacă se consideră faptul, că ridicările topografice la charta țerii dau pe lângă *Planimetria terenului* proprietății rurale (1) și *Relieful terenului* exprimat prin curbe de nivel, rămâne învederat că ridicările topografice ale chartei țerii vor oferi un înalt avantaj la fiecare din cei interesați: Statului, proprietarului și oră-caruți altuia; căci *Planul cadastral* al proprietății respective va pute fi de odată nu numai *Planul planimetric*, cum de ordinar se cere pentru trebuințele fiscale și de hipotecă, ci încă și *Planul economic* al proprietății, menit a ne călăuzi cu siguranță în multiplele cerințe ale unei exploatari agrare raționale, așa că o infățișare grafică, care va pute face pe fie-care din

(1) Prin cuvintul *Planimetria terenului* se înțelege figurarea lucrurilor de la suprafața terenului, afară de relieful terenului adecă, hotarele proprietății, drumurile, cursurile de apă, economia agrară a pământului și lucrările executate de mâna omului, iar nu și ondulațiunile terenului, așa că *relieful terenului*.

cei interesați să aprecieze prin ei însși natura și costul lucrărilor: pentru stabilirea rațională a irigațiunilor necesare fertilității solului și pentru surgerile de dat apelor, spre a întâmpina inundațiunile, cum și pentru deschiderea comunicațiunilor și luminisurilor menite a înlesni transportarea produselor proprietății; pentru așezarea conductelor și deschiderea canalurilor de alimentare cu apă a localității; pentru exploatare de mine, pădură și ori-ce fel de lucrări agrare menite a sporii valoarea fonciară a proprietății (1); cu un cuvînt, ridicările topografice la charta țării oferă în sine toate elementele terestre menite de a putea realiza idealul cadastrului viitor, exprimat de comisiunea însărcinată cu cercetarea unui nou regim cadastral pentru Franția, așcă:

«Le cadastre nouveau ne doit être seulement fiscal, administratif, juridique, géographique, technique; il doit être tout cela en même temps, il doit prêter son appui à l'impôt, à la propriété, à la description du sol, à la définition de son relief, à toutes les autres applications que «découvrira la pratique, quand elle disposera d'un tel instrument.» (2)

§ 12. Legitimarea proprietății imobiliare.

In aceste condiții exceptionale favorabile, în cari s'aș executat ridicările topografice pentru charta țării, se simplifică cu totul operațiunile cadastrale, pentru așezarea în țără a regimului cadastral fonciar, menit a scăde propriețatea rurală din nesiguranță de astăzi, care depreciază valoarea pămîntului.

Așa, pe regiunea din țără, pe care s'aș efectuat ridicările topografice, prin ajutorul acestor figurări topografice și potrivite drepturilor ce rezulta din actele de posesiunea proprietăților, se poate fîrte bine procedă imediat cu temeinicie la constatarea de megieșie a proprietăților rurale, menite a *legitima* posesiunea, precum și la estimăriunea economică a solului la suprafață tot de odată. Așcă, se poate procedă cu înlesnire la constatarea legală a elementelor cerute pentru stabilirea legală a celor trei factori cadastrali ai warantului imobiliar al proprietății rurale, așcă:

- 1). *Planul cadastral.*
- 2). *Titlul cadastral.*
- 3). *Rolul cadastral de clasificare fiscală.*

(1) A se vedea *Planul economic* alaturat, astfel cum se poate avea pentru fiecare proprietate rurală după ridicările topografice ale chartei țării.

(2) Procès-verbaux de la Commission extra-parlementaire du Cadastre.

Acăstă putință mi-o afirmă și mi-o întăresc numerōsele *planuri economice* de proprietăți rurale ce Institutul Geografic a stabilit pentru particulari, pentru Administrațiunea Regală și pentru Domeniul Coronei; planuri economice, stabilite direct pe ridicările topografice ale chartei țeri, prin ajutorul actelor de proprietate rurală ale proprietăților.

In fapt, Domnilor, cercetările și operațiunile cadastrale, în condițiunile excepționale favorabile în cari ne găsim se pot executa în modul următor.

Maî întâi, cu privire la stabilirea proprietății *în fină și natura sa*, sindicate de proprietari (1), operând ca comisiuni de expertisă sau ca arbitri împăciuitorii, stabilesc proprietatea rurală *în limitele sale reale* pe ridicările topografice ale chartei țeri, prin ajutorul actelor de posesiune ale proprietății.

Aceste cercetări ale sindicatelor și dovejile aduse de cei interesați servă instanțelor judecătorescă respective a *legitimă* proprietatea imobiliară *în limitele sale legale* și a stabili în mod echitabil întâiul factor al actului cadastral, adecă *Titlul cadastral*, prin care se dă proprietății rurale calitatea juridică, spre a putea asigura dreptul de proprietate.

Și prin ajutorul acestor hotărîri legale și al ridicărilor topografice ale chartei țeri, Institutul Geografic stabilește al doilea factor al actului cadastral, adecă *Planul cadastral* al proprietății rurale, prin care să figureze proprietatea rurală *în extensiunea sa și economia solului la suprafață*.

Iar acest Plan cadrastal, dând icôna pămîntescă a proprietății rurale *în limitele sale legale*, cu ondulațiunile terenului și economia agrară a solului la suprafață, ne prezintă prin urmare toate elementele indispensabile, pentru ca în urmă comisiuni ad-hoc *fiscale*, delegați ai proprietății și ai autorității interesate, să poată stabili cu înlesnire și siguranță și al treilea factor al actului cadastral, adecă *Rolul cadastral* de clasificarea fiscală și de valoarea economică a proprietății rurale.

Actul cadastral al proprietății rurale fiind astfel stabilit, în acei trei ai sej factori cadastrali pe o regiune a țeri, nu rămâne de făcut alt decât o *Lege de conservare cadastrală*, menită a ne pune în poziție să beneficiem în decursul anilor de folosete regimuluî cadastral fonciar.

Neîndoilenic, Domnilor, că acăstă stabilire cadastrală poate să nu mul-

(1) Aceste sindicate de proprietari vor fi asistate de un delegat al autorității locale, de un judecător și un inginer.

țumescă pe toți; vor fi pote căț-vă la mie, cari găsesc avantajii de a ne ține proprietatea imobiliară în starea actuală de încurcătură; dar cursul regulat al așezării regimului cadastral nu se poate împedica, căci interesul general trebuie să aibă întâietate față de interesul privat și de îndărătnicirea cător-vă particulară. Și apoi, nimeni nu are să oprescă pe aceștia a-și apără pretențiunile lor mai departe, la instanțele judecătorescă îndrituite, dacă se găsesc neîndreptățiri prin operațiunile cadastrale respective.

§ 13. Așezarea tehnică a cadastrului.

După cum binevoiți a vedé, Domnilor și prea stimați Colegii, în aceste condițiuni ce am onore a arăta, pentru cele două parți din țără (1), pe cari ridicările topografice la charta țeri se găsesc complete, se poate făra multă trudă și fără mari sacrificii, și în scurt timp —într'un an cel mult — da proprietarilor rurali *Warantul imobiliar* indispensabil transacțiunilor moderne.

Așa că în fapt, pentru aceste părți din țără, va rămâne să se execute în urmă numai *Așezarea tehnică a cadastrului în mod neperitor pe teren și pe planuri*; sau altfel quis *delimitarea pe teren a proprietății rurale în limitele sale legale și așezarea tehnică în mod neperitor pe teren și pe planuri a acestor limite legale*.

Aceste lucrări technique pot să se facă ori când în urmă, fără a ne împedica în nimică ca să beneficiem de pe acum de folosetele *regimului cadastral fonciar* sub ocrotirea unei *legi de regim cadastral și de conservarea cadastrului* în decursul anilor, după cum avusei onore a spune adineor și după cum am arătat la începutul acestei comunicări (§ 4), că se găsesce așezată proprietatea imobiliară la Statele bine organizate.

Acăstă *stabilire a cadastrului în mod neperitor* pe teren și pe planuri cuprinde trei operațiuni technique distințe, și anume:

- 1). *Delimitarea legală pe teren a proprietăților*, astfel cum reiese din actele de legitimare definitivă a proprietăților imobiliare respective.
- 2). *Stabilirea pe teren a semnelor de delimitare cadastrale* pe limitele legale.

3). *Și în fine revisuirea triunghiulării geodesice și completarea triunghiulării cadastrale* în vederea așezării technique a semnelor de hotare ale proprietăților și desfășurarea pe o mapă la scară adoptată

(1) Pentru 9.251.400 hectare din 13.199.400 cât cuprinde întinderea țării.

pentru *Planul cadastral de proprietate, a Chartei cadastrale regionale* pe comune, plăși și județe—, precum și a *Chartei cadastrale generale a României*.

Lăsând astfel ca aceste operațiuni tehnice *de așezare definitivă pe teren a cadastrului terii* să se facă mai la urmă — în decursul anilor—în alte timpuri mai fericite pentru gospodăria noastră publică, avem avantajul nu numai de a putea, în scurt timp, să ne bucurăm de folosile regimului cadastral fonciar, ci încă astfel am putea da instanțelor judiciare îndrituite timpul trebuincios de a lămuri în mod definitiv cestiunile în litigiu, pentru cei nemulțumiți, cu privire la hotărîrile de legitimare făcută de autoritățile ad-hoc, precum și referitoare la hotărîrile de contribuțiuni fonciare ale comisiunilor fiscale.

De odată cu executarea acestor operațiuni tehnice, de așezare neperitóre definitivă a cadastrului, se va procedă, cu înlesnire, și la cele-lalte două operațiuni tehnice finale intim legale operațiunilor cadastrale, cum urmază:

De o parte, *operațiuni de parcelare*, pentru eșirea din indiviziuni a răzeșilor și a sătenilor împroprietăriți, precum și a tuturora acelora cari, dintr-o cauză sau alta, nică odată însă legale, se găsesc *de-a valma* în stăpânirea proprietății rurale, sustrâgându-se astfel în paguba fiscului de la dările fiscale ca proprietari fonciari individuali.

Iară de altă, *operațiuni de reambulare*, pentru *revisuirea topografică și planimetrică* a fiecărei parcele de proprietate în limitele sale legale, cu figuratul terenului și al lucrurilor de la suprafață, rezultate prin ridicările topografice ale chartei amplificate la scara convenită pentru operațiunile cadastrale: operațiuni cari ne dau ocasiunea și de a *reface* charta terii, introducându-se schimbările provenite în decursul anilor la suprafața pământului.

PARTEA V.

Cuī se cuvine facerea cadastrului.

§ 14. Avantajile proiectului mixt propus.

După cum binevoiși a vedé, Domnilor și prea stimași Colegă, *instituția cadastrală*, astfel cum o supun aprecierii duvostre, se deosebesce de cele ce se practică în alte țări.

Acesttă deosebire însă nu consistă în însăși *practica* regimului, ci numai în chipul de a *desăvîrșî așezarea* acestui regim. Adecă noi voim o aplicare reală a metodelor technique, a principiilor juridice și a regulelor financiare ale cadastrului; dar tote aceste procedeuri consacrate voim a le pune în acord cu practica lucrurilor, cunoșința trebuințelor la noi în țără, precum și în profit cu condiționile excepționale favorabile ale chartei țării, aşă cum o experiență îndelungă mi-a arătat, ca singurul mijloc de a avea o lucrare bună, economică și grabnică și o siguranță juridică a drepturilor reale de proprietate imobiliară.

Sau cu alte cuvinte, voim a ȣice, că metodele ce supun la aprecierea duvostre, cu privire la *stabilirea instituției cadastrale în România*, sunt întocmite: în vederea trebuințelor urgente ale momentului, și potrivite cu resursele de cari putem acum dispune. Acesta pentru cuvintul că nu văd nică o asemânare între ce e la noi și țăurile din Occident, pe cari continuu ne place a le luă ca model. Acolo este prisos și de brațe și de resurse în viețuire; la noi este lipsă și de unele și de altele; și mai cu seamă este mare urgență și trebuință de a ne afirma în viețuirea modernă ca națiune de sine stătătoare.

Cadastrul fonciar, stabilit după cum am onore a supune la cercetarea duvostre, perpetuat prin ajutorul unuǎ regim *de conservare cadastrală*, în ceea-ce privesc transmisiunile și sarcinile, va constitui baza proprietășii fonciare, va asigura valoarea hipotecelor și regulatitatea transacțiunilor imobiliare, va procură agriculturii, prin desvoltarea instituționilor de credit, mijloacele de acțiune ce-i lipsesc astăzi; și prin faptul acestor binefaceri, de cari se va bucură proprietatea imobiliară, *regimul cadastral* va deveni și la noi elementul primordial pentru a asigura stabilirea unuǎ bun sistem de finance.

Suntem chiar în drept de a speră că, urmând procedeul ce am arătat, în curând se va asigura și fiecăruia săten în parte, într'un mod inalienabil, proprietatea parcelelor de pămînt acordate lui prin lege

saă agonosite prin munca sa, și astfel regimul cadastral fonciar va deveni un instrument puternic și pentru stabilirea ordinei în țără și a chezeșui liniștită posesiune a pământului.

§ 15. Participarea Statului și a proprietarilor la cheltuelile pentru înființarea cadastrului României.

Cadastrul României, fiind astfel un instrument public indispensabil, cum am vădut;

De o parte *Statului*, pentru a stabili cu echitate *rolurile contribușiunilor fonciare*;

Iar de altă parte *proprietarului* (1), pentru a dobândi calitatea și siguranța juridică a dreptului său de proprietate și de hipotecă, precum și de a fi, în același timp, un auxiliar de prima utilitate, menit a-ți înlesni fericite speculațiuni și a-l călăuzi cu siguranță în toate cerințele unei exploatari răționale a parcelelor sale de proprietate;

Cadastrul, dic, fiind astfel folositor Statului ca și proprietarului, se cuvine, ca ambele aceste părți direct interesate, *Statul* și *proprietarul*, să contribue, ca direct interesate, a asigură pe toate căile, cu un minut mai înainte, succesul pentru executarea *Cadastrului României*, întrucât acăstă lucrare interesază pe fiecare în parte.

Astăzi, în condițiunile cele mai favorabile, se cere *Statului*:

1). Pentru stabilirea *rolurilor de contribușiuni fonciare*, o cheltuélă peste o jumătate milion de lei la fiecare cinci ani.

2). Pentru *hotărnicirea și parcelări* peste o sută de mii lei anual (2).

Iar *proprietarului de imobil rural* i se cere:

1). Pentru *hotărnicirea și ridicarea planimetrică* a proprietății sale, o cheltuélă de 1 până la 2 lei pe hektar.

2). Pentru *Figurarea terenului* proprietății sale de la 2 până la 5 lei pe hektar (3).

3). Pentru *legitimarea dreptului de proprietate* la instanțele judiciare, cheltuelile cu taxele judiciare, portărei, și cu plata avocațiilor se pot urca la sute și mii de lei, pentru o singură proprietate.

(1) Prin cuvintul de *proprietar* se înțelege fiecare cu că apartine imobilul cu titlurile stabilite de Codul civil: particular, Stat, Comună și persoanele morale.

(2) A se vedea opera mea: *Cadastrul Românei*, pag. 108.

(3) În acăstă estimări nu este vorba de ridicarea planimetrică a proprietății și de hotărnicirea sa, astfel cum se face astăzi, ci de *Planul economic al proprietății*, astfel cum s'a definit mai sus că trebuie să fie planul cadastral al proprietății rurale.

4). Pentru a putea *beneficia de dreptul său de hipotecare* la casele de credit, de asemenea se cheltuesc sute și mii de lei, cu expertisarea proprietății imobiliare la fața locului, adunarea și legalisarea actelor referitoare.

5). Și în fine, pentru a dobândi toate aceste rezultate tehnice și juridice, de o valoare și de o siguranță cu totul efemeră și echivocă, se mai cere proprietarului, pentru fiecare din bunurile sale imobiliare, în afară de toate aceste mari sacrificii bănescă, i se mai cere dacă, și o trudă colosală și o perdere de timp enormă, impuse involuntar, prin cursul firesc și prin trăgănirile unor asemenea operațiuni tehnice și juridice.

Dacă lucrurile sunt astfel, se poate șă găsim cineva în România, care să nu doră să aștepte cu o săptămână de hîrboara realitate, în care se află astăzi înglobat el proprietarul de imobil? Se poate să ca să nu-și sacrifice el o dată pentru totdeauna o parte din venitul proprietății sale, spre a-și asigura toate drepturile imobiliare și a pune odată capăt interminabilelor cheltuieli, trăgăniri și perderi de timp, la cără se găsește expus?

Eminentul bărbat de Stat, *Charles Dupuys*, ne arată în acăstă privință faptul următor, care ne poate servi ca învățămînt demn de a da chiar și celor pesimisti îndemnul cuvenit în favoarea acestei întreprinderi de interes capital, pentru progresul economic național.

«Pour faire admettre en Australie la réforme dont il était l'auteur, «sir Torrens lui avait donné un caractère facultatif; les propriétaires «n'étaient pas obligés de soumettre leurs immeubles au nouveau régime; il pouvaient, s'ils le désiraient, rester sous l'empire de l'ancienne législation. Malgré cette faculté d'option, le système Torrens a obtenu, en Australie, le succès le plus complet.» (1)

Aprîape asemenea s-a întimplat anii trecuți în Bosnia și Herțegovina; și aceste nouă provincii ale monarhiei Austro-Ungare se bucură de folosile regimului cadastral pentru mulțumirea tuturor.

In cursul anilor pentru refacerea cadastrului în Franța, Comisiunea extra-parlamentară a constatat că în multe părți proprietarii luminați asupra marilor folose ale *cadastrului fonciar*, nău mai aşteptat inițiativa și concursul guvernului, ci prin ei însiși și cu cheltuiala lor proprie au recurs la o refacere a cadastrului între dinșii, și au îndreptat proprietățile prin bună învoielă, adeca și refăcut

(1) *Nouveau Dictionnaire d'econ. politique*, par L. Say.

cadastrul fonciar, pentru că cu toții cunoșceați, că un pămînt, a căruia posesiune și integritate este asigurată are mai multă valoare decât dacă se află expus, ca la noi, revendicărilor și rapacității vecinilor.

Dar, Domnilor, în ce privesc dorința proprietarilor fonciari români ca să contribuă la lucrarea cadastrului, nu mai poate fi niciodată îndoielă; cu o altă ocasiune(1), arătând *Insemnătatea chartei terii pentru economia națională*, spuneam că proprietarii rurali—cu dare de mână fără exemplul nimănui, fără îmboldul cui-vă, au venit până din fundul Moldovei ca să cumpere planul proprietăților lor, sau cum îl numesc dinși: *Ieona moșioriei lor*.

Apoi, Domnilor, dacă proprietarii fonciari, din propria lor pornire, nău stat la îndoielă, ca să plătească până la 35 bani pe hektar, spre a avea un plan al proprietății lor, plan care, prin el însuși, n'are niciodată valabilitate publică, ci numai o valoare tehnică ca plan economic al proprietății, se poate să cine-vă îndoie, că acești proprietari vor fi atât de îndărătnici, ca să nu plătească un leu de hektar, pentru ca odată cu *Planul economic* al proprietății lor să aibă tot într-un timp și *Actul stării civile* al aceleia proprietăți, să obțină adecație *legitimarea cadastrală* de posesiune a proprietății, și să vadă astfel proprietatea imobiliară scosă cu un minut mai înainte din neșuranța în care se svârcolește astăzi.

Atunci, Domnilor, rămâne încă învederat și faptul: că, pentru *asezarea regimului cadastral* la noi și pentru *stabilirea cadastrului României*, nu ne lipsesc miliōnele; n'avem nevoie de miliōne, ci pur și simplu trebuie să inițiem Guvernului.

Și acăstea inițiativă a Guvernului se impune astăzi, nu numai cum am vădut, find că *regimul cadastral* singur este menit să avântul dorit economiei naționale, ci încă, și fiind că el singur poate asigura buna administrație a bunurilor pămîntesc ale Statului; căci sciut este de tot — și am avut ocasiunea să o arătă altă dată (2)—administrație cea mai intelligentă nu va putea face să valoreze cum se cuvine proprietățile Statului fără oglindirea lor și fără liniștită posesiune. Și asemenea sciut este de tot că, deși de la organizarea Ministerului de Domenii s'aucheltuit peste cinci miliōne (3) numai cu lucrări de

(1) *Analele Academiei Române*, Seria II, Tom. XXIII.

(2) A se vedea *Mem. Acad. Secț. Sc.*, Seria II, T. XXIII: *Insemnătatea chartei României pentru economia națională*, de Generalul C. Brătianu.

(3) Mai mult de îndoit decât a trebuit administrației militare pentru a executa ridicarea topografică pe două din trei părți din țară.

figurare și hotărnicirea proprietăților Statului, și altele atâtea miliōne cu susținerea proceselor de revendicări rurale, și totuși administrația Domeniilor nu are pentru nici una din proprietăți o lucrare în condițiuni îndestulătore: ca figurare pămîntescă, hotărnicie de posesiune, delimitare de culturi sau parcelare în loturi de cedat sătenilor!

Dar pentru a ajunge la un rezultat fericit, nu este destul *inițiativa guvernului*, mai este indispensabil, cu deosebire, ca începuturile să fie modeste.

«Si l'on jetait, dès l'origine, des millions à la tête du service—dice «cu multă dreptate d-l *Cheysson*, raportorul pentru refacerea cadastrului în Francia—en l'obligeant à les dépenser dans l'année cette «préoccupation d'absorber les crédits étoufferait celle de l'amélioration des méthodes. Au contraire, la modicité même de ces premiers budgets permettra aux chefs du service de surveiller de près «leurs ateliers et de les convertir en champs d'expériences.» (1)

Nu mai puțin încă rămâne învederat, că nu în comisiuni *ad-hoc*, discutând și studiind—*de quomodo* și *quando*—se poate găsi adevărata îndrumare de dat acestei lucrări, ci prin practica însăși a lucrărilor: *saxa loquuntur*.

In acăstă privință, lucrarea chartei țării ne dă încă învețăminte temeinice. Cum binevoiți a sci, Domnilor, lucrarea acestei chărți s'a încredințat Serviciului Geografic al armatei, fără multă vorbă și fără protocoole, cu o alocațiune anuală neînsemnată, abia de 8.000 lei, și după ce, timp de doi ani de trudă și de experiențe practice, s'a dobândit asigurarea de reușită și s'a fixat asupra metodelor de urmat, s'a sporit an cu an alocațiunile în banii, și s'a împins mai departe lucrarea chartei, nu numai pentru Moldova, ci și pentru Dobrogea și Tera-Românescă. Resultatele dobândite astfel, cunoscetă, fac onore și promotorilor și colaboratorilor la aceste opere; ele nu lasă nimic de dorit, nici din punctul de vedere al figurării terenului, nici în ce privește cheltuielile operațiunilor.—*Labor improbus omnia vincit*.

Dacă astfel începuturile vor fi modeste, pe nesimțite, în curs de câte-vă lună, se va putea aplică pe o bună parte a țării *regimul cadastral*; și acest regim odată înființat într'o parte a țării, prin fința lui însuși, va procură mijloacele bănescă necesare pentru a se putea păsi mai departe; și astfel, pe nesimțite — și fără a fi nevoie decât de un

(1) Procès-verbaux de la Commission extra-parlementaire du Cadastre.

mic avans provisoriu din partea guvernului (1) — vom ajunge ca, în curs de câță-vă ană, să realizăm stabilirea regimului cadastral în tot cuprinsul țării. Și astfel, pe lângă folosile de propășire economică națională, se va avea încă și avantajul de a procură imediat Statului peste 12 milioane lei, dacă se socotește la un leu hecitarul pentru cele 12 milioane hectare de întindere teritorială a proprietății rurale în România; plus alte milioane date anual prin aplicarea însăși a regimului cadastral; și încă nenumărate alte avantajii de organizare administrativă și instrucțiune militară născute prin lucrarea cadastrului de către administrațiunea militară (2).

§ 16. Participarea administrațiunii militare la executarea operațiunilor technique pentru înființarea cadastrului României.

Cuvîntul invocat mai sus, la § 13, că cu facerea Cadastrului se va revisui și charta României, ar fi îndestulător pentru a arată trebuința, ca operațiunile technique ale Cadastrului să fie executate de Institutul Geografic al armatei, care a lucrat și charta țărei. Refacerea ca și facerea acestei chărți — instrument eminentamente util apărării naționale — nu pot fi încredințate în mâini streine de armată. Totuși spre a nu fi bănuit, că văd lucruri bune numai acolo unde este sabia și uniforma, mă cred dator a expune aici și alte considerațuni, cară, după noă, militéză nu mai puțin în favoarea acestei propunerii.

Printr'o judiciosă aplicare a principiului de concentrări periodice la reședința teritorială a comandanților de miliții, pentru instrucțiunea ofițerilor aflați la vîtrele lor; și mai cu seamă, prin o judiciosă aplicare a principiului de a se spori trecerea *temporală* în cadrele permanente a acestor tineri apti pentru serviciul militar, Ministerul de Răsboiu poate să realizeze, în mod îndestulător, principul de a formă soldați, din toți cetățenii validi cară, conform legii, sunt obligați la serviciul militar de la vîrsta de 21—46 ani; însă Ministerul nu are nicăi un mijloc direct și stabil, cum cere trebuința, spre a formă ofițeri, destinați pentru conducerea rezervei și a celor-lalte servicii și elemente ale puterii armate a țării. De altmintrele, nici un Stat, ori cât de avut ar fi, nu poate, prin mijloace directe, să întrețină în stare permanentă,

(1) Cel mult cu o parte din sumele mai susarătate, ce în timpuri ordinare cheltuiesc Statul cu stabilirea rolurilor de contribuționi fonciare și cu lucrările de hotărnicire și delimitare a proprietăților Statului.

(2) A se vedea opera mea: *Cadastrul României*, ediție III, pag. 99—110—*Venituri și înlesniri*.

atâția oficeri de căi are nevoie, în casul de mobilisare a întregii sale puteri armate.

De aceea la toate Statele, s'a recurs și se recurge în continuu și la mijloce lăturalnice, spre a asigura continuitatea indispensabilă pentru instrucțiunea oficerilor în număr cu mult mai mare de cât are nevoie armata în timpul păcii. Aceste mijloce sunt numeroase și variate, și mi se pare fără practic, pentru noi, mijlocul care are analogie cu principiul stabilit pentru formarea contingentelor, adecă, ca oficerul din elementul permanent al armatei, pe măsură ce s'a instruit în meserie și a făcut într-un timp determinat practica gradului la trupă, să fie trecut în mod *temporal* în un alt element sau serviciu, în aplicarea căruia dînsul să potă dobândi nouă cunoștințe utile în răsboiu.

Asemenea îndeletnicirii, tot de odată instructive pentru oficer și utile pentru teră, sunt, în prima linie, lucrarea *Chartei și a Cadastrului* terii, căci scut este că, în răsboiu rolul terenului primează pe toate cele-lalte și că nu se poate dobândi o obiceinintă îndestulătoare, pentru a cunoaște și a utiliza cu folos enormele avantajii ce terenul le procură pentru luptă decât îndeletnicindu-se la o îndelungată practică în arta inginerului (1).

Astfel, dacă Ministerul de Răsboiu ar da și pentru *operațiunile technique cadastrale*, ca pentru *lucrarea chartei terii*, personalul de operatori necesari — oficeri și grade inferioare — și fiind că acest personal va trebui să fie plătit din *budgetul Cadastrului*, se va deschide armatei *gratuit* ocasiunea fericită, pentru a sporii mijlocele actuale de instrucțiune militară, fără a se creă nouă sarcini prin budgetul terii.

In acest fapt, pe când personalul permanent, ce va fi detașat temporal la lucrarea Cadastrului, se va forma și deprinde în mod practic cu natura terenului, atât de importantă în acțiunile de răsboiu, golurile lăsate de acest personal, în rîndurile armatei permanente, se vor occupa prin chemări successive și temporale a unui număr egal de oficeri și grade inferioare din cele-lalte elemente ale armatei, pentru a-i forma astfel: pe unii, ca soldați, în meseria armelor, iar pe alții ca oficeri, în conducerea trupei la răsboiu (2).

(1) A se vedea *Călătorii de Stat-Major*, de Generalul C. I. Brătianu.

(2) Astfel se va asigura și *îmantarea în grad* în mod legal și meritoriu și pentru oficerii din *reservă și milicii*, deveniți astăzi elemente cu totul indispensabile comandamentului militar în timp de răsboiu. Si se va realiza și o ore-care economie prin neplata pensiunii acelor apți de a fi chemați la trupă sau la lucrarea cadastrului. Astăzi mai cu seamă, când se scie că de la calitatea oficerilor depinde succesorul în răsboiu, barbații de Stat trebuie să se îngrijescă mai mult ca în trecut la

Dară partea fericită a acestei propuneră nu consistă numai în îndoială beneficiu ce-l vom avea de a revisuî charta țării, și de a oferi gratuit un mijloc mai mult pentru instrucțiunea militară, dar încă și de a asigură tot o dată lucrării Cadastrului soliditatea indispensabilă; căci pentru o asemenea colosală întreprindere, ca și pentru lucrarea chartei țării, unde se cere, pe lângă o precisiune riguroasă în operațiuni, și o perfectă continuitate de ani îndelungați, mai este cu totul indispensabilă o disciplină în lucrări, tot atât de riguroasă ca și în ale armatei, și o desvoltare a sentimentului de datorie la personalul de operatori, în același grad ca și la militarii de sub drapel.

Numai grație acestor calități particulare militarului se datorază faptul, că Charta României este o oglindare fidelă a terenului și a lucurilor. De altă parte, numai din lipsa acestor calități speciale militarului, s'a întîmplat că planurile cadastrale, executate până astăzi în alte State, lasă în mare parte mult de dorit, chiar cu privire la operațiunile tehnice. Anchetele făcute în străinătate constată aceste adevăruri, în termeni destul de elocinți, fără de a mai fi trebuință să se insiste asupra acestei împrejurări (1). Cu toate acestea, nu putem ascunde că, în multe State, s'a putut face cadastrul și cu un personal civil și în condiții perfecte, mai cu seamă în Prusia.

Dară cei cari s'așă îndeletnicit a pătrunde rostul lumii din Occident văd că toate succesele, ca și mărirea și puterea Statului Prusian, se datorază și mai cu seamă faptului că:

En Prusse, un homme qui, par une raison quelconque, n'a pas servi dans l'armée, n'arrive à aucun emploi. (2)

In trecut, acest salutar principiu formă țaria țării noastre (3) și mândria străbunilor noștri (4); iară până la un punct șre-care chiar și astăzi, acest principiu constituie ființa legislațiunii de admisibilitate în funcțiuni la noi; și cu toate acestea, nu putem să nu recunoșce

mijloacele proprii a formă oficeri capabili pentru a conduce și comandă diversele elemente ale puterii armate a țării.

(1) A se vedea: *Du cadastre et de la délimitation des héritages*, par Noizet, pag. 45. *Enquêtes extra-parlementaire du Cadastre*. — Fascicula No. 4 *Cadastrul României*, pag. 182.

(2) Adecaș înainte de a se fi format în sentimentul datoriei ca funcționar. *Rapports militaires*, par le Baron Stoffel.

(3) Cronicile țării arată că în vremurile din trecut, mai cu seamă în timpurile de vitejie și mărire ale nemului Românesc, Românul se distingea mai întâi ca oșten al țării înainte de a fi dregețor în afacerile publice.

(4) «Le premier titre d'un jeune homme à la gloire, c'est de ce distinguer, s'il le peut, dans la carrière des armes.» *Cicerone*.

adevărul, că nu în tôte — mai cu sémă în lucrările de lungă durată — și nu în tot-deauna, se vede lânțuirea și perseverența indispensabilă bunului succes. Este óre acésta o consecință naturală a nesocotinței salutarului principiu de admisibilitate în funcțiuni, sau un efect inevitabil al rostului constituțional de guvernămînt, ori în fine influența mediului geografic în care viețuim?

Las onórea soluțiunii psichologîștilor și bărbaților noștri de Stat. Si voiù continuà rostul cestiunii ce urmărim.

In ultima analisă, în acéstă cestiune, este de observat faptul, că pe măsură ce pe o zonă a țérii se termină lucrarea cadastrală, va fi nevoie ca aceste lucrări să fie puse sub regimul de *conservare cadastrală*.

Acéstă trebuință impune necesitatea ca, de odată cu organisarea *Serviciului pentru lucrarea Cadastrului țérii*, să se prevadă și organizarea unuî *Serviciû de conservarea Cadastrului țérii*, însărcinat în continuu, cu ținerea în evidență a schimbărilor de tótă natura, aduse Cadastrului în cursul anilor; precum și pentru a ține charta țerei în curent cu scimbările provenite la suprafața pămîntului în cursul anilor.

Ast-fel, Cadastrul țérii este menit a veni în ajutorul administrațiunii militare nu numai *temporal*, pe timpul duratei elaborării sale, ci în *permanență*, pe tot timpul conservării sale; căci personalul technic al Institutului Geografic continuu va fi întrebuințat a aplică, techniquesce pe teren și pe planuri cadastrale, schimbările legal constataate sauă autentificate de tribunale și urmate în decursul anilor; precum și pentru a ține charta țerei în curent cu schimbările provenite la suprafața pămîntului în cursul anilor.

Neîndoelnic, acest ajutor *permanent* va fi relativ și restrîns, dar va fi nu mai puțin util instrucțiunii militare, căci în timpul elaborării Cadastrului, el va contribui pentru a înlesni instrucțiunea massei celei mari de oficeri; și în consecință, în decursul anilor, trebuințele armatei vor fi și ele reduse la minimum la care trebuesce a fi organizat *Serviciul de conservarea Cadastrului și a Chartei țérii*.

Incheiere.

Față de aceste înlesniri ce ni le presentă charta țerii, față de una-nima dorință și a Guvernului și a națiunii, și mai cu séma față de solicitudinea unei Instituțiuni culturale de frunte, cum este Academia Română, să sperăm, Domnilor, că o putere mare de acțiune nu va mai întârzi să se ridice în favoarea facerii Cadastrului României, precum acum 30 ani ea s'a ridicat în favoarea dorinței, ce tot aşa de modest, dar tot aşa de încreditor am avut fericirea să exprim pentru facerea chartei țerii.

Și fiind că în minutul acesta, și în mijlocul d-vostre evocați amintirea acelei munci uriașe de acum un pătrar de vîc, dați-mi voie să încheiu modesta mea comunicare de astăzi cu un episod din acea vreme.

Întîmplarea a făcut ca, pe atunci, să mă găsesc călătorind în drumul-de-fer cu marele bărbat de Stat și atâtă timp Președinte al Academiei Române, cu neuitatul *Ion Ghica*.

Dînsul, după ce m'a felicitat pentru silințele ce puneam la facerea chartei țerii, mi-a destăinuit tot de odată îndoială ce avea, că voiă isbuti în întreprindere, fiind că șicea fericitul bărbat, acăstă lucrare cere cheltuieli considerabile, și mai cu séma pentru că personalul nostru technical — inginerii de cari dispunem aqă — abia dacă vor fi îndestulători pentru lucrările ce sunt acum în proiect de execuție. Am răspuns atunci mult regretatului *Ion Ghica*, că intențiunea mea nu este ca să fac charta țerii cu ingineri de profesiune, ci cu oficerii noștri, căci astfel cheltuielile se pot reduce considerabil, și fiind că pentru o asemenea colosală întreprindere — ca și pentru lucrarea cadastrului țerii — pe lângă o precisiune riguroasă în operațiuni și o perfectă continuitate, de ani îndelungăți, mai este cu totul indispensabilă o disciplină în lucrări, tot atât de riguroasă ca și în ale armatei, și o desvoltare a simțimîntului de datorie la personalul de operatori, în același grad ca și la militarii de sub drapel.

Totuși, cu toate raționamentele ce am prezentat atunci, neuitatul *Ion Ghica* nu pareă întărit în credință că voiă isbuti, și a trebuit ca mult în urmă — după ce i-am prezentat câte-vă foî din charta Moldovei și a Dobrogei, executate de oficerii noștri, el, superiorul bărbat și neîntrecutul patriot, să fie silit să recunoască că avusesem dreptate. Nu, voiă uită nică odată mândria și nesația cu care regretatul nostru Președinte, adâncit în mari bătrânețe, admiră opera oficerului român precum și afecțiunea cu care m'a îmbrățișat, șicendu-mi: Iști mul-

*

țumesc din inimă, și crede că mă simt fericit că ați putut să-mi probezi, cu charta în mâna, că mă înselasem în vederile mele de altă dată.

Acăstă dréptă recunoșcere făceă onore luî Ion Ghica și încuragiă pe acela ce se încumetase într'o întreprindere, care păreă imposibilă celor mai mulți.

Astă-dîi, când avem curagiul a ne îndrumă către o altă lucrare de interes public nu mai puțin grea, dar care este o consecință a celei dintâi, pornim de la ferma convingere, că întreprinderile de propășire națională, atunci când la început ni se par cu totul imposibile, sunt cu înlesnire efectuate în folosul tuturora, dacă se pune bunavoință necesară, și mai cu sémă, în casul ce ne ocupă, dacă execuțiunea lor se află încredințată unei armate, care posedă un corp de oficeri instruiți și însufleții în simțimîntul datorieîi, cum sunt oficerii armatei noastre.

România — cu brațele neîndestulătoare chiar pentru trebuințele municii agricole, și având agricultura ca isvor principal de viețuire — mai mult ca ori-care alt Stat, este nevoită a căută să facă din armata sa, după pilda străbunilor noștri Români, nu numai un scut temeinic pentru apărarea țării, dar tot de odată și un factor folositor pentru propășirea economică a națiunii. Numai atunci, când, pe lângă puterea agricolă rezimată sub ocrotirea regimului cadastral, vom avea o armată care pe lângă ferul ce distrugе, va manuî tot aşă de bine și ferul care produce—*ense et aratro* — numai atunci, dic, puté-vom atinge acel sublim ideal de mari fapte ale părinților acestei țări: *A face lucruri mari cu mijloace mici*.

C U P R I N S U L.

Pagina.

<i>Introducere</i>	1
------------------------------	---

Partea I. — Ce se înțelege prin regimul cadastral.

§ 1. Regimul cadastral fiscal.	4
§ 2. Regimul cadastral fonciar	5
§ 3. Folósele regimului cadastral fonciar	7

Partea II. — Situațiunea actuală a proprietății imobiliare.

§ 4. Proprietatea imobiliară sub regimul cadastral fonciar	9
§ 5. Proprietatea imobiliară în România	12
§ 6. Anihilarea partidului agrar în România	17

Partea III — Constituirea regimului cadastral fonciar.

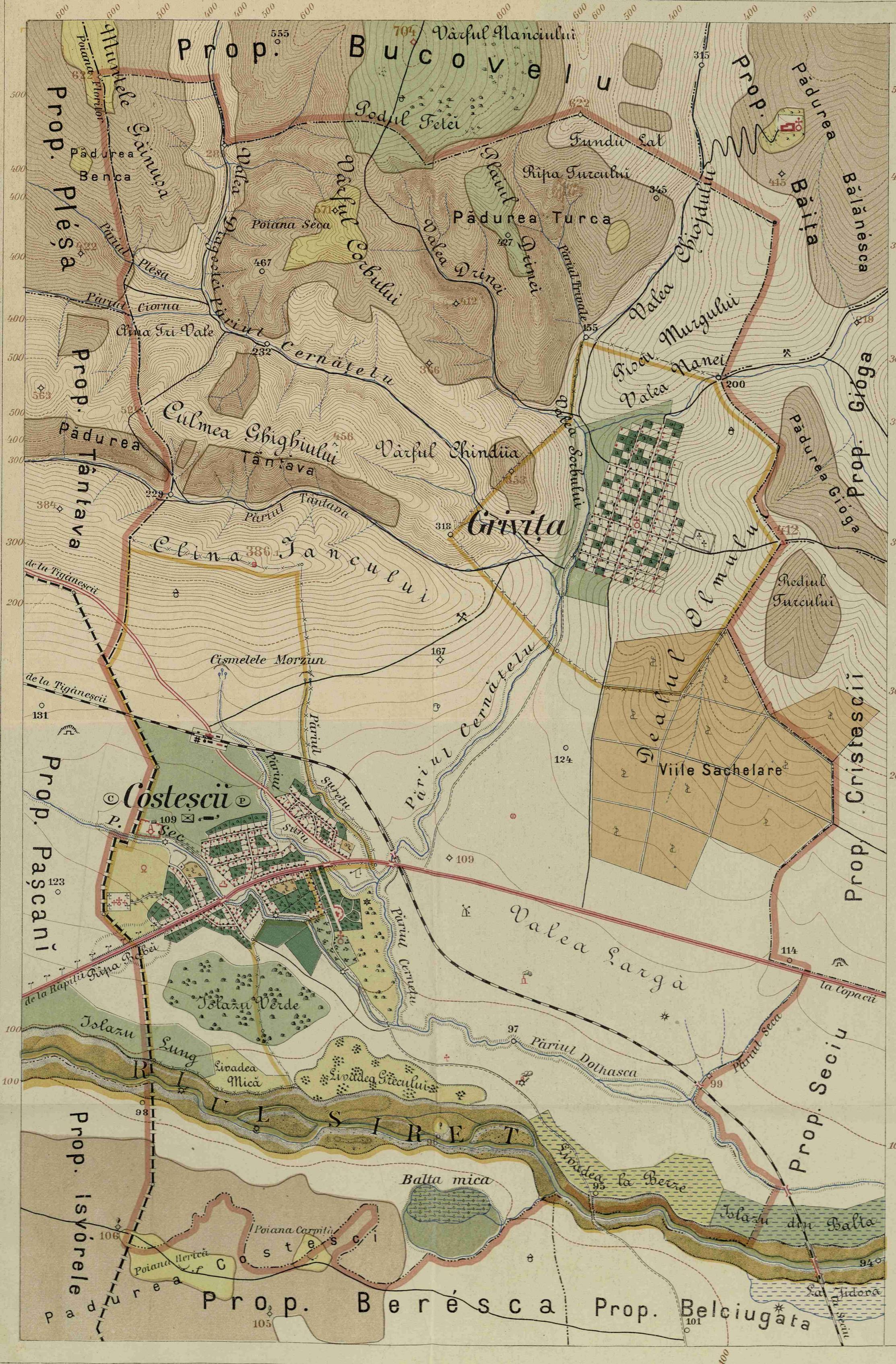
§ 7. Factori cadastrali	19
§ 8. Warantul imobiliar	21
§ 9. Delimitarea pe teren a proprietății imobiliare	22
§ 10. Operațiuni cadastrale	23

Partea IV. — Utilisarea chartei țării pentru stabilirea regimului cadastral în România.

§ 11. Invětămîntul și ajutorul ce procură charta țării	25
§ 12. Legitimarea proprietății imobiliare	28
§ 13. Așezarea tehnică a cadastrului	30

Partea V. — Cui se cuvine facerea cadastrului.

§ 14. Avantagiile proiectului mixt propus	32
§ 15. Participarea Statului și a proprietarilor la cheltuelile pentru înființarea cadastrului României	33
§ 16. Participarea administrației militare la executarea operațiunilor technique pentru înființarea cadastrului României	37
Incheiere	41



MODEL DE PLAN ECONOMIC

cum
INSTITUTUL GEOGRAFIC AL ARMATEI

pote procura pe prețul de dece bani hec tarul
pentru fie care proprietate rurală
în copie dupe

Ridicările Topografice la charta Terei

Executate la scara 1:20000

0 100m 500m 1000m 1500m 2000m

Echidistanța curbelor de nivel fiind de 10 metri

de 100 m _____
de 10 m _____

Amenajarea economică a proprietății Costescii-Grivita

Arătura	1742 Hct. 1600 M ² p.
Pădure	522 " 2000 "
Mărăcinișuri	33 " 2400 "
Tuferis	60 " 6800 "
Livadă de Fâneță	91 " 1200 "
Islaz	130 " 800 "
Vă	195 " 8400 "
Grădini	15 " 3200 "
Nisip	85 " 5400 "
Apă	38 " 7600 "
Comuna Costescii	68 " 2000 "
Satul Grivita	55 " 2400 "
Totalu Mosiei	3038 Hct. 4000 M ² p.
Se scade terenul Costescii	392 " 8800 "
Sătenilor din : Grivita	317 " 4000 "
Suprafața Proprietăței	2328 Hct. 1200 M ² p.

Esplicația semnelor topografice

Limita județelor
" plășilor
" comunei
Hotarul proprietăților rurale
" terenului cedat sătenilor
Calea ferată
Sosea națională
" județiana
" vicinală
Drumuri de exploatare
Punct trigonometric cl. I
" II
" III
Amărire creștine
Mină de ori ce natură
Cuptor de caramida
de olan
de var
Fereastră pe apă
" cu vaporii
Fântâna
Puturi
Ivor de Apă minerală
Cișmele
Reședința de prefectură
" de comună
Biserica
Monastir
Carieră de nisip
Monumente
Arătura
Pădure
Mărăcinișuri
Tuferis
Livedi de Fâneță
Apă
Locuri supuse la inundație

