

CADASTRUL ROMÂNIEI

OPERE DE ACELAȘ AUTOR

- Misiunea căilor ferate române.* — Studii politice, economice, sociale și tehnice. Paris 1870.
- Instrucțiuni relative la recunoșcerea militară a terenului ocupat de armata activă.* 1878.
- Precepte militare.* — Conferință ținută tinerilor Sub-Locotene la eșirea lor din școală. București. 1884.
- Călăuza în aplicații a elevului în școlile militare.* 1884.
- Notițe asupra chartelor României.* 1888.
- Trebuința de a se face charta Munteniei,* cu un proiect de cheltueli. 1893.
- Trebuința de a se face planul Bucuresciului,* cu metodele tehnice de întrebuițat și un proiect de cheltueli. 1895.
- Trebuința de a se face Cadastrul României,* cu metodele de urmat și un proiect de buget pentru cheltueli și venituri. 1894.
- Charta României în Parlament.* 1895.
- Călătorii de Stat-Major.* 1896.
- Organizarea serviciului de Stat-Major în armată.* 1898.
- Efemeride militare* cu privire la organizarea serviciului de Stat-Major în armate. 1899.
- Organizarea Ministerului de Răsboi.* 1899.
- Morala și disciplina militară.* Conferință ținută la Marele Stat-Major. 1899.
- Descrierea geometrică a României.* 1900.
- Notițe asupra Asociațiunii geodesice internaționale.* 1901.
- Insemnătatea Chartei Țerii pentru economia națională.* 1901.
- Insemnătatea Chartei Țerii pentru stabilirea regimului cadastral în România.* 1901.
- Insemnătatea Chartei Țerii pentru apărarea națională.* 1902.
- Insemnătatea Istoriei naționale pentru instrucțiunea militară.* 1902.
- Răspuns la critica Geologiei Carpaților din Marele Dicționar geografic al României.* 1902.
- Caveant Cónsules.* 1902.
- Conferințe de înaltă morală.* 1903.
- Stabilirea regimului cadastral de care are trebuință România.* — Conferință ținută la Congresul Agrariu. 1903.
- Trecutul revistei „România Militară” și noua direcțiune ce este a se da în viitor studiilor sale.* 1904.

5126

5795

CADASTRUL ROMÂNIEI

TREBUIŢA REGIMULUI CADASTRAL

METÓDELE DE ÎNTREBUIŢAT. — ORGANISAREA SERVICIULUI CADASTRAL

SI PROIECT PENTRU BUDGET DE VENITURI ŞI CHELTUELI

DE

Generalul C. I. BRĂŢIANU

Directorul superior al Institutului Geografic al Armatei,
Membru corespondent al Academiei Române.

„Un Cadastre qui mesurerait avec soin les
terres, qui apprécierait avec équité leur va-
leur, serait seul capable de fonder un *bon sys-
tème 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 intro-
duite dans les empires où elle n'existe pas
encore. Le monarque qui signalera son règne
par ce grand bienfait sera béni 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.

A PATRA EDIŢIUNE ADAOSĂ ŞI COMPLETATĂ

CU O CHARTĂ



BUCUREŞTI

TIPOGRAFIA M. S. NICULESCU & Co., STRADĂ CLEMENŢEI No. 3

1904

347.234.M(498)

BIBLIOTECA CENTRALA UNIVERSITARA
BUCURESTI
COTA 5795

CONTROL 1951

1931

RC 1081

D

B.C.U. Bucuresti



C8731

Sire,

Celebrul economist frances **Raynal** dice într'o scriere a sa: „Un cadastru care ar măsura cu îngrijire pământurile, care ar prețui cu dreptate valoarea lor, ar fi singur în stare de a întemeia un sistem bun de finance, Monarchul care și-ar însemna domnia sa prin această mare bine-facere, va fi binecuvîntat în totă viața lui: el va lăsa după sine un nume scump urmașilor, și fericirea lui se va întinde dincolo de vecuri, dacă, precum nimeni nu se poate îndoii, există un Dumnezeu care respălătesce“.

Ast-fel, **Sire**, a lucra la găsirea mijlócelor priinčiose pentru facerea **Cadastrului României**, este a aduce reale servicii economice și financiare țării și guvernului **Majestății Vóstre**. Și de și nu este misiunea mea de a căuta aceste mijlóce, și de și poate eu sunt în tot Statul românesc omul cel mai puțin înzestrat cu însușirile trebuinčiose spre a putea găsi asemenea mijlóce, totuși n'am încetat, ori de câte ori mi s'a dat prilejul, de a lucra cu tot devotamentul chiar și în direcțiuni străine sarcinei mele, întru cât am cređut că pot fi folositor țării; căci am convingerea, că ori cât de modestă și de neînsemnată va fi munca mea, ea poate da îndemnul și îndrumarea altor spirite mai destoinice, ca să pună în serviciul **Majestății Vóstre**, mijlócele cele mai nemerite pentru realizare unei lucrări atât de însemnate.

Cadastrul României fiind ast-fel un instrument cu totul folositor pentru dezvoltarea și înaintarea economică națională, închinarea cercetărilor mele, Sire, revine firesce Majestății Văstre, Părintelui României, Intemeietorul Regatului român. Mai mult încă datorez această ca un sentiment de adâncă și nemărginită a mea recunoștință, fiind-că Majestății Văstre, Sire, am de a mulțumi inspirațiunea pentru importanța cea mare economică și financiară a unui Cadastru general pentru România.

Milostivescă-se deci, Majestatea Văstră, a primi această pîrgă umilă și modestă din partea unui vechiu oștén, credincios statornic datoriei și Augustului său Suveran! Facă Cerul, ca în dăilele Majestății Văstre, Sire, să vedem îndeplinindu-se și această însemnată lucrare! Când acum 18 vécuri acel mare și pururea biruitor Traian, trecêndu-și legiunile pe podul de el construit la Turnu-Severin, a cucerit Dacia și a prefăcut-o în țară romană, cea d'ântâiū a lui grije a fost de a introduce Cadastrul, împărțind întreg teritoriul în cinci clase cadastrale. Fie ca Acela care, ca al doilea Traian, după ce a biruit tóte greutățile pentru a așterne temeliile Regatului român, a legat pentru vecie amândouē malurile Dunării cu podul Carol I de la Cerna-Vodă, — să stabiléscă și Regimul cadastral cu ajutorul Chartei țării și să-și măréscă întru mulți ani titlurile la recunoștința ce un întreg popor datoresce lui Carol cel Mare și Înțelept!

Sunt cu cel mai profund respect,
Sire,

Al Majestății Văstre

Prea plecat și prea supus servitor

1 Octombrie 1904.

Generalul C. I. BRĂȚIANU

PREFAȚĂ LA A IV-a EDIȚIUNE.

„Dumnezeule, dă-mi putere, ca în
mica mea sferă să pot lucra spre sti-
ma și binele patriei mele.”
Gheorghe Asachi.

Imprejurările vieții mele mi-au dat fericita ocaziune de a cunoaște necesitățile proprietății fonciare. Mai întâiu, trebuind a mă forma în carieră, am petrecut timp îndelungat la țară în statele din Occident; mai apoi, întors în patrie, am cutreerat mai bine de un pătrar de véc, pas cu pas, munții și câmpiile României, pentru a colabora la lucrarea **Chartei Țării**, ca operator și director al Serviciului Geografic al Armatei. Ast-fel, involuntar, am simțit trebuință de a împinge mai departe, de cât pôte era necesar misiunii mele, studiul relativ la rostul proprietății fonciare: și acesta nu numai pentru domirirea mea personală, în mijlocul împrejurărilor în care se află proprietatea imobiliară de la țară, dar și în speranța că munca mea va da, cu timpul, îndemnul cuvenit altor bărbați destinați pentru această misiune.

Supuind dar la cercetarea celor îndreptățiți vederile mele, în urma unor studii și unei munci de un pătrar de véc în rostul proprietății fonciare, n'am altă ambițiune, de cât dorul de a'mi îndeplini datoria unui cetățen cu dragoste pentru țară; nu voesc, de cât a aduce pe ogorul de propășire națională tributul vederilor și modestelor mele cercetări ce le cred utile țerei, căci sunt convins, că oricât de neînsemnată ar fi munca mea, ea pôte da îndemnul și îndrumarea altor spirite mai capabile a se pune la dispozițiunea guvernului pentru executarea și stabilirea Regi-

mului Cadastral. O asemenea operă este absolut indispensabilă pentru progresul economic al țării în viața modernă, la care a îndrumat-o Părintele României, **Majestatea Sa Regele Carol I.**

Și dacă se ține seamă de avântul, cu care Națiunea și Guvernul au adus și nu încetază de a aduce, incontinuu și cu un zel lăudabil, atâtea transformări fericite, destinate a face, cu o zi mai înainte, ca acest feciorelnic pământ să fie demn de legitimele aspirațiuni ale tuturilor Românilor, — atunci dic, nu ne putem refuza evidenței că, fatalmente, *Charta României*, lucrată la Institutul Geografic al Armatei, în curând va înceta de a mai înfățișa o imagină fidelă a terenului și a lucrurilor. Pentru înlăturarea decî a acestui grav inconvenient, este o datorie de interes capital ca să facem din *Cadastru* un mijloc real de *reînnoirea* Chartei țării, a acestui instrument cu totul util apărării naționale.

De altă parte, dacă se consideră faptul, că triunghiularea geodesică a țării nu este stabilită pe teren în mod neperitor, și că cu cât se va întârzia facerea Cadastrului, cu atât mai mult ne găsim expuși de a perde însemnatele avantaje ce ni-le oferă astăzi *Charta* țării pentru lucrarea Cadastrului, — atunci iarăși dic, nu ne putem refuza evidenței, că se simte absolut trebuință de a grăbi, cu un moment mai înainte, începerea lucrării Cadastrului, cel puțin pe regiunile țării unde canavasul geodesic amenință ca să dispară de pre suprafața pământului.

Acastă completare a uneia prin alta, a celor două mari opere geometrice, **CHARTA ȘI CADASTRUL**, nu este ceva fără exemplu, ceva care să nu se fi vădit aiurea, o lucrare adică pe care am avea-o s'o începem noi cei d'entăiu, făcând nisce încercări neexperimentate aiurea, și despre a căror urmare am putea decî sta la îndoelă. Acastă **conexiune** în ființa *Chartei* și a *Cadastrului* unei țări se cercă astăzi pre-tutindenea, unde se refac cele două mari opere geometrice, pentru că această conexiune nu numai că este rațională, dar ea se impune printr'o însemnată economie și

de bani și de timp¹⁾. Și nu încapă îndoială, precum vom avea prilejul a dovedi cu prisosință în studiul de față, că Charta noastră, mulțumită fericitei dispozițiunii ce s'a luat de către promotorii lucrărilor tehnice întreprinse pentru dânsa, nu este numai un esențial instrument util apărării naționale, dar tot-o-dată ea servă drept un auxiliar prețios și fără sémăn în analele cartografice ale lumii, pentru lucrarea Cadastrului țării.

De aceia nu trebuie pe nimeni să surprindă îndeletnicirile unui oficer cu cercetări privitoare la lucrarea **Cadastrului României**. Cercetările și studiile făcute pentru a înlesni facerea Cadastrului și stabilirea Regimului cadastral în România sunt nu numai cu totul legitime, dar ele chiar se și impun — sub invinuirea de o culpabilă nepăsare — unui oficer carele și-a închinat un pătrar de veac din anii cei mai frumoși, cei mai scumpi și cei mai cu spor ai vieței sale, la lucrarea Iconii Patriei. Căci este cu adevărat grija părintelui pentru sórta și viitorul fiului său, preocuparea acésta, ca în momentul când se constată de toți în mod neîndoelnic urgenta trebuință pentru țară a *Regimului Cadastral*, tu, — un modest muncitor și fără pretenții, — să te îngrijesci a *dovedi ajutorul real ce Charta țării póte procura lucrării Cadastrului*, și tot-o-dată să *arăți și să învederezi mijlócele reale ale regimului cadastral, menite ca să asigure desăvârșirea Chartei țării și punerea ei în curent cu modificările ce timpul aduce suprafeței pământului*. În cazul de față, eu unul, nu port altă grijă de cât aceea, pentru ca silințele tineretelor mele întru binele obștesc să nu fie risipite în vânt, ci să rămână

1) „Quand on a entrepris la Carte de la France, qui est devenue „la carte au 80.000, il avait été entendu, que son exécution serait „combinée avec celle du Cadastre; mais, par suite de diverses circonstances, ce programme n'a pu être réalisé qu'en partie; il faut „mettre à profit cette première expérience pour rétablir, cette fois, „une connexion étroite entre le nouveau cadastre et la carte, à laquelle il prêtera une planimétrie très exacte appuyée sur une „triangulation de la carte de France“. (Procès-Verbaux de la Commission extra-parlementaire du cadastre.)

dăinuitoare și să serve mai departe propășirii economice și apărării naționale.

Și apoi, când cunoștem că cea mai prețioasă calitate pentru comandament — *le coup d'œil militaire*, care îmbrățișează cu promptitudine totul și care pătrunde cu pricepere valoarea militară a terenului și a lucrurilor, — nu se învață din cărți sau pe charte, ci numai printr'o lungă aplicațiune, în timpul păcei, în arta inginerului, — atunci încă dic, nu ne putem refusa evidenței, că *Regimul cadastral*, prin partea sa tehnică — *lucrarea Planului Cadastral și conservarea sa în decursul anilor* — e un instrument esențial instrucțiunii militare ¹⁾. Ast-fel, pe lângă preocuparea unui oștean albit în cariera armelor, *de a cerceta mijlocele proprii pentru desăvârșirea Chartei țerii*, nu puțin este și grija cea mare a veteranului *spre a deschide mai departe o nouă școală indispensabilă generațiunilor tinere pentru formarea și pregătirea lor ca să lupte cu sciință și glorie pro aris et focis*.

În cazul de față, tăcerea mea — a nu încerca ca să pun la dispozițiunea celor interesați cunoștințele și vederile dobândite în practica carierii mele milităresci — semnază a mă face complice răului: *Quid non prohibet cum potest, jubet*.

De alt-fel, inspirația pentru importanța cea mare militară,

1) Astă-đi față de repeđiciunea cu care se succed operațiunile în timpul resboiului, și față de marea eficacitate a armelor de foc moderne, vederile celebrului Lloyd de la începutul vécului trecut, sunt cu adevărat maximă militară de actualitate: — „*Le terrain, voilà le grand et le seul livre de la guerre et quiconque n'y sait lire doit se contenter du titre de brave soldat, et ne peut pas prétendre à celui du commandant. Le plus important objet, peut-être, pour ceux qui aspirent au commandement, c'est la Topographie*“ (*Mémoires*).

„Il est dans le terrain une multitude de *finesses* qui échappent aux yeux peu exercés. Et pourtant, ces accidents si légers, si difficiles à saisir, peuvent annuler les meilleures dispositions et donnent l'avantage à celui qui sait les appliquer. Il faut avoir levé pendant longtemps pour le saisir . . . et avoir l'habitude de figurer à vue et même de mémoire, une certaine étendue de pays, pour déterminer ces formes si légères, les faibles différences de niveau, les diverses natures du sol qui aident à distinguer sa figure. (Général **Pelet**, *L'Etat-Major*. Veđi mai departe §. 33, pagina 124—129.

economică și financiară a unui **Cadastru general pentru România**, am a o datori **Majestății Sale Regelui**, carele, ca un adevărat părinte al țării, veghează cu o neobosită strădanie la interesele vitale ale națiunii și caută a distinge din mulțime aptitudinile destoinice, pentru a le îndruma cu pilda și cu sfatul în ogorul de muncă al propășirii naționale, pe care l'a înbrădat cu atâta hărnicie pe pământul feciorelnic al României.

Și în tot cazul, stabilirea **Cadastrului României** nu e o cestiune nouă; această afacere nu datcă de erii sau de alaltă-erii.

Cu intrarea României într'o eră de viețuire mai normală și mai statornică ca Stat, marii noștri bărbați, chemați să conducă destinele României, pururea s'aŭ gândit la lucrarea **Cadastrului Țării**, adică la stabilirea mijlăcelor de a aședa proprietatea imobiliară pe base mai trainice, și de a asigura repartisarea impositului fonciar în mod echitabil. Singurile păreri divergente, ce s'aŭ manifestat până astă-đi în această cestiune atât de vitală pentru România, aŭ fost: nu principiile, ci așa đicând numai circumstanțele de oportunitate: dacă adică împrejurările noastre politice și financiare ne permit sau nu, ca să începem și să realizăm acest măreț plan al viitorului nostru economic.

Adevărații bărbați de Stat însă, aŭ știut pururea să se ridice peste greutățile ce le întâmpină ori-ce începuturi de o eră nouă pentru prosperitatea națională. Având în vedere numai interesele permanente ale țării, ei aŭ primit binele din ori-ce parte a venit, și n'aŭ esitat nici măcar un minut de a adopta părerile ómenilor de bine din alte grupări politice, atunci când ele corespundeau la adevăratele necesități ale țării.

Ast-fel *Ion Brătianu*, bărbat desăvârșit în sciința militară ¹⁾ și cunoscător al istoriei țării, sciind că tóte succe-

1) Ion Brătianu, în tinerețea sa, a studiat sciința militară ca oficer elev în școla de Stat-Major în Franția, și ca oficer de cavalerie în armata țării la școla de cadeți din București.

sele din timpurile de glorie ale națiunii române, marii căpitanii le datorau mai cu seamă desăvârșitei cunoștințe ce ei aveau despre condițiunile fizice și economice ale țării, precum și superiorității lor în știința de a se folosi de avantajele ce le oferea terenul țării,—*Ion Brătianu*, dic, nu esită nici un moment ca să ducă mai departe lucrările pentru *Charta Țării*, începute sub administrațiunea generalului Florescu. Ast-fel dânsul reorganiză *Serviciul Geografic al Armatei*, încorporându-l la Marele Stat-Major al Armatei și îndrumându-l cu energia, ce acest administrator fără seamăn punea pururea în totul ce privea siguranța apărării naționale. În mai puțin de nouă ani, după gloriosul război de independență, *Ion Brătianu* înzestră țera cu *Charta Dobrogei* (1880 — 1883) și cu *Charta Moldovei* partea de Nord, (1879 și 1884—1888)¹⁾; cu alte cuvinte, adică, el dete țării figurarea pământescă a regatului pe o treime din întinderea sa, un tezaur neprețuit și un factor atât de indispensabil pentru apărarea națională și pentru instrucțiunea militară a armatei.

Și mai înainte, în anii de grea cumpănă pentru țară — 1877 și 1878 — *Ion Brătianu*, care ca Ministru al *Marelui Căpitan* pregăti armata pentru războiul, a avut ocaziunea, mai bine de cât ori—care altul, ca să cunoască insuficiența chartelor austriace cu privire la figurarea țării, și în rivna sa de a înzestra cu o di mai înainte armata cu o iconă mai completă a suprafeței țării, a dispus ca să se reambuleze și să se verifice edițiunile cartografice austriace cu privire la teritoriul țării, pe unde se afla dislocată armata activă²⁾.

Dară *Ion Brătianu*, ca un bărbat de Stat superior, nu putea încă să nu cunoască, mai departe, că Icona țării —

1) A se vedea *Notițe despre lucrările cari au avut de scop descrierea geometrică a României* de Generalul C. I. Brătianu. *Analele Academiei Române* Ser. II, Tom. XXII. Mem. Secț. sc. 1900.

2) A se vedea *Instrucțiunile relative la Recunoșcerea militară a terenului ocupat de armata activă*, de Maiorul C. I. Brătianu șeful secțiunii topografice la cuartierul general al armatei. 1878.

Charta României — este nu numai un instrument indispensabil armatei pentru apărarea țării, ci și un factor de prima necesitate cetățenului pentru dezvoltarea activității sale economice. De aceea el îndrumă lucrările pentru charta țării, nu numai în scopul de a da armatei **Chărțile militare** trebuincioase pentru apărarea țării, ci și pentru ca ele să înlesnescă mai târziu explătarea modernă a terenului și stabilirea pe pământul României a regimului cadastral, căruia Statele din Occident datoresc prosperitatea liniscită a agriculturii și succesul financelor publice.

Acest cuget de adevărat român, această hotărîre măreță a marelui organizator al României — Ion Brătianu — le adeverească cu prisosință lucrările cadastrale întreprinse sub administrațiunea sa; și anume :

Planurile economice de proprietăți rurale, ce Institutul geografic al armatei le procură astăzi proprietarilor, după ridicările topografice ale chartei țării, executate până astăzi pe $\frac{2}{3}$ părți din țară;

Operațiunile cadastrale, ce sub administrațiunea lui Ion Brătianu s'au executat în Dobrogea de către oficerii armatei sub direcțiunea generalului Barozzi; și în fine

Cercetările în streinătate făcute de Maiorul Căpităneanu și de alții în vederea stabilirii regimului cadastral în România.

Ast-fel se cuvine, cum dice Evangelistul :

„Se se dea Cesarului ce se cuvine Cesarului;”

Se cuvine adică, Marelui cetățen Ion Brătianu onoarea de „Părinte”, sau, cum voesc alții, de Naș al Cadastrului României, căci el fiind Ministru al întemeietorului României moderne — al Marelui Rege Carol I — el trase cele d'întăiu brasde de operațiuni cadastrale în ogorul proprietăților rurale din România. Manifestările din urmă în favoarea stabilirii Cadastrului, exprimate de unii din bărbații noștri de stat, ca și dispozițiunile oficiale de mai îna-

inte ale Regulamentului organic (1832) și Ofisul lui Vodă Ghica (1835), rămân simple desiderate ale unor bărbați de stat prevădători ¹⁾.

Dar dacă în urmă, cu trecerea anilor, aceste salutare întocmiri de interes public ale Marelui organisator al României—Ion Brătianu—n'aũ fost duse mai departe, vina nu este, de sigur, a întemeietorului acelor lucrări, ci a împrejurărilor.

De alt-fel știut este, că în toate lucrurile mari și de interes public, geniurile stabilesc marile principii, ei le execută adesea, dar fiind-că și densii sunt muritorii, lasă celor ce vin după ei sarcina ca să ducă mai departe opera începută și s'o desăvêrșescă. În acesta constă însăși taina mărireii unui nēm : pe temelia sănătósă a trecutului generațiunile viñ să zidescă spre tãria prezentului și che-zășuirea viitorului.

Acestea n'am cređut dator a le arêta aici pentru lãmurirea istorică a Cadastrului României, căci mai cu sémă astă-dĩ, în mijlocul neîncrederii generale în care cruda crisă economică a aruncat națiunea, — pentru cestiuñi de interes economic, ca acelea cari fac obiectul studiului de față, nu e de ajuns a înfățișa numai însemnătatea operei, ci mai trebuie încă, cum ȃice marele ARAGO : „L'auteur se faire pour ainsi dire connaître, il expose les motifs qui l'on dirigé, il énumère ses titres à la confiance“ ²⁾.

Acéstă lãmurire mi-se impunea acuma mai cu sémă; căci bărbați cu vađă 'mĩ-au făcut onórea să se ocupe de mine, să se întrebe — unii în cercul lor privat, alții pe arena publică — asupra rostului meũ în cestiuñi de interes economic național, cum este Cadastrul țerei, care face obiectul studiului de față ³⁾.

Și ast-fel mă cređui dator a încerca ca să lãmuresc acéstă nedomerire, fiind bine încredințat, că mai curând

1) A se vedea Notele la pag. 43.

2) *Astronomie populaire.*

3) Ilustrul academician și învățat jurist Domnul MARIENESCU,

sau mai tîrziu, adevîrul are sã isbîndescã, și cã întocmirea cea de mult doritã are sã'și vadã ființa.

Dar orî cine ar fi bãrbatul acela care o va indeplini, el are sã 'și ridice singur un monument neperitor—*monumentum aere perennius*, — iar țerii are sã-i dea temelie asigurãtoare a proprietãții fonciare, a vîtrei nîstre pãrintesci.

Fie ca neobosita strãdanie pentru binele obștesc și pentru buna ordine a Regatului Român, depusã cu atãta dragoste de cãtre Augustul Nîstru Suveran, precum și amintirea muncii marelui Român — Ion Brãtianu, — carele a fost atãta vreme un prețios sfetnic al Majestãții Sale Regale, sã dea ființa realã **Chartei și Cadastrului României!**

Aceste lucrãri sînt absolut indispensabile apãrãrii țerii, propășirii economice naționale și prosperitãții financelor publice.

cunoscãtor desãvârșit în ale *Cadastrului*, nu numai din auđite și din cãrți, dar și *de visu* ca originar din Transilvania, imi scrie între altele :

„Am cetit cu atențiune frumîsa disertațiune ce ați fãcut la Aca-
„demie cu privire la *Insemnãtatea chartei țerii pentru stabilirea re-
„gimului cadastral în România*.”

„Lãmurirea acestei cestiuni de mare ponderanță am așteptat-o de
„la vre-un Ministru al Justiției, orî de la vre-un avocat renumit și
„pentru acêsta am avut surprindere plãcutã, cãnd un general vor-
„besce cu atãta pricepere de cauzã”. (*Analele Academiei Române*
Ser. II.—Tom. XXIV. Mem. Sec. Sc.).

Invêțatul academician și ilustru bãrbat de Stat, veneratul d-l D. A. STURDZA, într'o ședință a Senatului rostea între altele :

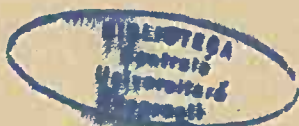
„Una din slãbiciunile armatei nîstre este, cã suntem prea mult
„teoreticieni. În loc sã fim tacticieni, suntem astronomi și matema-
„ticiani înalți. În loc sã soim conduce trupa, ne ocupãm cu calculul
„diferențial și integral...”

„Chiar filosofia jîcã în armatã un mare rol. Se filosofisecã asupra
„existenței armatei, asupra relației filosofice ale armatelor cu alte
„ramure de muncã ale societãților...”

„Voi cita un exemplu tipic :

„A posedã chãrți exacte a teritoriului este o mare necesitate pen-
„tru armatã ; dar sã se ocupe și sã se preocupe oficerii nîstri de
„Cadastru, este fãrã îndoialã a-i sustrage ocupațiunilor și preocu-
„pațiunilor ostășesci”. (*Apause*). (Ședința Senatului de la 22 Mart. 1903)

973)



În viața modernă, în care mintea ageră și brațul vitejesc al **Alesului Țării** au îndrumat națiunea, ambele lucrări sunt o condițiune sine-qua-non de asigurare a viitorului.

Atunci poți și mie, modest muncitor și pururea cu năzuințe către un ideal, îmi va fi rezervat, ca pentru restul zilelor mele să nu văd silințele-mi întru binele obștească până în sfârșit cu totul pierdute. Atunci, retras în liniștea căminului familiar, poté-voi să mă bucur, că între alte multe lucrări însemnate, îndeplinite sub strălucita domnie a Prea Iubitului și Augustului nostru Suveran, **Regele Carol I**, s'a desăvârșit încă una, poté cea mai folositore și cea mai temeinică pentru siguranța patriei și pentru mărirea avuției naționale : **sfârșirea Chartei României și stabilirea Regimului cadastral cu ajutorul Chartei Țării.**

AUTORUL.

17 Sept. 1904.

INTRODUCERE.

Este un fapt incontestabil, că proprietatea bunurilor imobiliare, mai mult ca ori-cară alte bunuri, inspiră omului un sentiment viu și profund de demnitate sa; ea îl moralizează mai mult, îl face mai bun cetățen, îi deșteaptă dragostea de patrie și devotamentul pentru sacrificii, îl face mai inamic revoluțiilor și al desordinei, și 'i dă mai multă tragere de inimă spre o activitate spornică și liniștită.

De aceea, din timpurile cele mai depărtate, guvernele au căutat pururea de a face din tot cetățenul un proprietar de pământ. Dar acesta, cu deosebire astăzi, nu este îndeștul; mai trebuie încă, în prima linie, a se așeza proprietatea pe baze stabile; căci știut este, că un pământ, a cărui posesiune și integritate sunt asigurate, are mai multă valoare de cât dacă se află expus revendicărilor și rapacității vecinilor.

Pentru aceea guvernele bune au căutat, nu numai mijlocele raționale de a împroprietări pe toți cetățenii¹⁾, ci încă ele s'au îngrijit tot o dată și de

1) Unul din mijlocele excepțional de favorabile pentru a grăbi împroprietărirea cetățenilor la noi, 'mi pare a fi acesta: să se autorizeze Ministerul de Domenii să ia parte la licitațiunile publice de proprietăți rurale, pe care le găsește bune a fi cedate în urmă condițional, în mici loturi cetățenilor lipsiți de pământuri. Acestă concurență leală a Ministerului de Domenii ar pune Statul în fericita situație: de a putea realiza beneficii reale materiale din revândarea prin mici loturi a acestor proprietăți rurale, și de a afirma solicitudinea sa de o potrivă: și cetățenului lipsit de pământ, și proprieta-

măsurile menite spre a asigura proprietății liniștea indispensabilă menirii sêle, aședînd'o sub ocrotirea *Regimului cadastral*.

Nici un obstacol cred, că nu mai pôte opri Guvernul în *inițiativa* ce'i aparține pentru asemenea lucrare. Dêcă dânsul a întârziat până astă-đi ca să ia măsurile ce le-ar fi impus datoriiile solitudinei sale, acêsta se pôte justifica, până la un punct órecare, prin faptul: că până mai de ună-đi, situația politică și economică a țerei 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 integritatea ce trebuiesc date proprietății imobiliare. Acum însă, când România se găsește Stat de sine-stătător, iar cetățenii sêi, partea cea mai mare, sunt proprietari de pămînturi sau tind din đi în đi de a deveni ca atare, orî-ce întârziere de a dota națiunea cu un *Cadastru* public, general și cu autoritatea juridică, ar fi o pedică pentru națiune în desvoltarea și propășirea sa economică.

„Numai singur „Cadastrul“, đicea Dauchy în Constituanta franceză (1790, Sept. 10), pôte asigura fie-

rului, care alt-fel, se găsește silit a înstrăina proprietatea sa pe precieri mai micî de cât valoarea lor reală. — Bărbații de stat nu trebuie să pîrdă din vedere învățămîntul dat de M. S. Regele în acêstă privință. — „Cumpărătoarea moșiei Broșteni ce 'mî propune marele proprietar A. Balș—se citește în „*Notele din viața Regelui CAROL I*“—ar fi tot-de-o-dată și un act politic. Afară de acêsta, A. Balș ar eși „din greutățile băneșci, și Principele nu ar voi să priveze pe acest „simpatîc bărbat de ajutorul sêu, chiar cu riscul de a împovăra „casetă sea particulară“.

Acest act politic se impune mai cu sêmă Guvernului, căci ast-fel se va pune capêț ruinei marilor proprietari și s'ar îndeplini tot o dată și marele ideal la care tindem, de a face din tot sătênul un proprietar de pămînt în țera sa, depărtându-se cu totul sguduirile nenorocite și regretabilele desordini, inevitabile prin procedurile întrebnițate astăđi pentru improprietărirea sătênilor.

căruia cetățen stăpânirea desăvirșită și liniștită a proprietății sale“.

Suntem chiar în drept de a spera, că un Cadastru capabil de a asigura fie-căruia în parte, în mod inalienabil, proprietatea parcelei de pământ — acordată lui prin lege sau agonisită prin munca sa — va deveni instrumentul de prima utilitate pentru a pune capăt criminalelor uneltiri, cari în 1888 și 1900, ca să nu vorbim de încercările cu totul recente din anul acesta, au îngrijit cu drept cuvânt națiunea și au amenințat a zdruncina temelia salutară a regimului inaugurat prin Legea de improprietărire a sătenilor; căci atunci, sătenii—fie-care în parte—fiind afirmați, în mod legal și inalienabil, proprietari pe parcelele de pământ convenite lor, nu vor mai avea cuvint să dea ascultare criminalelor ademeniri la desordine publică.

România, ast-fel, are nevoie de un Cadastru care să serve, nu numai la *repartiția echitabilă a imposibilitului 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 de a procura bazele adevăratului credit fonciar.

Aceste folose imense, ce e merit Cadastrul țerii a le procura proprietarilor de imobile, arată îndestul pentru ce *cheltuiala cu facerea acestei opere* se impune în prima linie însuși proprietarilor.

Faptul însă, că această mare operă interesază în cel mai înalt grad atât binele public cât și pe proprietari în particular, dovedesce nu mai puțin, că *inițiativa* acestei lucrări se impune Guvernului.

Nu mai puțin însă rămâne învederat, că nu la versalitatea și la incertitudinea deliberărilor comunale ori județene trebuesce a se lăsa *îndeplinirea* acestei urgente trebuințe naționale; adică: *facerea și conservarea* Cadastrului țerii. O asemenea de-

licată sarcină trebuie condusă cu metodă, și ea, odată executată, nu trebuie lăsată, ca prin nepriceperea ori neglijența personalului respectiv, să dea naștere la nouă confuziuni.

Trebuie prin urmare:

Pe de o parte, o unitate de vederi și de proceduri, care nu pot rezida de cât în Administrația centrală a Statului; căci pentru această vastă lucrare se cere o deplină uniformitate, nu numai în operațiunile fie-cărei comune, ci și în operațiunile relative la rapórturile tuturilor comunelor între ele:

Iară pe de altă parte, trebuie: ca personalul însărcinat cu operațiunile tehnice — partea cea mai grea și mai delicată a acestei opere — să fie instruit și format în disciplina carierei; căci, pentru o asemenea colosală întreprindere, ca și pentru *charta țării*, unde pe lângă o precizie riguroasă în operațiuni, se cere și o perfectă continuitate de ani îndelungați, sunt cu totul indispensabile o instrucțiune probată și o direcțiune clară și sigură în lucrări, tot atât de riguroasă ca și în ale armatei; de asemenea personalul de operatori trebuie să cunoască marea importanță a acestei lucrări și să aibă o persistență a sentimentului de datorie în același grad ca militarii de sub drapel.

Numai ast-fel se va putea dobândi un Cadastru care să fie *executat* în condițiunile cele mai lesnicioase, să prezinte o *exactitate* neîndoelnică și o *valóre* adevărat juridică, și să pótă tot o dată fi *conservat* în mod regulat, economic și autentic.

În aceste vederi s'aú expus în lucrarea de față cercetările și studiile tehnice, juridice și financiare cu privire la *executarea* și *conservarea* Cadastrului României.

Neîndoelnic, țările din Occident ne oferă metode

probate, cari se pot aplica de îndată în acest scop și la noi. Țin însă a declara încă de la început, că metodele propuse în acest studiu pentru aședarea **Instituțiunei cadastrale în România** — *lucrarea și conservarea* Cadastrului României — se deosibesc mai cu sémă prin faptul, că ele nu sunt o simplă imitațiune neratiională a usurilor și a întocmirilor din alte țări; ele sunt isvorite mie prin o aplicare de un pătrar de veac la lucrarea chartei țării, precum și prin o cercetare reală a principiilor juridice și financiare ale Cadastrului modern, principii îmbunătățite prin aceea ce practica lucrurilor și cunoștința trebuințelor la noi 'mă-a făcut să vęd că presintă adevărate avantagii cu privire la calitatea, economia și accelerarea totală a operii, în fine, la asigurarea juridică a drepturilor reale.

Departa însă de mine presumțiunea de a crede, că toate vederile stabilite în acest studiu sunt infailibile; că toate adică sunt bune și juste. Din contră, rog pe cititor a examina singur toate modalitățile propuse întru ajungerea la acest scop, și a nu priimi de cât ceea ce forța și evidența rațiunei îl vor putea convinge să le credă că sunt bune. Atunci însă, o datorie de bun cetățean se impune cititorului: aceea de a se sili, ca toate folósele Cadastrului despre cari se va convinge, să le facă cunoscute celor cari veghiéză pentru interesele publice, și să cerce pe lângă dânsii prin oră-ce mijloc ca ele să fie puse în execuțiune reală. Póte că prin forțele unite ale celor mulți și bine-voitori, nu va mai zăbovi diua de a vedea națiunea înestrată cu *Cadastrul țării*, cu acest instrument atât de indispensabil propășirei economice, naționale și private.

Atunci *cititorul*, care va fi contribuit la acésta, va bine merita pentru patrie.

I

TREBUIŢA DE A SE FACE CADASTRUL ROMÂNIEI.

§. 1. Importanţa fonciară a Cadastrului cu privire la aşezarea drepturilor fiscale.

Pentru un popor agricol, ca al României, unde cetăţenii sunt proprietari de pământ, unul din cele mai echitabile *imposite* este acela, ce legiuitorul îl stabileşte asupra bunurilor imobiliare, căci, cum dice *Rousseau: acela care produce, trebuie să plătească*; şi nici un individ nu poate să se refuze de la sacrificiul unei părţi din proprietatea sa, pentru apărarea şi păstrarea celei-lalte părţi, fără de a renunţa la avantajele, ce-î asigură organismul cel puternic al vieţii sociale. Nu este însă destul ca legitimitatea contribuţiunilor fonciare să fie recunoscută, nici ca legea care desfiinţează privilegiile să impună la toţi proprietarii un tribut proporţional, după cum ea, de altă parte, garantează la toţi aceea-şi protecţiune; mai trebuie încă, ca ori-ce contribuabil să fie pătruns de spiritul acestei legi, să-î pótă pricepe textul ei, şi la trebuinţă să-l interpreteze prin propriele sale lumini; trebuie în fine, ca el să fie destul de instruit asupra actelor de administraţiune exe-

cutivă, a cărei încredere el să o dobândescă prin un sentiment de dreptate publică.

Această convicțiune indispensabilă însă nu se poate dobândi prin simple *operațiuni de recensemēt fonciar*, ast-fel cum se făcea în vechime la toate națiunile, și cum se mai practică încă astăzi la noi. — „Această convingere necesară nu se poate în-suffla — dicea acum un véc învățatul *Pommiés* — „de cât printr'un chip de strângere a dărilor liber „de influența orî-cărei autorități locale, după care „chip fie-care particular să-și pótă însemna el însuși „și fixa datoria sa, fără a avea să se témă de ca- „prijile arbitrariului, de parțialitatea strângătorilor „de biruri, nici de vexațiunile funcționarilor“ ¹⁾. Cu alte cuvinte: Trebuiește, ca *consistența și valórea* proprietăței imobiliare imposabile să fie determinate în mod sigur și vedit, pentru ca la trebuință contribuabilul să le pótă interpreta prin propriile sale lumini.

Această stabilire rațională și echitabilă a impositivului fonciar. și propusese genialul *Napoleon I*, când ordonase prin legea de la 15 Septembrie 1807, a se înființa un *Cadastru* public pentru Franția ²⁾.

Expunerea de motive a acestei legi, făcută de ducel de Gaète, ministru de finance al imperiului, explică și scopul și natura operațiunilor cadastrale, cari apoi au început a se executa în Europa de la începutul vécului trecut.

„A măsura pe o întindere de mai bine de șapte

1) Reynaud, Manuel de l'ingenieur du cadastre.

2) „Le mot *Cadastre* vient, suivant les uns, du grec *καταστίζω*, „qui signifie *distinguer* par des points; suivant les autres, du bas-latin „*capitas, capitastrum, contenance*. On lui donne aussi pour étymologie le mot italien *catastro*, 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*).

„mii nouă sute unu miryametrii pătrați mai mult de
 „o sută milioane bucățele de pământ...., a face pentru
 „fie-care comună un plan unde să fie raportate aceste
 „o sută milioane de bucățele, a le clasa pe toate după
 „gradul de rodire al pământului; a prețui produsul de
 „supus impositului din fie-care din ele; a reuni apoi,
 „sub numele fie-cărui proprietar bucățelele împrăști-
 „ate ce-î aparțin, a determina, prin reuniunea produ-
 „selor lor, venitul lor total, și a face din acest venit o
 „dare care va fi de aci înainte baza contribuțiunei
 „sale;... iată obiectul operațiunei cadastrale¹⁾“.

În acest scop curat *fiscal*: adică, numai pentru a se putea ajunge la stabilirea impositului fonciar într'un mod mai rațional, și chiar până la óre-care punct, mai la adăpost de orî-ce bănueli la cari dase naștere vechile *operațiuni de recensemânt fonciar*, aũ fost conduse nouile *operațiuni cadastrale* la începutul veacului trecut, și aũ fost continuate în urmă—mai mult sau mai puțin condiționate—în toate Statele din Occidentul Europei. Anume, s'a constatat *consistența proprietăților imobiliare* prin determinări directe pe teren, și *valórea terenurilor și a lucrurilor*, prin natura produselor și a veniturilor lor, pentru a se stabili **Actul cadastral fiscal** al proprietăței imobiliare.

Totalitatea acestor operațiuni cadastrale, executate în scopul de a determina *consistența și valórea proprietăților imobiliare*, spre a servi de basă impositului fonciar, constituie **Regimul cadastral fiscal**.

1) Recueil de documents concernant le cadastre depuis 1807.

§. 2. Importanța fonciară a Cadastrului cu privire la dreptul de transmitere și de ipotecă a proprietății imobiliare.

Ast-fel însă cum se stabilise la începutul vécului trecut executarea Cadastrului, observă cu mult drept eminentul bărbat de Stat *Poincaré*: „Cadastrul nu are de cât valórea unui document administrativ și el nu servă ca dovadă în cestiunile de proprietate“¹⁾.

Spre a atinge și acest din urmă scop trebuie să se atingă însă ca, pe lângă *calitatea fiscală*, **Actul cadastral** să mai aibă și *calitatea juridică* pentru a *asigura dreptul de proprietate și de ipotecă*.

De aci, trebuința în aședarea regimului cadastral modern încă de o a treia operațiune, care are de scop: *legitimarea ființei proprietății imobiliare*: adică de a stabili *Starea civilă* a proprietății imobiliare în *caracterul posesiunii, în natura transiterii și în felul sarcinelor sale*.

Acéstă calitate *juridică* a Cadastrului nu era atât de trebuincioasă în trecut, când existau proprietățile în mari domenii, și când legea ocrotia majoratul în succesiunea matrimonială a bunurilor pământesci; târziu în urmă, mai cu sémă în zilele noastre, cu schimbările aduse în aședarea proprietății imobiliare, trebuințele crescând ale vieții moderne, cerënd în mod imperios ca și proprietatea imobiliară să intre ca factor de transacțiune comercială, s'a simțit firesce trebuința d'a se asigura acéstă facultate proprietății teritoriale în forma modernă de transacțiuni comerciale și inscripțiuni ipotecare. Așa în Franția, abia în anul 1844 Curtea de Casatie a constatat în mod oficial și a deplâns acéstă lacună a Cadastrului Franciei în termenii de tótă vigórea, plini de

1) „Rapport fait par M. Poincaré, député, au nom de la Commission du Budget du Ministère des finances en France pour 1891“.

învătăminte de mare importanță pentru toate statele ce tind a adopta sistemul de viață al națiunilor civilizate moderne :

„Procedurile prin mijlocul cărora cadastrul Fran-
„ciei a fost lucrat, — proclamă Curtea de Casație, —
„nu permit ca să i se acorde autoritatea unui registru-
„matricul al drepturilor de proprietate și de ipotecă ;
„ar trebui să fie *refăcut* — și *refăcut* într'un chip juri-
„dic ; în starea cum este, cadastrul e o lucrare curat
„administrativă ; redactorii săi nu țin sémă de cât de
„posesiune, de posesiunea aparentă, întemeiată pe lu-
„crări din audite, ce se vorbesc în public. Documen-
„tele cele vechi nu li sunt arătate ; ei n'aũ dreptul
„ca să ceară să li se arate aceste documente, nici
„o anchetă legală nu precede lucrarea lor ; în
„casul îndoios, autoritatea superiőră administrativă
„nu este nici măcar consultată ; atribuțiunea pro-
„prietăților a fost prin urmare greșită ; totul s'a fă-
„cut pe niște simple informațiuni verbale culese de
„către ingineri, de către geometrii-topografi sau de
„către ómenii lor de serviciũ ; se întelege ca *lucrul*
„*acesta să fie suficient pentru formarea rolurilor*
„*contribuțiunilor, afară de reclamările contribuabi-*
„*lilor ; el însă n'ar putea fi suficient spre a constitui*
„*Cartea cea mare a proprietăților imobiliare*“ ¹⁾.

Tot cam pe la aceeași epocă, în Germania, șeful serviciului cadastral dă o identică durerósă sentință de insuficiență a *Cadastrului fiscal*, în termeni cari merită să fie cunoscuți :

„*Cadastrul*, — raporta acel *distins funcționar*,
„acum o jumătate de veac, — nu va fi ceea-ce
„trebuie să fie de cât atunci când va avea drept
„scop suprem și moral de a asigura împărțirea

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

„impositelor și consistența proprietății fonciare,
 „și acest scop suprem nu va fi atins de cât atunci
 „când bucățelele de pământ vor fi *delimitate* în-
 „tr'un chip regulat și permanent, pentru ca figura
 „lor și a lor întindere să fie constatate și consem-
 „nate în *cărțile* și pe *planurile cadastrale*. Numai
 „atunci cadastrul va oferi avantajele numeroase ce
 „trebuesc să resulte din el, mai cu sémă acela al re-
 „partitiei egale a impositului fonciar; atunci de ase-
 „menea el va servi drept basă *registrelor ipotecare*;
 „el va înălța creditul fonciar; va concura la progre-
 „sul agriculturii și al prosperității publice; *fără de-*
 „*limitațiune, cadastrul nu va fi nici-o dată de cât*
 „*o lucrare efemeră, va deveni chiar periculos și*
 „*vătămător când va voi cine-va să se serve cu*
 „*el pentru a stabili posesiunea și proprietatea*“¹⁾).

De atunci, și mai cu sémă după revoluțiunea, ce mișcarea de la 1848 a adus în transacțiunile economice, s'a constatat că *Regimul Cadastral fiscal* pentru stabilirea rolurilor de contribuțiuni fiscale asupra posesiunii imobiliare, nu e îndestulător spre a da proprietății imobiliare siguranța și stabilitatea, de care aū nevoe transacțiunile moderne și inscripțiunile ipotecare.

De atunci, dic, s'a făcut o mare mișcare în opiniunea publică în acest sens, și din tóte părțile s'a cerut: *Cadastrul* să fie nu numai *Cărți fiscale publice pentru stabilirea rolurilor de contribuțiuni fiscale* asupra posesiunii imobiliare, ci încă și pentru a putea servi ca *Titluri fonciare publice*, care să dea *o siguranță și stabilitate proprietății imobiliare*, de care aū nevoe transacțiunile moderne și inscripțiunile ipotecare; sau alt-fel dis, ca *Actul Cadastral* să fie pentru proprietatea imobiliară, nu

1) Noizet, *Du Cadastre* p. 260.

numai un instrument *fiscal*, ci încă și un instrument *fonciar* de *proprietate* și de *credit* tot o dată, tot atât de comod și sigur ca și titlurile comerciale pentru proprietatea mobilă.

Pentru ce ore alături de „*Warrantul comercial*“ să nu se creieze și „*Warrantul imobiliar*“? Acastă chestiune 'și-a' pus'o, acum câți-va ani, ómenii de inițiativă din Australia, și din această fericită inspirație a eșit *Actul cadastral al proprietății imobiliare* cunoscut astă-dă, în vorbirea de transacțiuni moderne, sub numirea de *Actul cadastral fonciar*, și în limba engleză de *Act-Torrens* ¹⁾ sau *Warrant imobiliar*.

„Principiul de căpetenie al acestui sistem — ȳice „*eminentul bărbat* de Stat *Charles Dupuis*, consistă „în a institui adevărate titluri de proprietate care „să se pótă opune tuturilor, în a face să atărne „existența tuturilor drepturilor reale de o inscripțiune „nominativă pe registre publice cari presintă tot „d'auna situațiunea exactă a fie-cărui imobil înscris „și fac să se cunósca pe de o parte proprietarul, „iár pe de alta, sarcinele. Acest regim este de com- „parat cu regimul care guvernă alcătuirea și trans- „misiunea titlurilor nominative de rentă asupra „Statului.

„In acest chip ar fi cu putință de a cunósce, la „orí-ce moment, în mod exact și precis, situațiunea „materială și juridică a fie-cărui imobil; transac- „țiuni ar deveni mai repede și mai sigure; cre- „ditul ipotecar ar deveni mai puțin costisitor“ ²⁾.

In lipsă de un asemenea *regim cadastral*, care să asigure în mod incontestabil ființa reală a imo-

1) Numirea de *Act Torrens* dată *Actului cadastral* modern vine de la numele lui sir *Robert Torrens*, inițiatorul actului în chestiune în Australia.

2) *Dict. d'économ. pol.*, par L. Say.

bilului, astă-dî casele de credit sunt nevoite a nu acorda creditul lor de cît după constatări ad-hoc; de aci firesce un răgaz vătămător și îndelungat. „*Warrantul imobiliar*“, conținînd și prezentînd în mod oficial tóte asigurările cerute adî de stabilitamentele de credit public, relative la proprietatea de ipotecat : la posesiune, la întindere, estimatie, etc., permite proprietarului de a-și asigura, din oră în oră, resursele de care are nevoie, întocmai ca și un titlu de rentă, sau o acțiune comercială ¹⁾.

Ast-fel *Cadastrul țerii* va deveni un ajutor real, nu numai proprietarului de pămînturi, ci și instituțiilor noastre de credit public (Creditului fonciar, Creditului agricol, Creditului urban, Băncei agricole, Sindicatelor agricole, etc.) dându-le base solide și stabile, nu numai în ce privesce titlul de proprietate și valoarea bunurilor imobiliare, dar și în ce privesc siguranța creditului ce le acordă ²⁾.

Atunci suntem în drept de a spera că se va curma

1) Adecă, un act ca *Warrantul mobilier*—prevădut prin legea pentru organizarea Băncii naționale și a Băncii agricole—prin ajutorul căruia aceste instituțiuni de credite vin în ajutor cu creditul lor comerciantului și agricultorului, cari au mărfuri sau produse agricole în magazine.

Trebuesce să menționăm aci, că *Legea* pentru organizarea Băncii naționale și a Băncii agricole, de și dispun ca aceste stabilimente financiare să vină, cum s'a țin, în ajutorul comerciantului și al agricultorului,—acesta însă nu se face cu înlesnirea ce s'ar cuveni și cum e usul în Anglia, America, Germania, și cum s'a introdus anul trecut și în Franca. În această privință este de dorit, ca și la noi să se adopteze dispozițiunile Legei franceze de la 18 Iulie 1898. A se vedea scrierea „*Des warrants agricoles*“ commentaire théoretique et pratique de la loi de 18 Juillet 1898 par *Emile Hogref*.

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.

„La création de l'état civil et du grand livre de la propriété immobilière, telle est l'œuvre primordiale qu'il faut accomplir avant de corriger les nombreuses imperfections de notre régime hypothécaire.“
Poincaré, Raportul citat.

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 storce — ca pe vaca străinului — și pământul țării și pe sătean, ceea-ce face ca, într'un timp apropiat, pământul țării, atât de fertil astăzi, să fie amenințat a deveni cu totul sterp!

Este ast-fel urgență mare a se da proprietarilor rurali *warrantul imobiliar*, menit a le procura cu înlesnire avansurile în bani, de cari au nevoie ca să potă explota prin ei înșiși proprietățile lor.

Și această 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 înlătura din vreme catastrofa economică cea mai teribilă — criza proprietății rurale, care a început a se accentua chiar de acuma, ca și criza proprietății urbane, care bântue mai cu seamă Bucureștii!

§. 3. Importanța fonciară a Cadastrului cu privire la integritatea proprietății imobiliare.

Cum vedem, interese de prima ordine: *fiscale, juridice* și în particular *de transacțiuni comerciale*, sunt intim legate de existența Cadastrului.

Acastă operă însă nu este mai puțin urgent cerută și din punctul de vedere al *integrității* proprietății însăși. Efectele demoralisătoare de călcări ale terenurilor vecine, precum și enormele cheltueli cu procesele născute din aceste cauze, sunt destul de cunoscute tutulora, pentru a nu mai insista în această privință asupra necesității unui Cadastru bine executat și bine stabilit.

În starea actuală a legislațiunei noastre, pe când urmăriile din oficiu ale parchetului și o penalitate severă protejază proprietatea mobiliară,—proprietatea imobiliară se găsește expusă la cotropirile și la rapacitatea vecinilor, fără nici un alt mijloc de represiune de cât acțiunea civilă, tot-d'a-una scumpă și adesea ori desarmată, fiind-că lipsesce o delimitare stabilă și legală a proprietății.

Regimul cadastral fonciar îngrădind în mod legal și neperitor proprietatea imobiliară, situațiunea *integrității* sale ține de domeniul public, și ori-ce călcare de megiesie este considerată ca faptă criminală, urmărită și pedepsită ca atare de autoritățile publice îndrituite, cum se face pentru proprietatea mobiliară.

Acéstă trebuință a Cadastrului la noi se simte mai mult de cât ori unde. Sătenii, în cea mai mare parte, fiind stimulați și dominați prin o rîvnă fără măsură de a-și mări lotul lor, nu se sfiesc d'a cotropi vecinătatea ori de câte ori pot face acésta, și ocașiuni nu lipsesc, căci ei exploatând pămênturile lor prin ei însiși, și proprietățile fiind lipsite de limite stabilite în mod oficial, prin un Cadastru public, — cu greu pôte cine-va să probeze cotropirile ce se fac.

Cadastrul, nu numai că are să pună capăt la asemenea păgubitoare tentative, dar încă, după cum observa cu mult drept Ministrul Franciei în circulara sa din 1810: „Cadastrul termină și previne pentru „viitor o mulțime de contestațiuni între proprietari „asupra *hotarelor* proprietăților lor, contestațiuni „carî pricinuesc cheltueli ce se urcă la sume greu „de calculat, pôte în fie-care an la o sumă de două „ori sau de trei ori mai mare de cât aceea la care „se sue centimele adiționale timporare impuse pentru facerea cadastrului 1)“.

1) *Collection d'Oyon*. T. V. p. 312.

Maî departe, urgența acestei trebuințe devine la noi din ce în ce maî simțitoare, cu cât înaintăm cu împărțirea în mici loturi a proprietății rurale, căci sătenii găsindu-se atunci delimitați în parte, într'un mod înalienabil pe proprietatea parcelelor de pământ — acordate lor prin lege sau agonisite prin munca lor, — se va pune capăt călcărilor de megiesie de astă-dî, și maî cu sémă criminalelor uneltiri, ca cele din 1888 și 1900.

Ast-fel se va asigura proprietății: folosința completă și liniștită a integrității sale. Și este, bine știut că un pământ, a cărui integritate este asigurată, are maî multă valoare de cât dacă extensiunea sa este neclară și expusă la continue călcării din partea vecinilor lacomi.

Afară de aceste folóse economice ce procură regimul cadastral, nu trebuie încă să perdem din vedere că *factorii cadastrali*, ca acte publice, formând *archive publice* la autoritățile respective — judecătorești și tehnice, însărcinate cu conservarea Cadastrului — proprietatea ast-fel se află la adăpostul orî-cărei nesigurante, ce se póte întâmpla în cursul anilor. La atare nesiguranță se vede expusă astă-dî proprietatea, prin perderea orî sustragerea actelor particulare relative la proprietatea imobiliară, orî prin distrugerea lor urmată prin incendii și alte nenorociri publice, cari se pot întâmpla.

Cu deosebire în ceea-ce privesce posesiunea individuală, trebuie să nu perdem din vedere recomandățiunea lui Eschine către Atenieni¹⁾ :

„Cât este de util, o Atenieni, cât este de bine a „avea *archive publice* ! Aci, scrisurile rămân și nu „se schimbă după capriciul opiniunei și puterea

1) *Eschine*, Discurs contra lui Ktesiphon.

ómenilor“. De asemenea nu trebuie iarăși să iu-
tăm proverbul bătrânesc care dice: *Ai carte, ai
parte*, și că înaintea justiției cel ce are carte are
și câștig de cauză.

§. 4. Inchicere.

Din cele ce preced rezultă, în mod destul de clar,
că nu mai corespunde vécului nostru *definițiunea*
admisă în trecut pentru *Cadastru*, că adică el este:
„totalitatea operațiunilor prin care se cunoșce și se
constată *consistanța* averilor nemiseătoare, natura
productiunilor și veniturilor lor, pentru a împărți cu
echitate impositul fonciar ¹⁾“.

Acastă *definițiune* trebuie a fi completată, adăo-
gând cuvintele: *și prin totalitatea operațiunilor
cu privire la extensiunea limitelor și natura par-
celor de proprietate și a posesiunii imobiliare,
spre a putea servi de basă la ori-ce transacțiuni
comerciale și operațiuni fiscale, administrative, ju-
ridice și tehnice cu privire la proprietatea imo-
biliară.*

Cu alte cuvinte, trebuie să facem un *Cadastru*
care să serve nu numai *la repartițiunea echita-
bilă a impositului fonciar*, ci și *pentru a consacra
drepturile de proprietate imobiliară și de a asi-
gura acestei proprietăți întegritatea indispensa-
bilă, de a constata sarcinile proprietăților în cursul
anilor și de a procura bazele adevăratului credit
fonciar.*

Totalitatea acestor operațiuni cadastrale, în sco-
pul de a asigura aședarea cu echitate a imposi-
tului fonciar, precum și legitimarea juridică tot-

1) *Du Cadastre-par Noizet*, p. 1.

odată a proprietății imobiliare, constituie în sine **Regimul cadastral fonciar**, spre deosebire de regimul primitiv cunoscut sub numele de *Regimul cadastral fiscal*.

În acest scop noi vedem în toate statele: că Guvernele, Consiliile județene, Primăriile comunale, proprietarii de pământuri însuși, de câți-va ani încôce, concură cu un deosebit zel: unii pentru a *reface* în total cadastrul țărilor lor; alții, pentru a *îmbunătăți* numai în părțile neîndestulătoare, spre a *înlocui* Cadastrul fiscal actual prin Cadastrul fonciar cerut de trebuințele epocii; sau alt-fel dis, în scopul: de a stabili cu echitate și de a asigura cu temeinicie calitățile, ce am văzut că trebuiesc să le întrunească un bun cadastru: adică, care să stabilească în mod incontestabil, pentru fie-care proprietate imobiliară în parte:

- a) *Drepturile fiscului,*
- b) *Drepturile proprietarilor și ale posesorilor,*
- c) *Sarcinile legale și ipotecare.*

În aceste condițiuni, cheltuiala, chiar mare, ce s'ar cere pentru facerea Cadastrului, n'are nimic agravator. *Regimul Cadastral* devine chiar o instituțiune de prima ordine, utilă pentru Stat, și un mijloc de ofericită speculațiune pentru proprietari; căci în fapt, odată Cadastrul stabilit, și *Statul* și *Proprietarii* vor fi scutiți pe viitor de marile cheltueli, adesea sterile, ce nevoiți sunt a le face din timp în timp: *Statul*, pentru a asigura drepturile fiscului, iar *proprietarul*, pentru a legitima, ori de câte ori are trebuință, dreptul său de proprietate, și a fi la adăpost față de ori-ce acțiune în revendicare.

Și dic *cheltueli sterile*, pentru că *operațiunile de recensemēt*, ast-fel cum se fac astăzi, în realitate servă mai mult a ridica nemulțumiri pentru

toți, de cât de a spori în mod echitabil veniturile fonciare ale Statului; iar *legitimarea dreptului de proprietate* astăzi este mai mult ilusorie de cât reală, și mai mult efemeră de cât stabilă, căci casele de credit nu le acceptă de cât condiționat, iar contestările contra hotarelor proprietății aduc dilnic în nesiguranță pe proprietari și pe vecini, și adesea-ori, pentru posesiunea unui picior de pământ, se dă naștere la procese de mai multe generațiuni, dacă nu se sparg capete și se comit chiar crime între coproprietari! Nu este óre timpul de a se pune o dată capăt acestor nemulțumiri generale? De a evita acele agitațiuni vătămătoare? acele cheltueli zadarnice? acea nesiguranță juridică, ce apasă așa de mult asupra fie-cărui proprietar? acele urî nesfârșite, ba chiar omoruri între vecini? ¹⁾.

Sentimentul acestor 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.

Cursul acestei lucrări ne va arăta nu numai necesitatea Cadastrului pentru noi, dar încă ne va învedera 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 onerósă pentru nimenea.

1) Cele mai multe procese criminale ce se judecă la *Curțile cu jurați* sunt pentru revendicări de pământ, căci justiția fiind lipsită de mijlocele legale cadastrale, nu poate pune capăt pornirilor lacome; și ast-fel nu rămâne sătenilor alt mijloc de dreptate de cât a se arunca cu furia sâlbatecului, unii contra altora, și cu toții contra marii proprietăți locale și adese-ori chiar contra guvernului!

II

SITUATIUNEA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.

§. 5. Proprietatea imobiliară sub regimul cadastral fonciar.

În acest îndoit scop: *de a chezășui așezarea cu echitate a impositului fonciar și de a asigura liniștita posesiune legală a proprietății imobiliare* tot odată, Statele cu *regim cadastral fiscal fonciar*¹⁾ posedă o organizațiune specială.

Mai întâiu, ele întretin un personal public instruit și format în disciplina acestei cariere; acest personal, sub direcțiunea și privigherea imediată a autorității publice, vegheză asupra proprietății în chipul următor:

Unii, ca *bărbați de lege*, cercetând actele de posesiune și natura juridică a proprietății chiar, stabilesc **Starea civilă** a proprietății imobiliare; adică stabilesc în mod neîndoelnic *caracterul posesiunii, titlurile de proprietate imobiliară* și efectuează tot o dată *delimitarea legală* a proprietății, sau alt-fel *dis: legitimizează* proprietatea imobiliară în natura și posesiunea sa;

1) Sau mai simplu *Regim cadastral fonciar*, cum se obișnuiesc în vorbirea ordinară.

Alții, ca *operatori tehnici*, măsurând totul și cercetând totul, stabilesc **Starea pământescă** a proprietății imobiliare; adică stabilesc oglindirea proprietății imobiliare așternând în mod riguros exact pe *Planuri* figuratul pământesc al proprietății imobiliare în totă splendoarea sa: *cu delimitarea legală, cu undulațiunile solului, cu culturile de totă natura ale pământului și cu amenajerile făcute de mâna omului pe suprafață*, aședând proprietatea imobiliară în limitele legale de posesiune, prin semne de delimitare și determinări tehnice neperitoare.

Și după ce ast-fel, acest personal specializat în meserie a cercetat totul, a măsurat totul și a așternut totul în mod neîndoelnic pe *planuri* și în *scripte* publice, urmază comisiuni *ad-hoc*, delegați ai proprietății și ai autorității interesate cari, judecând cu mintea și consultând cu privirea proprietatea, în natura sa, în calitatea și în figuratul său și al lucrurilor de pe ea, stabilesc **Starea fonciară** de valoare imobiliară a proprietății, adică stabilesc în mod incontestabil *valórea reală a proprietății imobiliare și drepturile fiscului*.

Iar de altă parte, pentru *protegierea proprietății* în contra ori-căror fraude, pentru *întrânarea vicleniei, ori lăcomiei*, precum și pentru *ocrotirea bunei credințe a interesaiților*, Statele cu regim cadastral mai au stabilite încă și *măsuri severe legale*.

Așa, în ce privesce *sucesiunea, transmiterile și sarcinile* proprietății imobiliare, interesaiții se adresează la magistratul competente, nu cum se face la noi, aproape numai pentru a legalisa subsemnăturile interesaiților, ci și pentru a 'i expune: convențiunea prevenientă între părți și pentru a presenta cercetărilor sale actele justificative. Magistratul *presidă* la re-*actiunea actului convențional*, și 'i dă ast-fel de odată un caracter *și autentic și legal*; actul con-

vențional, 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 numește *intabulatiunea*, se operază stabilirea *dreptului transmis* în persoana noului proprietar, ori *dreptul de ipotecă* în persoana noului creditor.

Și în fine, pentru a asigura *integritatea* proprietății, proprietatea imobiliară se găsește îngrădită pe teren în limitele sale legale, prin *stâlpi de delimitare cadastrală*; iar pentru *păstrarea în mod neperitor* a acestor limite legale, *legislațiunii speciale* prevăd anume *pedepse*; ast-fel, stricarea unui stâlp de delimitare cadastrală este pedepsită prin amendă, dacă faptul s'a săvârșit fără intențiune, și prin închi-sore, în cazul contrariu ¹⁾).

În aceste condițiuni rezultă că:

Nu numai *Statul* și *proprietarul* găsesc toate elementele trebuincioase pentru a le asigura *încrederea cuvenită în dreptatea actelor de administrațiune fiscale*;

Ci și liniștita posesiune a proprietății imobiliare e asigurată tocmai ca pentru proprietatea mobilă, căci paza integrității sale e de domeniul public, ca și pentru averea mobilă.

Iar proprietatea imobiliară, fiind așezată sub Regimul unei legi de *conservare cadastrală*, menită a asigura ținerea actelor cadastrale în armonie perfectă și continuă cu modificările de totă natura ce va suferi proprietatea imobiliară în decursul anilor, — *Actul cadastral* conține și presintă în mod

1) În această privință n'avem de cât legea de la Aprilie 1893 referitoare la stâlpi (repere) de frontieră și semnale, cari servesc la redacțiunea chartei țerei.

legal tóte asigurările cerute astăzi de institutele de credit public, relative la proprietatea de ipotecat: la posesiune, la întindere și sarcinile imobilului, adică consacră *Actului cadastral* valoarea de *warrant-imobiliar*.

§. 6. Incercări anterioare pentru lucrarea Cadastrului României

Aceste instituțiuni de *regim cadastral*, singurele menite a asigura *repartițiunea echitabilă a impozitului fonciar și a procura bazele adevăratului credit fonciar*, au fost concepute în Franția, mai întâiu de marele Colbert — acel demn apreciator și inițiator al tuturor instituțiilor proprii a fonda creditul; mai apoi, ele au fost îmbrățișate de marea Revoluțiune în Constituanta de la 1790 ¹⁾; și în fine, ele au fost propuse din nou în anii trecuți de Comisiunea extra-parlamentară pentru revisuirea cadastrului ²⁾. Dar prin un capriciu ciudat al sorței, ele și-au găsit așezarea temeinică și desvoltarea cuvenită numai în streinătate, din colo de frontierele Franciei. Așa, Statele Americiei, Australia, Anglia, Germania, Austria și alte State din Occident, acestor așezăminte cadastrale, mai cu seamă, datorază ele prosperitatea liniștită a agriculturii și succesul instituțiilor de credit. În Franția, cum arată D. Bellot — eminentul bărbat de Stat al Elveției ³⁾, aceste principii echitabile isvorite pe pământul francez au fost pururea combătute și denaturate de către *les gens de robe et de finance*, adică de avocați și de casele de credit:

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

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

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

pentru că advocații vedeau că regimul cadastral fonciar le va curma cea mai sigură resursă spre a se îmbogăți, iar casele de credit, spre a putea continua să țină la discrețiunea lor pe bietul proprietar de pământ!

La noi, mă grăbesc a adăoga 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 toate sunt români și își iubesc țera; și ca atari, tot-d'auna sunt gata a subordona preocupățiunile lor la binele public, precum și interesul lor personal la interesul general. Acești o dovedesc toate marele acte naționale. *Regulamentul organic* ¹⁾ și un *Ofis* din 1835 al lui Vodă Ghica ²⁾ ne arată chiar, că abia ajunși la porța erei de vietuire mai statornică, bărbații noștri de Stat s'au gândit la lucrarea Cadastrului, adică la mijlocele de a așeza proprietatea imobiliară pe base mai statornice și a asigura repartisarea impositului fonciar în mod echitabil; dară dacă și atunci, și mai apoi urmașii lor, n'au desăvârșit această 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 oameni speciali, ci încă și mai cu sémă, ani de pace. Și se scie asemenea, că România nu de mult se bucură și de unele și de altele!

Astă-di avem fericirea de a ne folosi în pace de marile jertfe ale părinților noștri pentru moșiora lor, și de a ne bucura de bunurile vietuirii moderne, ce ne-a creat marea înțelepciune a *Alesului Țerei*.

Nouă mai cu sémă, un popor eminentemente agricol,

1) Secțiunea IX de la cap. II consacră mai multe articole cu privire la stabilirea cadastrului.

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

acum mai mult ca nici odată, ni se impune îndatorirea de a grăbi, cu o zi mai înainte, aşedarea regimului cadastral fonciar, menit ca să scôtă proprietatea imobiliară din nesiguranţa actuală, care face să se deprecieze valórea pământului ţerii.

§. 7. Proprietatea imobiliară în România.

Spre a învedera aceste folóse, precum şi trebuinţa urgentă pentru noi a regimului cadastral modern, este destul un tablou orî cât de palid al situaţiunei în care se găseşte proprietatea imobiliară la noi, căci el vorbeşte mai cu temeinicie de cât orî-care alte raţionamente.

De aceea vom încerca ca să schităm în trăsuri generale situaţiunea proprietăţii imobiliare în România.

Mai întâiu, în ce privesce *aşedarea* proprietăţii imobiliare: nici o autoritate la noi nu participă spre a recunósce, a constata şi a stabili proprietatea în fiinţa şi natura sa. Codul civil acordă dreptul instanţelor judecătoreşti, pentru a permite *hotărnicia* voluntară a proprietăţii, dar nu garantéză întru nimic buna credinţă şi capacitatea experţilor, şi nu exclude noui procese pentru fixarea hotarelor, şi acésta din motivul simplu, că nu există *cadastre* şi *cărţi fonciare*, în cari să fie stabilite în mod definitiv *extensiunea* şi *lîmitele* fie-cărei proprietăţi imobiliare ¹⁾.

De asemenea, legiuirile nóstre nu garantéză întru

1) În acéstă privinţă este demnă de luare aminte judicioasa observaţiune ce face un proprietar în jurnalul *Universul* de la 11 Iunie 1901:

„Astă-zi chiar cei cari ar vrea să-şi *hotărnicéscă* pământurile nu pot, „căci dacă vor cei mai mulţi dintr'o comună, sunt însă şi unii cari nu vor, fie că aú în pământurile lor pristóse răpíte de la minori şi de la „cei slabi, fie că sunt incapabili după lege, fie că între mulţi buni sunt „şi câţi-va cărcotaşi“.

nimic *transmiterea proprietății imobiliare și a sarcinilor sale*. Nici o autoritate nu intervine pentru a *controla și verifica* convențiunea încheiată între părți, în ce privesce *succesiunea, transmiterile și sarcinile* proprietății imobiliare, pentru a-i da tot-o-dată și *autenticitatea și legalitatea* indispensabile. Ba încă, condițiunile necesare unor ast-fel de acte relative la drepturile reale, nici nu sunt măcar determinate prin nici o lege, și nici nu pot exista, de ôrece ne găsim lipsiți de un *Cadastru*, care să asigure în mod definitiv și nealterabil ființa reală a proprietății imobiliare. Adese-orî actele publice sunt redactate de persoane incapabile, în nisce termeni a căror semnificare ei n'o cunosc, cu expresiuni juridice învechite, ciudate și improprii, cari întunecă și lasă actul fără valoare în părțile sale esențiale; iar *înscrierea* în registrele publice, prevădută în Codul civil, ea și *transcrierea* acordată prin lege, sunt curat facultative; ele nu presintă nici o cheazășie și aprôpe nici un folos altul de cât acela al legalisării subsemnăturii părților, cari îndeplinesc aceste formalități.

Apoi mai departe, aceste *registre publice* nu deschid un compt la fie-care parcelă de proprietate imobiliară, ci numai la orî-ce persoană (proprietar real sau fictiv), care ipotecéză sau înstrăinéză un imobil; repertoriul ast-fel trimete la nume de indiviți, în loc de a trimete la numele imobilelor, ceea ce complică constatarea și adese-orî o face cu totul imposibilă, față de mulțimea persónelor cu același nume de familie, și mai cu sémă față de asemănarea numirilor celor interesați¹⁾.

1) Neîndoelnic, sunt și numiri de proprietăți care se asemănă; dar ele se deosebesc prin numirea divisiunei administrative, în care se găsesce imobilul (județul, plasa, comuna etc.), și numele proprietarului tot o dată. Ore-cari îmbunătățiri în legislația noastră în sensul arătat mai sus s'a făcut anul acesta în favoarea terenurilor petrolifere. Și apoi de ce oblăduire d'o parte și urgie de alta? Intr'o țără con-

Urmărirea din oficiu, din partea parchetului și o penalitate severă *ocrotesc* proprietatea mobilă. Din potrivă, proprietatea imobiliară se găsește expusă la cotorpirea și la rapacitatea cu deosebire a vecinilor, contra cărora nu este nici un alt mijloc de reprimare de cât acțiunea civilă. Dar această acțiune este tot-deauna scumpă, însoțită cu mulțime de formalități trăgănitore, și adesea-oră se găsește cu totul desarmată față cu lipsa unei *delimitări cadastrale* stabilite și legale a proprietății imobiliare.

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

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

Nu este însă tot ast-fel și pentru proprietarul de imobile, care ar avea nevoie a-și procura fondurile necesare la mărirea afacerilor sale și la dezvoltarea cuvenită explótării solului și sub-solului proprietății lui. Casele de credit publice — Creditul fonciar și Creditul urban, — din cauza situației problematice a ființei proprietății imobiliare, nu pot lua dezvoltarea cuvenită, nici pot veni cu creditul lor în mod real în ajutorul proprietății imobiliare. În lipsă de *regim*

stituțională, cum e România, legile trebuie să garanteze la toate proprietățile aceea-și protecțiune cum o fac pentru individ. Această garanție a proprietății imobiliare însă, n'o poate face de cât regimul cadastral fonciar în condițiuni stabile și fără a ocașiona marile cheltueli și pierderi de timp ce se impun astăzi interesaiților chiar prin legea specială de legitimare a transacțiunilor pentru terenurile petrolifere.

cadastral, care să asigure în mod incontestabil ființa reală a imobilului, casele de credit sunt nevoite a nu acorda creditul lor de cât după constatări *ad-hoc*; de aci firesce un răgaz vătămător și îndelungat: luni de zile pentru informațiuni cu privire la drepturile de proprietate și la sarcinile ce-i incumbă; cheltueli enorme cu expertisa la fața locului și o mulțime de alte formalități și acte relative pentru constatarea titlului de proprietate. Și adesea-orî, după cheltueli de mii de lei, după luni de așteptare și după mulțime de trăgăniri păgubitoare, ți se spune: că nu se pôte acorda nici chiar micul credit, ce de ordinar acordă astă-dî casele de credit, fiind-că în dosarul adunat cu multă trudă lipsesce un act de zestre saũ de mörte al vre-unui străbun, orî o lămurire juridică de posesiune saũ de megiesie, care nu se pôte dobândi.

Dar acéstă neputință a *Creditelor publice* de a veni în ajutorul proprietății rurale, e cu mult mai nenorocită pentru proprietatea mică a säténului care se găsesce cu totul lipsită de *titluri de proprietate regulată*. Ast-fel, säténul e lăsat la specula nemilósă a cămătarului orî de câte orî are nevoie de bani pentru a-și preîntâmpina trebuințele urgente ale căsnicieii sale. Spectacolul de nemilósă camătă, precum și mult îngrijitórea deposedare a säténului de către cămătari, denunțată vara trecută în „*Voința Națională*“ de către bărbatul superior Directorul Creditului fonciar rural, e o consecință inevitabilă a lipsei de *titluri de proprietate în regulă*. Cessante causa, cessant effectus ¹⁾.

1) Pentru a oglinda în realitatea sa acest adevăr, cu privire la neputința în care se găsesce la noi *Creditul fonciar* de a veni în ajutorul agriculturii, e destul, cred, să reproduc aci ceea-ce se pe-trece în țările cari, ca și noi, se găsesc sub regimul Codului Napoleon și sunt lipsite de instituțiunea Cadastrului fonciar. — Iată în ce

De asemenea, știut este de toți, că stabilirea impositului fonciar, ast-fel cum se face astăzi prin *re-censeminte cincenale*, e cu totul problematică; că proprietatea fonciară nu dă fiscului tot ce poate da și totul ce se cuvine a da, fiind-că valoarea proprietății

termeni Directorul Creditului fonciar în Franția deplânge public această 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; on 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. Créée 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“. Intocmai cum e acuma la noi.

„A la différence de l'Allemagne (unde proprietatea imobiliară se găsește stabilită sub regimul cadastral fonciar) où ces sortes d'établissements répandent de précieuses ressources parmi les cultivateurs, les opérations du Crédit foncier en France se concentrent presque entièrement dans la grande propriété rurale et dans les propriétés bâties et industrielles“.

Pentru a scote din această nenorocită crasă mai cu seamă mica agricultură la noi, s'au creat după modelul frances, mai întâi *Credite agricole*, și mai apoi *Banca de credit agricol*, dar și aici, ca și în Franția, nu s'a întârziat a se vedea, că aceste nouă instituțiuni de credit sunt departe de a realiza speranța exprimată în Franția prin programul imperial de fundațiune de la 3 Ianuarie 1861: „*Il faut faire participer l'agriculture aux bienfaits des institutions du crédit*“—căci cu aceste nouă instituțiuni n'a perit și capitalul viciu al creditului, viciu semnalat de Directorul Creditului fonciar frances: **lipsa titlurilor de proprietate regulată.**—*Cessante causa, cessant effectus.*—„*La 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 (ale Creditului fonciar și ale Creditului agricol) créés particulièrement pour elle et dans son intérêt.* (Du Cadastre, par Noizet).

imobiliare nu se găsește stabilită pe bazele solide și incontestabile ale *regimului cadastral*, care să învedereze și să afirme în mod incontestabil și necontestat drepturile fonciare ale fiscului ¹⁾).

Mai departe, legiuitorii noștri au împroprietărit pe sătén, dar nu i-au *delimitat* în mod legal pământul său, pentru ca el să 'l cunoscă, să 'l iubescă și să 'l apere la nevoie; ei au făcut pentru industrie, aprópe totul ce omenesce se putea face într'o țără esențialmente agricolă ca România: scutiri vamale, reduceri pentru transport, prime de fabricațiune, despăgubiri pentru export, docuri pentru magazinat, warrante de scompt comercial ²⁾).

Tóte 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 explótat pe mâna advocaților și a caselor de credit; a fost năpustită în mila Domnului a se svârcoli într'un nămol de legi străine cari, introduse ciuntite în viețuirea economică a poporului, tind a deprecia valoarea pământului și a arunca nesiguranța în întréga proprietate imobiliară!

Acéstă nepăsare, în care este lăsată proprietatea imobiliară în România, putea fi tolerată fără mare inconvenient în trecut, atunci când proprietatea cea mare, moșiile întinse, erau regulă în țera noastră;

1) „Atunci numai—observă cu multă dreptate proprietarul mai sus citat—s'ar repartisa drept impositul fonciar, nu ca ađi, când unul nici „nu simte că plătesce, iar altul nu produce cât plătesce; s'ar putea „impune proprietățile mari după adevărata lor valoare și Statul ar câștiga forțe mult“. (*Universul* citat).

2) S'a împins zelul pentru industrie până a obliga fabricile cari se bucură de prerogative speciale, ca să aibă cea mai mare parte din lucrători români: ceea ce este în paguba agriculturii într'o țără ca a noastră, unde brațele ce avem sunt cu totul neindestulătóre chiar explótării agricole ordinare!

acum însă, cu cât înaintăm cu împărțirea proprietății rurale în mici loturi, cu cât moșiile devin din ce în ce mai mici, cu atât mai mult este de temut un mare pericol național: pericol capabil de a sdruncina până în temelii tot regimul salutar al proprietății imobiliare! Sătenii, cea mai mare parte fiind stimulați și împinși prin râvna lor fără măsură de a 'și mări lotul ce au, nu se sfiesc de a cotropi pământul vecinului, ori de câte ori pot; și ocasiunea nu le lipsese, căci ei explôtând pământurile prin ei înșiși, și proprietățile fiind lipsite de *limite stabilite prin un cadastru public*,—cu greu se pôte proba intențiunea criminală, când se comit ast-fel de acte de cotropire, și iarăși, cu greu se pot da justiției arme pentru a le înfrâna. Săténul cu trecere și mai înstărit, ușor se întinde peste părțicia vecină a săténului mai sărac și mai umil; și acesta, la rândul său, pentru a se despăgubi, se întinde an cu an, în marea proprietate megieșită. Dacă posesorul acesteia nu suferă cotropirea, intentéază acțiune civilă; dacă o îngăduesce tacit, obștează 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 viclenii, neînțelegerile între proprietari și săteni, și între sătenii cei cu trecere și cei săraci, rămân în fapt numai amânate; și ast-fel, rostul proprietății rurale, mai în tótă țera, se găsește într'un continuu flux și reflux de cotropiri și de revendicări nenorocite; flux și reflux, cari aruncă nesiguranța în tótă proprietatea rurală și aduc tot felul de nemulțumiri, ba adesea-ori chiar sfârșituri funeste între vecini, și acte de vandalism, ca rēscólele țărănesci din anii 1888 și 1889 ¹⁾, uneltiri criminale,

1) Acum două ani, sătenii după moșia Moțăței din Dolj s'au pus

cară cu drept cuvânt au îngrijit națiunea și au amenințat să sdruncine temelia salutară a regimului inaugurat prin legea de împroprietărire a sătenilor!

Trebuesce ore să înfățișez aci tabloul acelor sume colosale ce anual proprietarii rurali cheltuesc în zadar cu procese de cōtropiri megieșe? Să desfășur aci acel tablou lugubru de omorurile ce continuu se săvârșesc la țeră pentru neînțelegeri de pământuri? ¹⁾ Să arăt că înseși hotărârile justiției adese-oră rămân literă mōrtă, că marii proprietari adese-oră nevoiți sunt să renunțe a reintra în posesiunea pământului cōtropit, fiind-că sătenii cōtropitori îi amenință cu mōrtea, sau că 'i va ruina dându-le foc holdelor și avutului lor!

Mă opresc aci, căci cu oră câte culoră ași voi să zugrăvesc situațiunea îngrijitoare în care se găsește astă-zi proprietatea imobiliară, va rămânea palidă față de realitatea însăși!

De aceea, astă-zi mai mult ca nică o dată, este timpul ca să dicem ceea-ce, pe la începutul vécului trecut, Marele Impărat Napoleon spunea pentru Franca:

„Acela care va face o lege bună asupra Cadastrului va merita o statuă“.

Și putem adăoga:

Va bine merita pentru patrie.

în grevă, fiind-că se credeau asupriți în învoielele agricole și cōtropiți de arendaș pe pământurile cuvenite lor, ast-fel în cât a trebuit să pună soldați la lucrarea câmpului. Numai regimul cadastral pōte pune capăt la asemenea nenorocite răsvrătiri agrare, cară de la o vreme încōce tind a prinde rădăcini, pentru cea mai mare nenorocire, într'o țeră eminate agricolă ca România!

1) „Cu stabilirea cadastrului—observă cu multă dreptate un pro-prietar în jurnalul *Universul* citat—s'ar mai stărpi un motiv de ură și dușmănie, care pe mulți îi împinge la păcat și de aci în pușcărie și la ocnă, și nu s'ar mai vedea atăta sumedenie de ómeni în tótă firea dîlnic pe drumuri, ca împricinați sau martori și zăcend dîle

Acésta va fi o adevărată bine-facere pentru țără, căci atunci:

va rămânea proprietarului colosalele sume cu cari astă-đi se înavuțesc advocații în dauna propășirei economice a proprietății imobiliare;

se va pune capăt nesigurantei ce astă-đi depreciază valórea proprietății imobiliare;

se va reda transacțiunilor imobiliare înlesnirea ce le asigură legile; și în fine,

se va da fiscului chiar base nouă incontestabile, menite a îmbunătăți finanțele țării chezășuind repartisarea dréptă a impozitului fonciar.

Aceste sentimente de dreptate publică, mai cu sémă, au putut inspira filosofilor economiști înțelepțele planuri ale instituțiunei cadastrale, cari la începutul vécului trecut făceau pe invětatul *Pommiés* a dice: „Dacă este adevărat, așa cum au gândit *Vauban*, abatele de *Saint-Pierre*, *d'Argenson* și *Turgot*, că taxele stabilite pe moși sunt contribuțiunea cea mai dréptă, ca și cea mai invariabilă, atunci o repartițiune proporțională a acestui impozit între contribuabili devine actul administrativ cel mai folositor și cel mai mare. Suveranul care fundéază pe acéstă bază proprietatea Statelor sale, și ministrul care pune gloria sa întru a realiza așa de nobile proiecte, merită recunoscința vécurilor și pe aceea a contimporanilor săi. Printr'acésta *Aristide* a justificat supra-numele de *Cel Drept*, și *Colbert* pe acela de *cel Mare*“.

„întregi pe la ușile tribunalelor și judecătóriilor. Nici acestea n'ar mai fi așa de împovărate cu pricină, și nici noi n'am mai fi o țară de „cârcotași, cum părem acuma“. Ast-fel, *Cadastrul* va fi și un element sigur, nu numai pentru propășirea economică a țării, ci și moralisator tot de o dată. Nu vom mai avea nici acele spectacole dure-rose și nenorocite, de procese criminale, ce cu sutele se judecă anual pentru omoruri între vecini de pământuri!

§. 8. Anihilarea partidului agrar în România.

Din această repede desfășurare a situațiunei proprietății imobiliare reiese faptul că la noi legea din 1864, deposedând pe boerii țerei, proprietari de pământuri, de drepturile și prerogativele boeresce cari ocrotiaū proprietatea imobiliară, n'a stabilit în schimb nimic din măsurile acelea, cari în viețuirea modernă ce ne-am creat, asigură și garantéză în mod incontestabil și necontestat proprietatea imobiliară în posesiunea și valoarea sa, condițiunea *sine-qua-non* care îndreptătesce proprietatea imobiliară cu creditul și înrîurirea indispensabilă viețuirei moderne a națiunilor bine organizate.

De aceea, să nu ne pară de mirare, că unii se agită și se întreabă de cât-va timp în cöce ¹⁾: de ce într'o țără ca România — țără eminentemente agricolă — nu vedem, ca în alte State, ființa și înrîurirea bine-făcătoare a *partidului agrar*, ci numai influența cea mare și vătămătoare *des gens de robe et de finance*, ca și în Franția.

Proprietatea imobiliară, lipsită de *liniștita posesiune*, inevitabil ea trebuia să piardă înrîurirea bine-făcătoare asupra progresului național și să rămână numai ca teren sigur de explötat în mâna advocaților, a financiarilor și a perceptorilor fiscali; iar proprietarii să fie considerați ca atari de avocați, — numai pentru a se îmbogăți în socotéla lor, — și de către fisc, numai pentru a le pune dăjdiū, cum dicea într'o magistrală analisă neuitatul jurist *Degré* — „dăjdiū à la flan, fără multă socotéla și luare aminte ²⁾“.

Acastă îngrijitoare situațiune o prevăduse acum 35 de ani neuitatul bărbat de Stat *Manolache Costache*, când, față cu critica situațiune ce se crease proprietății imobiliare prin nămolul de legi ciuntite,

1) A se vedea jurnalul „Agrarul“. — Manifestul d-lui Șomănescu către proprietarii agrari.

2) *Dreptul*, No. 25, 1889.

cu care se inundase țera, rosti în o ședință memorabilă a Camerei din 1869 această funestă prorocie:

„Dacă cu situațiunea cea veche în față cu procedura cea nouă n'or mai câștiga advocații parale, apoi nici odată n'or mai câștiga ¹⁾“.

Și cum s'a realizat această funestă profecie, o cunoșcem cu toții!

Insuși marele maestru al baroului, 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 țerei întregi, clasa a cărei avere a crescut într'o proporțiune surprindătoare în câți-va ani, este clasa advocaților ²⁾“, dice eminentul bărbat de Stat.

§. 9. Incheiere.

Această repede schițare a rostului aședărei economice a proprietății imobiliare, la noi și în străinătate, ne învederează de o dată două fapte importante:

Mai întâi, că o instituțiune menită a curma relele de care suferă astă-dî proprietatea imobiliară, e de dorit pentru țera noastră;

Iar al doilea, că în țările din Occident, guvernele înțelepte, din timpurile cele mai depărtate, au căutat, nu numai la mijlocele raționale de a *impropietări pe toți cetățenii*, ci ele au îngrijit, tot de odată, și de măsurile proprii a asigura proprietății *liniștea* indispensabilă menirei sale, punând-o sub ocrotirea *regimului cadastral fiscal* și *fonciar* tot o dată.

Și ca conclusiune finală este, că România are trebuință urgentă de un asemenea regim, capabil a chezăsui aședarea cu echitate a impositului fon-

1) A se vedea *Misiunea căilor ferate*, de general C. I. Brătianu, 1870, Paris.

2) *Discursuri parlamentare*. d. T. L. Maiorescu.— A se vedea și *Histoire d'une fiction*, par G. Em. Lahovari.

ciar și de a asigura liniștită posesiune legală a proprietății imobiliare; cu alte cuvinte, că România are trebuință de un *Cadastru* care să fie *fiscal* și *fonciar* tot odată; sau alt-fel dis, care să stabilească în mod incontestabil, pentru fie-care proprietate imobiliară în parte:

- a) *Drepturile fiscului*;
- b) *Drepturile proprietarului și ale posesorilor*; și
- c) *Sarcinele legale și ipotecare*.

Numai atunci: **Guvernul** va putea stabili un *bun sistem de impositie fonciare*, basat pe un act public de evaluare reală a proprietății imobiliare și pe încrederea necesară inspirată contribuabililor printr'un sentiment de dreptate publică;

Numai atunci **Proprietatea** va fi *apărată de cotropirea vecinului*, și va da proprietarului toate foloșele integrității sale;

Numai atunci **Creditele particularilor și ale caseilor publice** vor intra într'o nouă eră de prosperitate, având baze reale de operațiuni;

Iar **Proprietarii** se vor bucura, în *transacțiunile referitoare la proprietățile imobiliare*, de nenumăratele foloșe economice la cari au dreptul; ei vor scăpa de enormele cheltueli, pierderi de timp și de multiplele trăgăniri, la cari sunt astăzi expuși pentru a dobândi și a proba calitatea juridică de proprietari; ei vor putea opera cu înlesnire ori-ce acte de transmitere a proprietății, precum și ori-ce transacțiuni ipotecare, atât față cu particularii cât și față cu stabilimentele de credit public.

Regimul cadastral, chiar va aduce în țară capitalurile străine indispensabile dezvoltării economice cuvenită solului și sub-solului țerei; capitaluri pe cari astăzi numai lipsa Cadastrului le opresc a intra în țară, adică lipsa de siguranță legală în care se găsește proprietatea imobiliară din cauza lipsei *cadastrului fonciar*.

Acest adevăr ne este de obște cunoscut la toți; diarele ne-au semnalat la timp că, în urma legii de exploatare a minelor și a pădurilor, capitaliștii străini au trimis în țară cunoscătorii ca să cerceteze situațiunea lucrurilor în vederea explótării avutiei naturale a solului țării; și de și avisul unanim al acestor cercetători speciali a fost: că cu adevărat pământul țerei coprinde o uimitóre avuție petroliferă, forestieră și în minerale de tot felul, sigură a realiza folóse mari, ei însă n'au consiliat pe capitaliștii străini ca să angajeze capitalurile lor în țară, ci din contră, i-au oprit, arătându-le că întreprinderile de explótări petrolifere, miniere și forestiere, nu pot fi sigure, de óre-ce România se găsește lipsită de *Regimul cadastral* modern, singur menit a asigura liniștita posesiune a proprietății imobiliare atât de indispensabilă exploatărei solului și sub-solului proprietății rurale ¹⁾).

Atunci încă va fi cu adevărat o bine-facere pentru proprietatea mică, pentru proprietatea săténescă, căci regimul cadastral punând și pe mica proprietate în pozițiune să pótă fi ipotecată cu înlesnire, în mod regulat, la casele de credite publice, săténul va scăpa din urgia nemilósă a cămătarului, care astă-dí îl explótéză în mod nenorocit și tinde al deposeda de pământul său de muncă, dacă nu pentru vecie, — fiind că legea nu o îngădue, — dar pentru aní îndelungați și în continuu, chiar în curs de generațiuni, închiriindu-l pe prețuri de nimic spre a putea preîntîmpina cheltuelile de la înmormintări, nunte și alte trebuințe dîlnice ale căsniciei săténului ²⁾).

1) In această trebuință se găsește explicația legii recente în favórea terenurilor petrolifere.

2) Cunosce localități unde arendașul plătesce arendă anuală de la 30—40 lei pogonul, pe când cămătarul ia cu chirie pogonul săténului abia cu 7—10 lei anual și pentru un timp îndelungat de aní!



III

CONSTITUIREA REGIMULUI CADASTRAL FONCIAR

§. 10. Factorii cadastrali.

După cum vedem, îngrădirea legală a proprietății imobiliare, ast-fel cum o cer trebuințele moderne, conține în sine trei *cărți fonciare* sau *factori cadastrali* deosebiți.

Mai întâiu din punctul de vedere al *trebuințelor reale de proprietate*, e trebuință de o oglindare a proprietății imobiliare¹⁾; adică de icóna proprietății imobiliare cu delimitarea legală a proprietății²⁾ și economia locală a solului la suprafață.

Această figurare cadastrală, cunoscută în regimul cadastral sub numele de **Planul cadastral** de pro-

1) Se înțelege prin cuvîntul *proprietate imobiliară* sau *unitate fonciară* bucata de pământ coprinsă în totă întinderea terenului, care conținend una, sau mai multe parcele lipite la o laltă și aparținend unui *aceluias* proprietar, se găsește situată în *aceeași* comună.

2) „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 héritages* par Noizet, p. 183).

prietate imobiliară, constituie *primul factor* al regimului cadastral fonciar. — El oglindează proprietatea în ființa 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 pământescă și ca situațiune economică.

Acastă 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.** — El e singurul care stabilește în mod neîndoelnic starea fonciară de valórea imobiliară a proprietății, și aședă cu echitate drepturile fiscoului, căci în regimul cadastral toate constatările legale sunt stabilite în mod vădit pentru toți.

Iar cu privire la *transacțiunile imobiliare* de orice natură — succesiuni, transmiteri, ipotecă — e de trebuință și o justificare în scris a planului cadastral, și a drepturilor ce constituie posesiunea ori proprietatea legală a particularilor, a persónelor morale și a Statului asupra imobilului. Acastă descriere cadastrală, cunoscută în regimul cadastral sub numele de **Titlul cadastral de proprietate imobiliară** constituie *al treilea factor* al regimului cadastral fonciar. — El e singurul care chezeșuesce dreptul de proprietate și de ipotecă tot de odată, căci în regimul cadastral el constituie un act public, în care toate justificările legale și toate înregistrările publice privitoare la dreptul de proprietate, de posesiune și de sarcine, s'aũ făcut de către instanțele judiciare îndrituite.

Acești trei *factori cadastrali*, în totalitatea lor, constituie **Actul cadastral al proprietății imobiliare**, cunoscut astăzi, în vorbirea de transacțiuni moderne, sub numirea englesă de *Act Torrens*, după numele autorului, sau mai simplu *Warrant imobiliar*.

Acest *warrant imobiliar* constituit ast-fel, în mod legal, în cursul stabilirii factorilor săi cadastrali, e de trebuință în urmă, ca el — adică cărțile fonciare respective — să fie puse sub *Regimul de conservare cadastral*, adică, ca instanțele indrituite, să statueze în mod legal asupra cererilor de nouă modificări ce proprietatea va suferi în cursul anilor, cu privire la ființa sa: la transmisiuni, extensiune, estimațiune și sarcini.

Să examinăm acum constituirea în parte a acestor *trei factori* ai Cadastrului, ast-fel după cum necesitățile epocii ne impun ca să fie Cadastrul României.

I. *Planul Cadastral*. — Din punctul de vedere al trebuințelor fiscale și al drepturilor reale de proprietate și de ipotecă pare îndestulător, ca *Planul cadastral* să represinte la o-l-altă: *delimitarea juridică și planimetria bunurilor imobiliare*; adică, să fie cum se face astăzi planul de hotărnicie, o *figurare grafică*, indicând: limitele legale ale proprietății, drumurile ce o străbat, cursurile de apă ce o udă, și construcțiunile de totă natura aflătoare pe suprafața solului.

Dacă însă se consideră trebuințele unei evaluări reale și incontestabile a proprietății și mai cu seamă trebuințele crescende ale explótării agrare raționale, nu putem a nu aminti aici folósele ce proprietarul le-ar putea trage, când pe lângă *planimetria terenului*, **Planul cadastral**, ar figura încă și *relieful terenului* exprimat prin curbe de nivel;

saŭ alt-fel dis : când *Planul cadastral* al parcelelor de proprietate ar fi nu numai un *plan planimetric*, ci și un *plan topografic* tot de o dată, adică și o oglindare firăscă a lucrurilor aflate la suprafața solului și a formei terenului, ast-fel după cum ele se găsesc stabilite de natură și de mâna omului¹⁾.

Invederat că atunci *Planul cadastral* va oferi un îndoit avantajiu la fie-care din cei interesați. Statul, proprietarul și ori-care altul—vor avea la îndemână la o-l-altă : nu numai *Planul planimetric*, indispensabil trebuințelor fiscale și de ipotecă, ci încă și *Planul economic* al proprietății, o călăuză cu siguranță în multiplele cerințe ale unei exploatare agricole raționale ; adică, o înfățișare grafică, care va putea face pe fie-care din cei interesați să aprecieze prin ei înșiși natura și costul lucrărilor ; pentru stabilirea rațională a irigațiunilor necesare fertilității solului și pentru scurgerile de apă apelor spre a întâmpina inundațiunile ; cum și pentru deschiderea comunicațiunilor și luminișurilor menite a înlesni transportarea produselor proprietății ; pentru aședarea conductelor și deschiderea canalurilor de alimentare cu apă a localității ; pentru explôtări de

1) Comisiunea însărcinată cu cercetarea regimului cadastral în Fran-
cia cere :

„Le cadastre nouveau ne doit pas 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“. (*Procès-Verbaux de la Commission extra-parlementaire du cadastre*).

Asemenea figurare, dice inspectorul general de poduri și șosele —Cheysson— „transporte pour ainsi dire le terrain dans le cabinet des ingénieurs et les dispense de levers directs pour la rédaction de leurs projets de routes, de canaux et de chemins de fer ; elle assure ainsi des économies importantes, non seulement par la simplification de ces études, mais surtout par la qualité des solutions qui appa-

mine, păduri și ori-ce fel de lucrări agrare menite a sporî valoarea fonciară a proprietății.

II. *Titlul cadastral de proprietate imobiliară.*— Pentru fie-care proprietate imobiliară se constituie în parte și o justificare în scris a planului cadastral; adică, o descriere cadastrală a parcelelor și a drepturilor ce constituiesc posesiunea ori proprietatea imobiliară legală a particularilor, a persónelor morale și a statului. Acest act cadastral, cunoscut sub numele de *Titlul cadastral de proprietate imobiliară*, singur legitimează *dreptul de proprietate și de ipotecă*; adică, constituie un *act public*, în care toate justificările legale și toate înregistrările publice, privitoare la dreptul de proprietate și de posesiune, s'aun făcut de către instanțele judiciare, și cari singure sunt îndreptățite a statua în mod legal asupra contestărilor de vecinătate și de posesiune ivite în cursul operațiunilor cadastrale, precum și asupra cererilor de nouă inscripțiunii, ce se vor face în timpul *conservării* cadastrului, după cum se prevede la § 12 lit. a din acest studiu.

III. *Iară clasificarea fiscală a proprietății imobiliare* este acea parte a cadastrului, în care, după

„*raissent très nettement à la vue du terrain lui-même, envisagé d'un coup d'œil et dans toute sa complexité, tandis qu'elles se dérobent dans les régions accidentées dont un lever partiel ne peut jamais livrer tous les secrets.*

„*Cette carte rendrait aussi les plus grands services aux municipalités pour les adductions d'eaux que réclament dans tant de localités les besoins de la santé publique, à l'agriculture pour les drainages, les assainissements, les irrigations, l'aménagement des pentes.*
 „*La connaissance exacte du relief du sol est commandée par de nombreux et importants besoins, et ses applications, si l'on y regarde de près, feraient sentir utilement leur répercussion dans la plupart de domaines de la vie publique et privée.*” — (Procès-Verbaux citate).

calitatea proprietății imobiliare, se stabilește o basă legală pentru fixarea contribuțiilor fiscale relative la imobile.

Acastă clasificare fiscală a proprietății imobiliare constituie a treia și ultima operațiune a actului cadastral al proprietății imobiliare; rezultatele ei se înscriu sub numirea de *Rolul cadastral de clasificare fiscală a proprietății imobiliare*.

Tóte aceste trei acte cadastrale ale proprietății imobiliare sunt *acte publice*. Ele pot fi consultate și copiate de orî-ce persoană interesată, cerîndu-le de la autoritățile publice în păstrarea cărora sunt încredințate, precum se arată mai jos la § 12.

Ast-fel, acești trei factori ai Cadastrului fiind în același timp o oglindare reală și legală a proprietății fonciare în tóte privirile constituirei sale — ca *figurat al terenului, ca întindere de suprafață, ca valóre intrinsecă și ca sarcine ale imobilului*, — dacă îi considerăm în totalitatea lor, pentru fie-care proprietate imobiliară, ei constituiesc în sine : *Actul cadastral de identitate și de legitimitate* al proprietății imobiliare.

Stabilirea *cadastrală* a acestor trei factori ai Cadastrului se face atît în parte pentru fie-care proprietate, cât și în totalitatea lor, pe comune, și pe țera întregă, în chipul mai jos indicat.

§ 11. Cadastrul României și Actul cadastral fonciar al proprietății imobiliare.

Acești trei factori cadastrali, cari constituiesc *Actul cadastral* al proprietății imobiliare, se stabilesc pentru fie-care proprietate imobiliară, pe *Plane grafice* și în *Titluri fonciare* înregistrate de către autoritatea publică, după cum urmează:

Originalele autentice rămân „*ne varietur*“ în păstrarea serviciurilor cadastrale respective însărcinate cu conservarea lor;

Iară în *Copii* sau *extrase autentice* liberate de autoritatea competentă, în parte pentru fie-care proprietate imobiliară, ele constituiesc pentru proprietarul respectiv : *Actul cadastral al proprietății imobiliare*. Acest act e cunoscut astăzi în limbajul de transacțiuni ipotecare moderne și sub numirea de **Act Fonciar** sau **Act-Torrens**, adică, *Act fonciar* de proprietate imobiliară, menit a mobiliza averea imobiliară servindu-i ca titlu de valoare al imobilului său, tot așa de bine și tot așa de comod, ca și titlurile de rentă nominative.

Asemenea copii autentice, clasate pe regiuni comunale, constituiesc pentru totalitatea proprietăților imobiliare ale țării *Actul cadastral al țării*, sau mai simplu :

Cadastrul României,

compus din trei părți sau volume deosebite, precum urmază :

1, Atlasul cadastral conținând în sine *Planurile cadastrale ale proprietății imobiliare* ;

2. Cartea cadastrală de posesiune și de proprietate imobiliară, conținând în sine *Titlurile legale de proprietate imobiliară și de sarcine*, precum și *descrierea cadastrală a tuturor părților ce constituie averea imobiliară*¹⁾ ; și

3. Cartea cadastrală fonciară, conținând în sine *clasificarea cadastrală fiscală a proprietății imobiliare*.

Stabilirea legală, ca *Acte publice*, a acestor trei factori ce constituiesc **Actul cadastral** al proprietății imobiliare, se face după cum se arată mai jos.

1) Le *Grand-livre terrier* frances ; — *Flurbuch* german.

§ 12. Conservarea Cadastrului.

Cadastrul României, întocmit după cum am văzut, se păstrează în *copii autentice* de către autoritățile publice interesate.

La noi aceste autorități și modalitatea conservării Cadastrului ar fi ast-fel:

1. Câte un exemplar: la Ministerul de Finance și la Ministerul Domeniilor;

2. Iară la Tribunale, la Consiliile județene și la Primăriile comunale, câte un exemplar deosebit, numai pentru părțile care privesc proprietatea imobiliară aflatore în județul și comuna respectivă.

Acestor autorități publice le incumbă sarcina de a **conserva** Cadastrul României; adică de a-l întreține în armonie cu toate schimbările provenite în cursul anilor: în natura terenului, în întinderea proprietății, în transmiterile și sarcinile de ori-ce natură convenite asupra diferitelor imobile, precum și în schimbările referitoare la valoarea reală a terenurilor.

Să examinăm acuma acest mod de *Conservare a Cadastrului*; sau alt-fel dis, modul de *reînoire legală a factorilor cadastrali* în parte pentru fie-care, ast-fel după cum necesitățile epocii ne impun ca să fie Cadastrul României.

a) Reînoirea juridică a Cadastrului

Tribunalului local îi incumbă calitatea și sarcina de a **constata și transcrie** precum și de a **legitima** schimbările ivite în cursul anilor, cu privire la proprietățile imobiliare prin transmisiuni și transacțiuni ipotecare de totă natura, în urma intervenirei direct de către cei interesați.

Acastă formalitate juridică trebuie precedată de o examinare publică din partea autorității respective spre a-i da credință absolută cum s'a dis

la § 5; iar *înregistrarea publică* va avea de basă identitatea juridică a proprietarului său posesorului care ipotecază sau alienază imobilul și elementul fonciar în cestiune; adică, deplina concordanță între imobilul la care se refer actele de transmitere sau de ipotecă, și între realitatea, asupra căreia se cer inscripțiunile cadastrale.

Acest sistem, după cum am expus la §. 5, dă drept magistratului de a admite ori de a refuza imatricularea, după cum transacțiunea e valabilă sau nu. El este stabilit în Germania prin legile din 1895 și 1897, iar pentru Alsacia-Lorena prin legile din 1882. Este sistemul australian numit *Act-Torrens*, care are de principiu: ca *legalitatea* să precedeze legitimarea, iară *înregistrarea* (Grundbuch) să fie contrapartea registrului cadastral (Flurbuch).

b) Reînoirea tehnică a Cadastrului.

Incontestabil, Cadastrul are lipsă de o *reînoire tehnică*, cu deosebire în urma schimbărilor ivite în cursul anilor la suprafața solului proprietății imobiliare: ca deplasări de limite, înființare de stabilimente agrare și industriale, explôtări miniere și forestiere, edificări de lăcuințe, abateri de cursuri de ape și deschideri de canale și căi de comunicațiuni, depresiuni terestre și alte schimbări întâmplare în planimetria și relieful solului proprietății. Această *reînoire tehnică* a Cadastrului, în *starea fizică* a proprietății imobiliare, se face de către serviciul tehnic de conservare a Cadastrului țării, în urma comunicării făcută de Primăria locală, sau direct de către cei interesați, Direcției generale de conservare a Cadastrului țării.

Amende și pedepse severe trebuiesc aplicate acelor cari au neglijat de a face la timp declarațiunile cuvenite.

c) Reînoirea fiscală a Cadastrului.

În fine *evaluările fonciare și fiscale* ale proprietății imobiliare se fac, fie în mod izolat pe regiuni teritoriale, fie pe totalitatea țării, ori de câte ori acesta o găsește de cuviință Ministerul de Finance.

d) Autentificarea reînoirii Cadastrului.

Și pe măsură ce aceste schimbări cadastrale se constată sau se justifică ast-fel, li-se dă în urmă **autentificarea legală** de către fie-care din autoritățile instituite pentru conservarea Cadastrului, în modul următor :

1. *Inregistrându-le* în părțile respective ale Cadastrului depus în păstrarea lor ;

2. *Menționându-le și aplicându-le* pe exemplarul Actului Cadastral aflat în posesiunea proprietarului interesat; și

3. *Transmitându-le* în urmă, în copii oficiale celorlalte autorități, în a căror conservare se găsesc exemplarele Cadastrului sau părți din ele ; aceste autorități sunt ținute să le transcrie la părțile respective ale Cadastrului țării aflat în păstrarea lor.

Față de asemenea precauțiunii de asigurare publică cu privire la *starea civilă, fizică și fonciară* a bunurilor imobiliare, precum și față de îndatorirea jurisdicțiunii de a presida la stabilirea actelor de transacțiuni ce privesc imobilele, și mai cu seamă, față de puterea cu care se găsește investit magistratul relativ la valoarea actelor ce-i sunt prezentate, se înțelege de la sine, că *Actul cadastral* al proprietății rămâne un adevărat **Act de stare civilă** al proprietății imobiliare. Deci ca atare, el trebuie să se bucure de toate avantajele *actului public*: de consolidare a proprietății, de siguranța titlurilor fonciare și ipotecare, de dispariția în fine a tuturilor complicațiunilor și a tuturilor incertitudinilor la care dă naștere regimul actual al actelor private și al lipsei de Cadastru.

§. 13. Incheiere.

După cum vedem, există o deosebire capitală între *Cadastrul fiscal*, — ale cărui baze au fost aşedate în Franca sub guvernul imperial al lui Napoleon I, şi după cum funcţionează astăzi în mai multe State — şi între *Cadastrul fonciar* propus în acest studiu şi reclamat astăzi de trebuinţele vieţii moderne.

Cadastrul fonciar, perpetuat prin ajutorul unui sistem permanent *de conservare*, nu va fi numai un instrument fiscal şi administrativ de prima utilitate; el va satisface tot-de-o-dată şi alte trebuinţe: va constitui baza proprietăţii fonciare; va asigura securitatea ipotecelor şi regularitatea transacţiunilor imobiliare; va procura în fine agriculturii, prin dezvoltarea instituţiunilor de credit, mijlocele de acţiune care 'i lipsesc astăzi.

Neîndoelnic, că acest cadastru nu poate fi o operă utilă, de cât acolo unde proprietatea se găseşte aşedată sub ocrotirea unui codice de legi positive în această privinţă, precum şi acolo unde societatea se bucură de instituţiuni basate pe proprietatea imobiliară; adică acolo unde afacerile publice au ore-cari progrese conforme cu viaţa modernă a naţiunilor civilisate.

De aceia, chiar şi astăzi, nu toate naţiunile au un *Cadastru* care să conţină în sine pe câte-şi *trei factorii cadastrali*, ast-fel precum am vădut că trebuinţele moderne cer pentru a se avea un bun cadastru fonciar, dar la care toate Statele din Occident lucrăză astăzi cu un lăudabil zel pentru a şi-le apropria.

În cele expuse până aci noi am propus redactarea şi păstrarea celor *trei factori* ai *Cadastrului* ţerei în mai multe exemplare, cum urmăză:

Originalele, la serviciile însărcinate cu elaborearea și păstrarea lor;

Copii autentice, fie-cărui proprietar de imobil, în parte pentru fie-care proprietate imobiliară, precum și fie-cărei autorități interesate.

Acastă dispozițiune ne presintă două principale avantaje :

Pe de-o parte, fie-care din autoritățile indicate, va putea îndeplini cu înlesnire toate trebuințele relative la conservarea și ținerea în evidență a Cadastrului, întru cât privesce fie-care proprietate imobiliară în parte, și interesază pe fie-care din autorități; adică, de a lua dispozițiuni ca în fie-care parte constitutivă a Cadastrului să se constate și să se înscrie regulat toate schimbările aduse în cursul anului de mâna omului său prin forța lucrurilor, la suprafața solului proprietății imobiliare, precum și schimbările provenite prin casuri de moșteniri, vânzări, ipoetcări, împărțiri, parcelări și sarcine diverse;

Iar pe de altă parte, se pune însăși proprietatea la adăpostul orî-cărei nesigurante ce se poate întâmpla în cursul anilor cu perderea actelor cadastrale relative la proprietatea imobiliară, fie din cauza incendiurilor, orî a nenorocirilor naționale. În această privință, să nu ne facem iluziuni; România are scris cu litere negre în analele sale mai mult *Homari* și *Erostrati*, cum nu are a înregistra lumea întrégă! Și cu totă dorința țerei de a trăi în pace cu totă lumea, *inamicul geografic*¹⁾ nu îi va da pace nici în viitor. În general, în ce privesce istoria posesiunii individuale, să nu perdem din vedere — cum am dis mai sus (pag. 35) — recomandația lui *Eschine* către Atenieni.

1) Napoleon I. ȱicea la Tilsit împăratului Alexandru I: „La Suède peut être un parent, un allié du moment, mais c'est l'ennemi géographique“. — România are trei asemenea inamici geografici!

**ÎNVĂȚĂMINTELE ȘI AJUTORUL CE PROCURĂ CHARTA TĂRII
PENTRU
AȘEZAREA CADASTRULUI.**

§. 14. Natura operațiunilor de așezare Cadastrală.

Din această repede expunere a părților constitutive ale Cadastrului fonciar reiese faptul, că *instituțiunea cadastrală fonciară* cuprinde în sine două lucrări sau părți cu totul deosebite, și anume :

 Mai întâiu, *stabilirea Cadastrului.*

 Și apoi, *conservarea Cadastrului.*

Am văzut (§. 12) că *conservarea Cadastrului* coprinde în sine operațiunii de *reînnoirea* Cadastrului cu schimbările provenite în cursul anilor.

Stabilirea Cadastrului cuprinde în sine două părți sau lucrări deosebite :

 De o parte, *legitimarea proprietății imobiliare* ;
 Iar de cea-laltă parte, *așezarea tehnică și în mod legal pe teren a proprietății imobiliare.*

 Partea întâia, care e curat *juridică*, are de scop de a *asigura dreptul de proprietate, de ipotecă*

și de impozit fonciar asupra proprietății imobiliare; sau alt-fel dis, are de scop de a asigura așezarea Regimului cadastral, menit a mobiliza proprietatea imobiliară și a asigura echitatea impozitului fiscal;

Iar partea a doua, care este curat *technică*, are de scop de a *îngrădi ființa proprietății imobiliare și integritatea sa contra călcărilor de megieșie*, aședând proprietatea în limitele sale legale pe teren și pe Planul cadastral.

Stabilirea acestor două prime părți ale instituțiunii cadastrale, ast-fel după cum le cer trebuințele epocii, se pôte executa sau împreună de-o-dată, sau succesiv fie-care în parte.

Orî-care va fi casul, avem a deosebi *patru operațiuni cadastrale* distincte, și anume:

1) Operațiunea de căpetenie consistă: în *o constatare de megieșie* prealabilă și contradicătore, 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: *aședarea technică și în mod neperitor*, pe teren și pe planuri, a *delimitării legale a proprietății imobiliare*.

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

Primele trei operațiuni, cari tind a stabili în mod definitiv și incontestabil delimitarea proprietății și calitatea dreptului de proprietate orî de posesiune cu privire la fie-care parcelă de proprietate imobiliară, se fac *o dată pentru tot-d'auna*, afară de casuri de succesiuni, transmiteri prin convențiuni, schimbări de culturî, dislocări terestre locale și intervenire de nouî sarcine.

Cea de a patra operațiune care tinde a stabili evaluarea fonciară a proprietății imobiliare privitoare la drepturile fiseului, este *temporală*, ca și valoarea pământului. Ea se va putea deci reface, pe regiuni, în parte, și pe totalitatea țării, ori de câte ori guvernul va crede priincios spre a se asigura, dacă valoarea imobilului a sporit sau a descrescut în cursul anilor.

Aceste operațiuni cadastrale, trebuind să fie pretutindinea *uniforme*, execuțiunea lor va trebui prealabil stabilită, mai întâiu: prin o *lege cadastrală*, având în vedere principiile generale ale operațiunilor cadastrale, — și în urmă, printr'un *Regulament și prin Instrucțiuni speciale*, relative la modalitățile cum au să se execute operațiunile.

Legislațiunile țărilor unde s'a făcut *Cadastrul* sunt călăuze îndestulătoare pentru legiferarea principiilor proprii ce sunt de urmat în țera noastră cu privire la efectuarea acestor operațiuni cadastrale. Și ast-fel, cred de prisos a mai insista și asupra părților de ordine legislativă, ci voiu continua, ca și până acuma, cercetarea executării Cadastrului, numai în părțile strict necesare cu privire la cerințele epoei și la mijlocele ce ni le oferă starea particulară a lucrurilor din țera, spre a înlesni astăzi facerea Cadastrului.

În această ordine de vederi, este necesar să cercetăm modul priincios pentru punerea la cale a acestor operațiuni, ce sunt menite a constitui cei *trei factori* ai *Actului Cadastral* atât pentru fiecare proprietate în parte, cât și pentru totalitatea proprietăților țării; adică, pentru întreaga țera.

Și în această privință e de observat mai întâiu, că lucrările pentru Charta țării sunt de o utilitate reală pentru facerea Cadastrului.¹⁾

1) Mai cu sémă acesteia condițiuni excepționale se datoresc marele onoruri ce au fost acordate la Expozițiunea universală din Paris în

§. 15. Invetămintul ce procură Charta țării pentru facerea cadastrului.

Charta țării e de cea mai mare utilitate pentru stabilirea Cadastrului țării. Ea ne procură tot de o dată un *ajutor tehnic* real și *învetăminte* temeinice.

Ca să începem cu acele din urmă, trebuie să știm că Serviciul geografic al armatei, cu lucrarea Chartei țării, 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 bani și mai cu seamă de timp, a lăsat dic, toate determinările directe cari momentan nu erau absolut necesare scopului ce se urmăria: *acela de a avea figurarea topografică a țării cu o di mai înainte*¹⁾.

1900, lucrărilor cartografice ale Institutului Geografic al Armatei: *Marele premiu pentru Charta țării, trei medalii de aur și una de argint la colaboratori, iar pentru Directorul serviciului, autorul acestei scrieri, Legiunea de onoare în gradul de comandor, și mai apoi insemniile academice în gradul de oficer.*

Iată cum ilustrul academician d. D. Olănescu, în calitate de Comisar General al țerei la Exponițiunea Universală din Paris, se exprimă asupra Chartei țării :

„Trebuie să recunoscem că Institutul geografic militar din București „a prezentat lucrări cari l'aș clasat — de la întâia vedere — printre „cele mai însemnate instituțiuni cartografice din lume. Ele erau de „atâta de covârșitoare superioritate, că membrii juriului internațional „al clasei respective — între cari se aflau cei mai distinși profesio- „niști, alături cu invetăți și cu specialiști de cea mai mare valoare— „nu au esitat de a le acorda *medalia de aur și Marele premiu de o- „noare*. Planșele lucrate de mână (adică ridicările topografice executate „direct pe teren), au avut mai ales onorurile, de cari cu tot drep- „tul cuvânt trebuie să fim mândri, fiind-că nu s'aș acordat, afară de „Francia, de cât Germaniei și Rusiei“. (Raport general pag. 179.)

1) Așa, *triunghiularea geodesică*, nu se ređimă pe *baze* măsurate direct în țără; *figuratul topografic* al terenului, nu se ređimă pe un *nivelment geometric* executat în țără; și *orientarea geografică* a lucrărilor, nu e dată prin determinări *astronomice* făcute în țără; ci toate aceste determinări de ređim, la începutul lucrărilor au fost luate

Și această procedare a fost foarte înțeleptă și ni-a prins minunat de bine. Căci dacă promotorii Chărții ar fi urmat regulele obicinuite, adică să măsoare mai întâiu *bazele* necesare așezării geodesice a triunghiulării, apoi să facă *determinările astronomice*, necesare așezării geografice a rețelelor de triunghiulare; și în fine, dacă ar fi ținut să dea *triunghiulării geodesice* continuitatea tehnică necesară pentru a îmbrățișa la o laltă țera în întregime sa. — Moldova, Dobrogea, Țera-Românescă, — de sigur atunci, față de modicitatea mijlócelor bănesei și a personalului, de care s'a dispus în decursul anilor, de sigur dic, lucrările noastre, începute în Nordul Moldovei acum 30 de ani, n'ar fi ajuns astăzi până în valea Oltului, ci ne-am găsi tot în Moldova; iar la urma urmelor, chiar dacă am fi completat lucrările, puteam păți ca și Franciei cu admirabila chartă a Franciei, cunoscută sub numele de *La Grande carte de l'Etat-Major*. Intr'adevăr, această chartă, începută la 1818, după o muncă de o jumătate de véc (1818—1866) și după cheltueli de mai multe milióne, abia s'a terminat în anul 1866; ei bine, imediat s'a constatat că — de și e o lucrare de cea mai mare însemnătate — ea nu mai este însă în raport nici cu trebuințele epocii, nici cu progresul lucrurilor; și prin urmare, vrând nevrând, a trebuit să se dispună *refacerea ei* ¹⁾.

Tot ast-fel s'a întâmplat și cu *Cadastrul Franciei*. În această lucrare, ordonată în 1807, promo-

provisoriu de la Statele vecine, rămând ca atunci când mijlócele ne vor permite, să raportăm totalitatea lucrărilor de ridicare a Chartei țerii la determinări de ređim executate direct în țera, ceea-ce s'a și început a se face în urmă de la anul 1895, după completarea chartei Moldovei și Dobrogei. (Veđi *Notițe asupra descrierei geometrice a României* de Generalul C. I. Brătianu).

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

torii ei n'aŭ căutat a se folosi de ajutórele ce le putea procura *Charta lui Cassini*, și mai în urmă *Charta Statului Major*; nici s'aŭ mărginit de o cam dată la strictul necesar, pentru satisfacerea trebuințelor de moment; ci dintr'odată ei aŭ voit să facă operă desăvârșită și independentă. Ei bine, care a fost rezultatul? A fost, că după o muncă de o jumătate de véc (1807—1855) și după milioane cheltuite, Cadastrul Franciei, completat abia mai anii trecuți, imediat s'a recunoscut că este o operă neîndestulătoare pentru trebuințele epocii, și astăzi, vedem că s'a dispus ca și el să se *refacă* ¹⁾.

Acestea ne dovedesc, că față de îndrumarea spornică către progresul științei, și în trebuințele de viațuire ale națiunilor, *Cadastrele și Chartele*, orî cât de perfecte ar putea fi, nu sunt îndestulătoare de cât nevoilor generațiunii pentru care ele aŭ fost întocmite. Și ast-fel, în alcătuirea Cadastrului, ca și în lucrarea Chartei unei țări, preocuparea de căpetenie este ca să căutăm, nu a face de o dată o operă desăvârșită și perfectă, ci mai cu sémă să ne mulțumim cu strictul indispensabil, cerut de trebuințele urgente ale momentului, căutând a ne folosi de rezultatele dobândite, pe măsură ce lucrările înaintéză, cum se face astăzi cu ridicările topografice ale Chartei țării ²⁾. Alt-fel, vom risca de a ne trudi zadarnic cu munca și de a risipi inutil banî, pentru ca la urma urmelor, să încercăm cruda deceptiune de a avea o operă, póte admirabilă sub tóte raporturile, dar neîndestulătoare pentru trebuințele epocii și pentru progresul lucrurilor din epoca când ea va fi completă.

1) Veđi legea din 1850, cu privire la completarea cadastrului, și legea de la 17 Martie 1898, pentru reviduirea cadastrului Franciei.

2) Veđi *Insemnătatea chartei României pentru economia națională*, de generalul C. I. Brătianu. (*Analele Academiei Române*, Seria II Tom. XXIII, 1901.)

Cu alte cuvinte, voim a dice, că trebuie să căutăm de o cam dată să stabilim instituțiunea cadastrală numai în părțile sale absolut indispensabile, spre a ne asigura — cu o di mai înainte, folosința regimului cadastral pentru trebuințele urgente reclamate prin situațiunea de moment; și în urmă, în decursul anilor, să lucrăm neîntrerupt pentru completarea regimului cadastral și în cele-l'alte părți ale sale mai puțin reclamate; de asemenea, să căutăm a ține Cadastrul în curent cu schimbările ivite în cursul anilor, sau cu schimbările indicate prin progresul vieții economice, pentru ca în chipul acesta, nici o dată *Cadastrul* să nu fie neîndestulător pentru trebuințele epocii în decursul timpului.

În cazul de față părțile Cadastrului urgent cerute de trebuințele de moment, sunt :

Mai întâiu, *factorii cadastrali* indispensabili mobilizării proprietății imobiliare; adică a înzestra proprietatea imobiliară cu *Warrantul imobiliar* respectiv indispensabil propășirii economice a proprietății rurale mai cu sémă; sau alt-fel dis, a asigura elementele indispensabile pentru *asezarea Regimului Cadastral* în țără, și *conservarea* sa în decursul anilor.

Iar în urmă, în decursul anilor, să căutăm a asigura *integritatea* proprietății imobiliare prin operațiuni tehnice speciale executate cum se prevede la §. 21.

Dar pentru a ajunge la un rezultat fericit, nu este destul numai de a se urma aceste vederi; ci mai este indispensabil, cu deosebire, ca începuturile să fie modeste.

„Dacă s'ar arunca, de la început, milioane în capul serviciului — dice cu multă dreptate D-l. CHE-
„YSSON, raportorul Comisiunei pentru refacerea ca-
„dastrului în Franția — obligându-l a le cheltui în

„cursul anului, această preocupățiune de a absorbi „creditele, ar năbuși pre aceea a îmbunătățirii metódelor. Din potrivă, modicitatea chiar a acestor „prime bugete va permite șefilor serviciului ca să „supravegheze de aprópe atelierele lor și să le con- „vertéscă în câmpuri de experiențe“.

Cu alte cuvinte, pentru a ajunge la un rezultat fericit, este indispensabil, cu deosebire, ca începuturile să fie modeste, și numai după ce s'a făcut practica lucrărilor, s'aú format operatorii și s'aú realizat progresele intrevădute, operațiunile cadastrale vor putea fi întinse și generalisate.

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

În această privință mai cu sémă, lucrarea Chartei țerii ne dă învățăminte temeinice. Cum în de obște este cunoscut, lucrarea acestei Chărți s'a încredințat Serviciului Geografic al armatei, fără multă vorbă și fără protocéle, cu o alocațiune anuală neînsemnată, abia de 8.000 lei. Numai după ce, timp de doi ani de trudă și de experiențe practice, s'a dobândit asigurarea de reușită, și s'a fixat asupra metódelor de urmat, s'aú sporit an cu an alocațiunea în bani și s'a împins mai departe lucrarea Chartei, nu numai pentru Moldova, ci și pentru Dobrogea și Țera-Românească. Resultatele, dobândite ast-fel, fac onóre și promotorilor și colaboratorilor la aceste opere ; ele nu lasă nimic de dorit, nici din punct de vedere al figurărei terenului, nici în ce privesce cheltuelile operațiunilor.—*Labor improbus omnia vincit*.

Asemenea ar fi o pretenție chimerică și zadarnică a se vroi, cu începutul lucrărilor, să se lege viitorul printr'un **regulament** imperativ; forța lucrurilor însuși, îl va face un obstacol și-l va înlătura ca nepRACTIC.

§. 16. Ajutorul ce procură Charta țării pentru așezarea regimului cadastral.

Printr'o fericită dispozițiune, ce s'a luat de promotorii lucrărilor tehnice, ce se fac pentru *Charta României*, — la redactarea acestei charte, nu s'a avut în vedere numai trebuințele de apărare ale țării și necesitățile exclusiv geografice — de alt-fel, atât de importante în tóte ramurile vieței publice — dar încă mai mult, s'a avut tot d'o dată în vedere, ca *operațiunile tehnice* ale Chartei țării să pótă servi, cu timpul, și ca *operațiuni premergătoare* la facearea Cadastrului țării.

Aceste *operațiuni tehnice*, cari fac din *Charta țării* un factor eminentement util pentru lucrarea Cadastrului, sunt de trei categorii deosebite:

1. De oparte avem o *rețea de triunghiulare geodesică*, care leagă între ele comunele țării. Ea servă a da *base de plecare* și *base de verificare* pentru stabilirea *rețelei de triunghiulare cadastrală*, indispensabile desfășurării pe o mapă a operațiunilor tehnice cadastrale în parte pentru fie-care comună, precum și pentru așezarea pe teren, *în mod neperitor*, a proprietăților; sau alt-fel dis: pentru a fixa în mod tehnic *poziția geometrică* a delimitării legale a proprietăților, pe teren și pe planuri; și deci suntem scutiți de operațiuni tehnice primordiale indispensabile așezării Planului Cadastral.

2. De altă parte, avem *limitele proprietăților*, așa cum există astă-dzi posesiunea în parte pentru fie-care mare proprietate, și în gruparea lor pe comune, pentru locurile răzășesci și cele cedate sătenilor prin legea din 1864 și următoarele; — și deci suntem scutiți de ridicarea tehnică din nou a acestor limite de posesie actuală, cari sunt indispen-

sabile, pentru a înlesni cercetările de *stabilire legală a delimitării proprietăților imobiliare*.

3. Și în fine, avem *figuratul topografic* al terenului țării, care dă, pentru fie-care proprietate, *planimetria locală* și *relieful terenului*; figurate grafice, cari sunt cu totul indispensabile, spre a se putea statua cu temeinicie asupra contestărilor megieșe de proprietate și a stabili proprietatea în adevăratele sale limite. Ast-fel, se va putea dota țera, fără mari cheltueli, cu *Planuri cadastrale* de o oglindire perfectă a terenului și capabile de a satisface cerințele moderne, agrare și economice ale proprietății, precum și pentru a da adevărata evaluare a proprietății imobiliare.

§. 17. Incheiere.

Ast-fel stând lucrurile, rezultă înlesnirile următoare :

1. *Canevasul geodesic* al Chartei țării dând triunghiularea primordială de așezare pe teren și pe planuri a Planului Cadastral, operațiunile tehnice cadastrale se pot începe imediat cu temeinicie ;

2. *Iar ridicările topografice* ale Chartei țării dând posesiunea fictivă limitată în hotarele de posesiune a proprietății, precum 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 țării ne transportă în cabinetul de lucru — pentru a ne exprima ast-fel — proprietățile rurale în totă a lor natură, cu limitele posesiunii, cu extensiunea proprietății, cu ondulațiunile terenului, cu economia solului la suprafață, cât și cu toate proprietățile de megieșie în întréga lor complexitate. Acésta ne asigură o economie însemnată, nu numai prin simplificarea cercetărilor de aședare cadastrală, ci mai cu sémă prin cali-

tatea soluțiilor, cari rees limpede la vederea proprietății în ea însăși desfășurată pe o mapă în totă a sa complexitate; din contra, o ridicare parțială, sau o descindere la fața locului — mai cu seamă în regiunile accidentate sau acoperite — nu pot nici odată lăsa să se vadă proprietatea în ființa sa și terenul în toate secretele sale.

3. Și în fine, dacă se consideră faptul, că ridicările topografice la Charta țării dau, pe lângă *Planimetria terenului* proprietății rurale ¹⁾, încă și *Relieful terenului* exprimat prin curbe de nivel, — rămâne învederat că ridicările topografice ale Chartei țării vor oferi un îndoit avantajiu la fie-care din cei interesați: Statului, proprietarului și ori căruia altuia; căci *Planul cadastral* al proprietății respective va putea fi de odată, nu numai *Planul planimetric*, cum de ordin ar se cere pentru trebuințele fiscale și de ipotecă, ci încă și *Planul economic* al proprietății, menit a asigura aședarea echitabilă a impositului fonciar și a ne călăuzi cu siguranță în multiplele cerințe ale unei explótări agrare raționale, adecă o înfățișare grafică, care va putea face pe fie-care din cei interesați să aprecieze prin ei însiși natura și valoarea fonciară a pământurilor și a lucrurilor, precum și costul lucrărilor de executat pentru propășirea agrară locală, adică: pentru stabilirea rațională a irigațiunilor necesare fertilității solului, și pentru scurgerile de dat apelor spre a întâmpina inundațiunile, cum și pentru deschiderea comunicațiunilor și luminișurilor menite a înlesni transportarea produselor proprietății; pentru așezarea conductelor și deschiderea

1) Prin cuvintul *Planimetria terenului* se înțelege figurarea lucrurilor de la suprafața terenului, afară de relieful terenului, adecă cum de ordin ar se face planul de hotărnicie, figurând: hotarele proprietății, drumurile, cursurile de apă, economia agrară a pământului și lucrările executate de mâna omului, iar nu și ondulațiunile terenului adecă *relieful terenului*.

canalurilor de alimentare cu apă a localității; pentru explătări de mine, păduri și ori-ce fel de lucrări agrare menite a spori valoarea fonciară a proprietății¹⁾; cu un cuvînt, ridicările topografice la Charta țerii 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 Francia, adică :

„Cadastrul cel nou nu trebuie să fie numai fiscal, administrativ, juridic, geografic, tehnic; el trebuie să fie toate acestea în acelaș timp, el trebuie să dea sprijinul său : impositului, proprietății, descrițiunei solului, definițiunei reliefului său, tuturilor celor-lalte aplicațiuni ce le va descoperi practica, când ea va dispune de un asemenea instrument“²⁾.

Folosindu-ne ast-fel de învățămintele și ajutorul ce ne procură *charta țerii*, nu se va mai avea nevoie a se recurge la *împrumuturi*. Pentru asésta trebuie ca lucrările la Cadastrul țerii să fie conduse în fie-care an, cum s'a făcut până acuma, pentru lucrarea chartei țerii; adică puind în profit ajutorul ce ne procură lucrările chartei țerii și ca lucrările să fie executate treptat cu urgența trebuințelor de moment. Ast-fel, pe nesimțite în curs de câți-va ani se va putea, pe o bună parte a țerii, aplica *Regimul cadastral*; regim care prin ființa lui însuși, va procura mijlócele bănesci necesare pentru a se putea păși înainte cu siguranță și a da acceleritatea dorită lucrării cadastrului și pentru restul țerii și în cele-lalte părți constitutive ale Cadastrului.

1) A se vedea *Planul economic* alăturat, ast-fel cum se pôte avea pentru fie-care proprietate rurală după ridicările topografice executate pentru Charta țerii.

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

V

AȘEZAREA REGIMULUI CADASTRAL

§. 18. Așezarea juridică a regimului cadastral.

În aceste condițiuni excepțional favorabile, în cari s'aû executat ridicările topografice pentru Charta țerii, se simplifică cu totul operațiunile cadastrale, pentru *așezarea în țără a regimului cadastral fonciar*, menit a mobilisa proprietatea rurală.

Așa, pe regiunea din țără, pe care s'aû efectuat ridicările topografice, și potrivit drepturilor ce rezultă din actele de posesiune a proprietăților, se pôte foarte bine proceda imediat cu temeinicie: la constatarea de megiesie a proprietăților rurale, menite a *delimita* megiesia și a *legitima* posesiunea, precum și la *estimațiunea economică* a solului la suprafață tot de odată. Adică, se pôte proceda cu înlesnire la constatarea legală a elementelor cerute pentru *așezarea juridică a Regimului cadastral fonciar* cu toate folósele *Warrantului imobiliar* al proprietății.

Acéstă putintă 'mí o afirmă și 'mí-o întăresc numerósele *Planuri economice* de proprietăți rurale, ce Institutul Geografic a stabilit pentru particulari,

pentru Administrațiunea Regală și pentru Domeniul Corónei¹⁾; planuri economice stabilite direct pe ridicările topografice ale Chartei țerii, prin ajutorul actelor de proprietate rurală ale proprietăților.

În fapt, cercetările și operațiunile cadastrale, în condițiunile excepțional favorabile în cari ne găsim, se pot executa ast-fel :

Maî întâi, cu privire la stabilirea proprietății în ființa și natura sa, *Sindicate de proprietari*, operând ca comisiuni de expertisă sau ca arbitri împăciuitoři, stabilesc proprietatea rurală în *limitele sale reale* prin ajutorul ridicărilor topografice ale Chartei țerii, și prin acela al actelor de posesiune ale proprietății și ale proprietăților megieșe, după cum se prevede mai jos (§. 19).

Apoi, aceste cercetări ale sindicatelor și dovedile aduse de cei interesați servă instanțelor judecătorești respective a *legitima* proprietatea imobiliară în *limitele sale legale* și a stabili în mod echitabil întâiul factor al actului cadastral, adică *Titlul cadastral*, prin care să dă proprietății rurale calitatea juridică spre a putea asigura dreptul de proprietate.

După aceea, prin ajutorul acestor hotărâri legale și al ridicărilor topografice ale Chartei țerii, Institutul Geografic stabilește al doilea factor al actului cadastral, adică *Planul cadastral* al proprietății rurale, prin care se figurează proprietatea rurală în extensiunea sa și cu economia solului la suprafață.

În fine, acest *Plan cadastral*, dând icóna pământescă a proprietății rurale în limitele sale legale, cu ondulațiunile terenului și cu economia agrară a solului la suprafață, ne presintă prin urmare toate elementele indispensabile, pentru ca în urmă comisiunii ad-hoc *fiscale*, delegați ai proprietății și autorității

1) A se vedea la fine la anexa **Nota A.**

interesate, să p^otă stabili cu înlesnire și siguranță al treilea și cel din urmă factor al actului cadastral, adică *Rolul cadastral* de clasificarea fiscală și de valoarea economică a proprietății rurale.

Actul cadastral al proprietății rurale fiind ast-fel stabilit în acei trei ai s^ei factori cadastrali pe o regiune a țării, nu mai rămâne de făcut alt de cât o *Lege de regim cadastral*, menită a ne pune în pozițiune să beneficiăm în decursul anilor de folósele regimului cadastral fonciar, precum și de a se putea urmări mai departe operațiunile cadastrale de *conservare cadastrală* și spre *aședarea tehnică a cadastrului* pe teren și pe planuri; precum și *operațiunile de parcelare* pentru scóterea din indivisiune a rázesilor, a sátenilor împroprietăriți și a tuturilor câtⁱ se găsesc de-a-valma în stăpênirea proprietății rurale.

Neîndoelnic, că această stabilire cadastrală p^ote să nu mulțămescă pe totⁱ; vor fi p^ote câtⁱ-va la mie, cari găsesc folóse de a ne ține proprietatea imobiliară în starea actuală de încurcătură; dar cursul regulat al aședării regimului cadastral nu se p^ote împiedica, căci interesul general trebuie să aibă întâietate față de interesul privat și de îndărătnicirea câtor-va particulari. Și apoi, nimeni n'are să opréscă pe aceștia a 'și ap^era pretențiunile lor mai departe, la instanțele judecătorești indrituite, dacă cumva se găsesc neîndreptățiți prin operațiunile cadastrale respective.

Și ast-fel, pe nesimțite în curs de câtⁱ-va ani — patru ani cel mult — se va putea executa în parte pentru fie-care proprietate definită, și în parte pentru proprietățile stăpânite de-a-valma, se va putea đic, stabili partea *juridică* a Cadastrului cu privire la *aședarea legală a proprietății imobiliare*; adică se va putea face :

1. O constatare de megieșie, prealabilă și contradicțorie, la fața locului și la instanțele judiciare, de a căror competență se ține **stabilirea legală a limitelor proprietăților**: fie ale Statului, fie ale Comunei, fie ale marelui proprietăți, a parcelelor rezășesci și a loturilor cuvenite, pe localități, sătenilor împroprietăriți prin legea din 1864 și cele următoare.

2. Apoi **legitimarea legală** la instanțele judiciare competente de a sancționa delimitarea legală și dreptul de posesiune ori de proprietate imobiliară.

Pentru acest fine, e trebuință de *cercetări juridice speciale*, cum urmază:

§. 19. Cercetări juridice de delimitare cadastrală.

În ce privesce *Cercetările juridice cadastrale*, cu privire la proprietățile imobiliare, ele se fac cu un îndoit scop:

Maî întâiu, pentru a *stabili delimitarea provisorie* a proprietății imobiliare;

Și în urmă, pentru a se *legitima delimitarea legală*, precum și *dreptul de proprietate* imobiliară.

Să ne ocupăm de fie-care cas în parte.

a) Delimitarea provisorie.

Pentru a înlesni lucrarea *de delimitare și de legitimare legală a dreptului de proprietate*, este de dorit maî întâiu o cercetare prealabilă de către însăși comunitatea proprietarilor locali.

În acest scop, se va publica în *Monitorul Oficial* lista proprietăților, a căror cadastrare are să se facă în cursul anului următor, pentru a se provoca cei interesați, spre a-și legitima și înscrie drepturile și sarcinile ce au asupra imobilelor în cestiune, precum și regularea proprietarilor cu privire la prezentarea lor și a actelor de proprietate la sindicatul de delimitare.

Primarii vor invita pe proprietarii regiunii de lucru — comună sau plasă — ca să aleagă un *Sindicat pentru delimitarea cadastrală*, sau o comisiune „*ad-hoc*“, căreia i se va prezenta titlurile de proprietate și de la care se acceptă arbitragiul gratuit, cu facultatea de a-și valida drepturile lor înaintea instanțelor judecătorești, în cas de neînțelegeri.

Proprietarii de imobile cari nu vor răspunde la convocarea Primarului respectiv, sunt considerați ca prezenți și tratați ca atari.

Pentru a pune imobilul său sub regimul cadastral, proprietarul trebuie să îndeplinească, la Primăria locală, o *formulă de cerere*, conform cu modele anume stabilite oficial, tinzând a stabili drepturile sale și arătând megieșia proprietăților vecine cu imobilul său; el va depune și actele de proprietate ce le are în posesiunea sa.

Dosarul imobilului, ast-fel constituit, se va examina, mai întâiu de inginerul cadastral sub punctul de vedere al descrierii materiale a imobilului, al exactității și al precisiunii limitelor sale; în urmă, de către magistratul delegat pe lângă sindicatul de delimitare, cu privire la regularitatea actelor produse și a drepturilor legale cari rezultă; și dacă se vor găsi indispensabile și alte cunoștințe suplimentare, se va interveni la judecătorul de ocol respectiv, care are dreptul să ordoneze, sub pedepsă de amendă, producțiunea actelor, cari se găsesc în mâinele unei a treia persoane.

După această *examinare pregătitoare*, inginerul și magistratul prezintă, în scris, conclusiunile lor *aprecierii* Sindicatului de delimitare.

Sindicatul, procedeză la *stabilirea legală a delimitării proprietăților* ca un juriu de expropriere¹⁾.

1. Legea de la 17 Martie 1898 pentru revizuirea Cadastrului Franciei stabilește, cum urmează, misiunea Comisiunii de delimitare :

«Art. 5. — Cette commission aura pour mission :

Pentru acest sfârșit, se vor face de pe ridicarea topografică a Chartei țerei două copii amplificate la scara convenită, copii cari vor fi divizate pe secțiuni, corespondente la regiunile de lucru ; pe acestea se vor aplica operațiunile *de delimitare provisorie*.

Proprietarii interesați sunt chemați spre a recunosce sau contesta liniile de delimitare date prin ridicările topografice ale Chartei. Sindicatul adună declarațiile sau observațiile proprietarilor, precum și arătările ce rezultă din actele de proprietate și, fiind sémă numai de fapte, încercă, atât pe cât 'i va fi posibil, a concilia părțile și a stabili ast-fel *delimitarea provisorie* care va trebui să serve, în urmă, de instrument al judecătoriei de pace respective, pentru a stabili și legitima *delimitarea legală* : în parte pentru fie-care proprietate definitivă și în totalitate pentru totalitatea loturilor stăpânite de-a-valma.

Aceste cercetări și stabiliri *pregătitoare*, Sindicatul le va așterne, ca *acte autentice*, în Procese-Verbale speciale și pe Charta topografică a țerei amplificată.

Procesul-Verbal va trebui să constate :

1. Transacțiunea urmată între proprietarii prezenți, cu privire la limitele parcelelor lor de proprietate ;
2. Menționarea părților interesate cari nu s'au înfățișat ;

«1. De procéder à la recherche et à la reconnaissance des propriétaires aparents ;

«2. De constater, s'il y a lieu, l'accord des intéressés sur les limites de leurs immeubles et, s'ils le désirent, d'en diriger le bornage ;

«3. En cas de désaccord, de les concilier, si faire se peut ;

«4. De déterminer, provisoirement, ces limites à défaut de conciliation ou de comparaison des intéressés.

«La commission dressera un procès-verbal, détaillé, de ses opérations. Ses décisions seront prises à la majorité de voix, la moitié au moins des membres étant présents .

3. Punctele precise de contestație în cazul când, pe lângă totă prezența părților interesate, nu s'au putut stabili, prin bună-învoială, liniile de delimitare sau drepturile ce decurg din cercetarea actelor de proprietate ;

4. Delimitarea adevărată, ce decurge din cercetările Sindicatului, ori se stabilește prin buna înțelegere a părților interesate.

În toate aceste cazuri : limitele proprietăților trebuie hotărâte, ținându-se seamă de actele ce se vor prezenta și de posesia în momentul cercetării, sau de date locale ce se vor fi adunat.

Pe *charta topografică* locală se va însemna cu roșu *delimitarea* hotărâtă ; iar în caz de neînțelegeri, se va semna, în culori deosebite, atât hotărârile rezultate din cercetarea actelor de proprietate, cât și acelea ale posesiunii în momentul cercetării.

Aceste *acte autentice* vor servi *Judecătoriei de pace locale*, spre a instrumenta afacerea și a pronunța *delimitarea legală și dreptul de proprietate ori de posesiune*.

Copia după această *delimitare provizorie* va fi pusă la cunoștința celor interesați, cari vor avea un termen de trei luni—de la 1 Decembrie până la 1 Martie ale anului—pentru a se înțelege asupra limitelor respective ale proprietăților lor, sau pentru a introduce o acțiune la *Judecătoria de pace* respectivă.

Acest termen trecut, *delimitarea provizorie* devine definitivă.

b) *Legitimarea delimitărilor legale și a dreptului de proprietate.*

Actele de cercetare ale Sindicatului de delimitare servesc *Judecătoriei de pace locale* pentru a instrumenta și a pronunța *legitimarea delimitării legale și a dreptului de proprietate ori de posesiune imobiliară*.

Chiar în cas de neglijență sau de rea voință din partea vre unui interesat, cursul regulat al lucrărilor Cadastrului nu se va putea împedica. Interesul general trebuie să primeze interesul privat și îndărătnicirea fie-cărui particular. Delimitarea cadastrală a proprietății va trebui hotărâtă la Judecătoria de pace, conform titlurilor de proprietate sau transacțiilor voluntare urmate între megieși.

Actele de delimitare juridică a proprietăților se vor stabili în dublu exemplar, în parte, pentru fie-care proprietate. Unul din exemplare rămâne în păstrarea instanței judecătorești; iară cel-l-alt la primăria respectivă, și se va forma, ast-fel, o *Arhivă de delimitare legală a proprietății imobiliare*, atât la Judecătoria respectivă, cât și la comuna locală.

Arhiva de limitare legală a proprietății imobiliare a comunei servă mai apoi operatorului tehnic respectiv, spre a stabili pe teren, în fața persoanelor interesate și a unui Consilier comunal local, *delimitarea legală a proprietății imobiliare*; sau alt-fel dis: va servi la *aședarea Cadastrului pe teren, în mod neperitor* cum se prevede la §. 21 următor.

Iară *arhiva delimitărei legale a proprietății imobiliare a Judecătoriei de pace*, servă mai departe justiției pentru cazul când proprietarul nemulțumit face apel la instanțele judecătorești respective.

Orî care va fi cazul, pentru ca acțiunea bine-făcătoare a regimului cadastral să nu sufere nici o întrerupere, această *delimitare legală a proprietății imobiliare*, precum și decisiunea asupra neînțelegerilor teritoriale între megieși, sunt hotărîte de Judecătoria de pace respectivă; totuși, cei nemulțumiți vor avea dreptul de apel la Tribunalul local, având a suporta și sarcina tuturilor cheltuelilor ce vor urma.

Pentru înlesnirea acestor drepturi, *delimitarea legală*, înainte de a fi aplicată tehniceste, pe teren, prin semne neperitoare, va rămânea depusă două luni la primăria respectivă, unde interesații vor putea lua cunoștință de dânsa.

Acest termen trecut, inginerul stabilește, pe teren, delimitarea legală hotărîtă de instanța judecătorească competentă. Totuși, în caz de erore materială, reclamațiile sunt tot-dea-una primite de Tribunalul respectiv, care rămâne îndatorat a le da cursul cuvenit.

Ast-fel, partea cea mai grea și mai costisitoare a lucrării Cadastrului se simplifică în mod considerabil, și totul devine o afacere de o singură campanie de vară, pentru o regiune or-cât de întinsă va fi, dacă se dispune de un număr îndestulător de operatori tehnici, personal judiciar suficient și de ceva bună voință din partea celor interesați.

c) Inscrierea cadastrală a sarcinilor legale ale proprietății imobiliare.

Indată ce operațiunile de *delimitare legală* a proprietăților imobiliare s'aũ completat ast-fel, pe o zonă a țerii—comună ori județ—Administrația însărcinată cu direcția generală a operațiunilor cadastrale declară prin *Monitorul Oficial* epoca când Cadastrul acelei zone intră a fi supus regimului de *conservare*, pentru a se proceda:

De-oparte, la completarea cadastrală a *Titlului de proprietate* cu părțile privitoare la *sarcinile legale* ale proprietății imobiliare: spre acest scop, cei interesați sunt ținuți a prezenta Tribunalului, ce va avea calitatea de a legitima transacțiunile, toate actele, convențiunile sau hotărârile judecătorești,

având de efect a constitui, a transmite, a declara, a modifica sau a stinge un drept real;

Iară de altă parte, pentru a provoca recunoșcerea legală și completarea cadastrală a *Cadastrului local*, cu schimbările provenite pe proprietatea imobiliară, precum s'a dis la §. 12.

§. 20. Așezarea fonciară a Cadastrului.

După ce *Planul cadastral* al proprietății imobiliare se va completa ast-fel, pentru fie-care comună—cu limitele legale ale fie-cărei proprietăți definite și în totalitatea lor pentru proprietățile stăpânite de-a-valma, cu figuratul terenului și al lucrurilor—se va putea apoi păși cu siguranță, după cum prevede legea din 1893, la *Evaluările fonciare cadastrale*, ce sunt menite a stabili:

de-o parte, *clasificațiunea fonciară* a fie-cărei parcele în parte, pentru fie-care proprietate, precum și natura culturilor sale;

iară de alta, *rolurile contribuțiunilor fonciare*.

Spre acest sfârșit, se fixază, mai întâi, numărul de clasă al fie-căruși mod de cultură; se determină cifra de evaluare a venitului pe hectar, pentru fie-care clasă; în fine, se înscrie fie-care parcelă în clasa din care ea trebuie a face parte, în colónele destinate pentru acest scop și pe linia corespunzătoare la descripția fie-cărei parcele, arătându-se clasa în care parcela respectivă a fost aședată și venitul său, calculat pe basa datelor.

Acéstă *așezare fiscală a cadastrului* se face pentru fie-care proprietate în parte de către *comisiuni fiscale* constituite cum s'a dis. (pag. 40).

§. 21. Așezarea tehnică a Cadastrului.

După cum vedem, în aceste condițiuni, pentru cele trei părți din țară ¹⁾, pe cari ridicările topografice la Charta țării se găsesc completate, se poate, fără multă trudă și fără mari sacrificii, și în scurt timp — în trei ani cel mult — se poate da proprietarilor rurali *Warrantul imobiliar* indispensabil transacțiunilor moderne, cel puțin pentru proprietățile cari nu cer operațiuni speciale de parcelări și eșire din indivisiune, adică pentru cea mai mare parte din țară ²⁾.

Așa că în fapt, pentru aceste părți din țară, va rămânea să se execute în urmă numai operațiunile cadastrale cu privire la *asigurarea integrității proprietății imobiliare* ; adică :

De o parte, *așezarea tehnică a cadastrului în mod neperitor pe teren și pe planuri* ; sau alt-fel dis : *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* ;

Iar de altă parte, va trebui a se executa *operațiuni tehnice speciale de parcelări și eșiri din indivisiune pentru proprietățile imobiliare cari se stăpânesc de-a-valma, precum și legitimarea posesiunii și așezarea tehnică cadastrală a acestor proprietăți în parte pentru fie-care.*

Aceste lucrări tehnice pot să se facă ori când în urmă, fără a ne împiedica în nimica ea să beneficiăm de pe acum de folósele *regimului cadas-*

1) Pentru 9.961.284 hectare din 13.199.400, cât cuprinde întinderea țării.

2) Chiar acești din urmă atunci pot profita de folósele *Warrantului imobiliar* prin legea recentă propusă de d. Tache Protopopescu.

tral fonciar sub ocrotirea unei *legi de regim cadastral și de conservare a cadastrului* în decursul anilor, după cum s'a expus mai sus (§. 5), că se găsește aședată proprietatea imobiliară la Statele bine organizate.

Acastă *stabilire tehnică a Cadastrului în mod neperitor* pe teren și pe planuri cuprinde trei părți sau lucrări distincte, și anume:

1) *Delimitarea legală pe teren a proprietăților*, ast-fel 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, de odată cu executarea acestor operațiuni cadastrale, de aședare tehnică a Cadastrului, se va proceda, cu înlesnire, și la cele-lalte *operațiuni de parcelare și legimare legală* pentru esirea din indivisiune a răzeșilor și a sătenilor împroprietăriți, precum și a tuturor acelora cari, dintr'o cauză sau alta, nici odată însă legale, se găsesc de-a-valma în stăpânirea proprietății rurale, sustrăgându-se astfel — în paguba fiscului — de la dările fiscale că proprietari foncieri individuali.

Lăsând ast-fel ca aceste lucrări speciale *de așezare tehnică pe teren a Cadastrului țerii* 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 folósele regimului cadastral fonciar, ci încă ast-fel am putea da instanțelor judiciare îndrituite timpul trebuincios de a lămurii în mod definitiv cestiunile în litigiu, pentru cei nemulțumiți, cu privire la hotărârile de legitimare făcută de autoritățile ad-hoc, precum și referitoare

la hotărârile de contribuțiunii fonciare ale comisiunilor fiscale, de asemenea și de a ne procura prin existența însăși a regimului cadastral — mijloce bănesci trebuincioase lucrărilor.

Oricare va fi cazul, *operațiunile tehnice*, cu privire la *așezarea tehnică a Cadastrului*, cuprind în sine patru operațiuni distincte:

a) Mai întâiu, *o triunghiulare de al treilea și al patrulea ordin*, rezimată pe rețeaua geodesică a triunghiulării Chartei țării, de întâiul și al doilea ordin; sau alt-fel dis, va rămâne a se executa: *o triunghiulare cadastrală*, identică cu triunghiularea geodesică de al treilea ordin și triunghiularea topografică ce precede ridicarea topografică la Charta țării¹⁾.

b) A doua operațiune tehnică, este *delimitarea și figuratul grafic* al proprietății. Această operațiune va coprinde:

D'oparte *parcelarea* pentru esirea din indivisiune și *poligonarea geometrică* a proprietății în limitele sale legalmente stabilite;

1) In această privință, textul frances „*Dispositions réglementaires tendant la revision du Cadastre*“, prevede aprópe aceluși lucrări de triunghiulare pentru refacerea cadastrului Franciei:

„Art. 1. Les levés cadastraux seront appuyés sur une triangulation spéciale dérivant de la grande triangulation, dite de l'État-major, dont les chaînes du premier ordre et le réseau du deuxième ordre seront revisés et complétés en temps utile.

„Art. 2. L'ancien réseau du troisième ordre de la dite triangulation devra être entièrement refait, avec mesure du troisième angle, de manière à fournir un point, en moyenne, par 2.500 hectares; soit de côtés moyens du troisième ordre de 5.000 mètres.

„Art. 3. Sur le réseau du troisième ordre, ainsi refait, sera greffée une triangulation cadastrale, dite du quatrième ordre, fournissant un point, en moyenne, par kilomètre carré.

„Art. 4. Toutes les bornes-repères seront rattachées directement à la triangulation générale“.

Iară de altă parte, *stabilirea statistică* locală pe plan și în registre, precum și *reambularea* sau *revisuirea topografică* a planimetrice și a reliefului terenului proprietății, ce rezultă prin ridicările topografice ale Chartei țării, amplificate la scara convenită pentru operațiunile cadastrale, în scopul de a face din Planul cadastral o imagine completă a proprietății rurale ¹⁾.

c) A 3-a operațiune tehnică pe teren va consista în *reperarea* sau *limitarea* proprietății, adică, în aședarea semnelor de delimitare (bornagiul ²⁾) pe limitele legale ale proprietății; sau alt-fel dis, a face proprietății imobiliare *reperarea delimitărei legale într'un chip neperitor*.

d) Și în fine, ca *operațiuni cartografice*, sunt *lucrările grafice* următoare :

1. *Așternerea pe curat*, în registre și pe planuri, a determinărilor tehnice dobândite pe teren :

2. *Calculul conținutului* fie-cărei parcele de proprietate și pe culturi de teren; și

3. *Inscrierea* sau *înregistrarea* pe tablouri și în registre speciale a documentelor și datelor cadastrale, adunate în cursul operațiunilor pe teren și referitoare la conținutul proprietății și la natura culturi-

1) Comisiunea însărcinată cu cercetarea regimului cadastral în Franția, cere în această privință :

„Les opérations cadastrales seront dirigées, autant que possible, de façon à recueillir les éléments des *cotes d'altitudes* des principaux points du terrain, et notamment des bornes-repères.

„Les nouveaux plans cadastraux fussent complétés par l'indication „du relief du sol au moyen de courbes de niveau“. (Procès-Verbaux citate).

Art. 9. În textul citat *Dispositions réglementaires*, se regulamenteză acest principiu cu privire la revisuirea Cadastrului Franciei.

2) „Le bornage, à proprement parler, n'est que le placement de „signes plus ou moins immuables destinés à rendre les limites apparents“. Noizet, op citat.

lor; de asemenea și înscrierea arătărilor proprietarului și a tuturilor datelor indispensabile pentru întocmirea celor trei factori cadastrali ai proprietății imobiliare.

Regulamente speciale, precum și Instrucțiunile Institutului Geografic al armatei, referitoare la lucrarea cadastrală pentru București și Dobrogea, vor arăta *metódele tehnice* ce sunt a se urma de către personalul de operatori cu privire la *operațiunile tehnice cadastrale pe teren*.

Instrucțiunile de lucru, date de Institutul Geografic al armatei pentru redactarea Chartei țării, de asemenea acelea care privesc lucrarea cadastrală a teritoriului comunei București, precum și cele date de serviciurile cadastrale din streinătate, vor fi călăuze îndestulătoare și se vor putea consulta cu folos în ce privesc *metódele grafice*, pentru punerea pe curat în biurouri a operațiunilor cadastrale.

În cât privesc aședarea *reperilor* (a semnelor de limite), se cuvine ca aceste operațiuni finale să fie făcute de proprietari, sub direcțiunea imediată a personalului tehnic, și după tipuri adoptate (îngrădirii, stâlpi, movile, etc.) cel puțin pe părțile destinate de a servi ca *puncte primordiale* neperitate, pentru delimitarea fie-cărei parcele de proprietate ¹⁾.

Pentru acest sfârșit, trebuie să se fixa prin lege mijlocele coercitive ²⁾ și obligațiuni speciale, cum prevede Codul civil german (Art. 372), sau Codul civil

1) Dispozițiunea regulamentară, în Franția, în această privință, e următoarea:

„Art. 7. En procédant au bornage communal, l'administration du „Cadastré prêtera son concours aux propriétaires, qui voudraient „profiter des garanties de sécurité et d'économie, que ce travail „d'ensemble leurs offrira pour leurs bornages particuliers“.

2) Sub-comisiunea tehnică, în Franția, prevede: — „Les pénalités „de l'article 257 du Cod pénal sont applicables à la destruction, à la

frances (Art. 646) care acordă proprietarului dreptul de a sili pe vecinul său la închiderea proprietăților respective.

§. 22. Incheiere.

În aceste condițiuni, *operațiunile cadastrale* pentru facerea Cadastrului țării se simplifică în mod simțitor: atât în ce privesce timpul de lucru și cheltuiala pentru operațiuni, cât și în privința calității totale a operei.

Cum vedem, lucrarea Cadastrului țării cuprinde în sine două operațiuni cu totul deosebite:

Mai întâiu, *asezarea regimului cadastral fonciar*, prin ajutorul Chartei țării în ceea ce privesce stabilirea celor trei factori cadastrali — *Planul cadastral, Titlul cadastral și Rolul cadastral de clasificare fiscală*, a proprietății imobiliare — pentru proprietățile a căror întindere e indicată prin ridicările topografice ale Chartei țării; adică pentru cea mai mare parte din țără.

Și în urmă, pe măsura ce regimul cadastral s'a sancționat pe o regiune, să se procedă la operații tehnice cadastrale directe pentru esirea din indivisiune a posesiunilor de-a-valma, reambularea Chartei țării și așezarea tehnică a Cadastrului pe teren în mod neperitor: *operațiuni tehnice cadastrale* ređimate pe *operațiuni tehnice* — geodesice și topografice — de ridicare a Chartei țării.

Ast-fel, *totalitatea operațiunilor cadastrale pe o regiune* s'ar putea executa pe un timp foarte scurt,

„dégradation et au déplacement des signaux géodésiques ou topographiques, des bornes-repères et des repères de nivellement“. La noi, e destul ca puterea legei din 1893 referitoare la protecția reperilor de frontieră, să se întindă și asupra reperilor de delimitare a proprietăților.

cel mult în curs de *patru* ani, și nu ar fi trebuință de decî de ani, cum s'ar întîmpla în cazul când nu ar exista operațiunile tehnice premergătoare, ce ni le oferă astă-dî Charta țării.

Acești patru ani se vor putea întrebuița ast-fel:

În *primul an* și *al doilea* chiar, pentru regiunile anevoioase, s'ar face *operațiunile juridice*, (cercetări sindicale și legitimările juridice), pentru fie-care regiune de cadastrat;

În *al doilea* și *al treilea an* s'ar proceda la *operațiunile fiscale*, în regiunile în cari s'au încheiat operațiunile juridice, precum și la *înregistrările legale* făcute la tribunalele respective, și *înscrierea cadastrală a sarcinelor legale* și *ipotecare*, ce le au proprietățile imobiliare;

Și în fine, *al treilea an*, și *al patrulea* chiar, pentru regiunile anevoioase, s'ar putea consacra la operațiunile tehnice de parcelare, la aședarea tehnică a Cadastrului pe teren și reambularea ridicărilor topografice la scara admisă pentru Planul cadastral.

De altă parte, pe măsură ce primele două operațiuni cadastrale se vor completa pentru o regiune, se va proceda în cursul iernei:

1. Mai întăi, la stabilirea, pentru fie-care proprietate, a celor două primă factori cadastrali, anume: *a Planului cadastral* și *a Titlului cadastral de proprietate*;

2. Și apoi, se va proceda la stabilirea și celui de al 3-lea factor al Cadastrului, anume *a Rolului cadastral fonciar*;

3. Iară în urmă, se vor întocmi acești trei factori cadastrali, pe comune, pentru a compune în totalitatea lor *Actul cadastral fonciar al proprietății* imobiliare a țării, cum s'a precizat la §. 11.

Ast-fel, *timpul pentru elaborarea Cadastrului*

țerii stă în proporție inversă cu conținutul numeric al personalului de operatori cadastrali: adică, cu cât acest personal va fi mai numeros, cu atâta și făcerea Cadastrului țerii va necesita mai puțin timp, și până la ore-care punct se va putea realiza și o economie însemnată în cheltueli, ca rezultat natural al accelerării lucrărilor.

Acest personal de operatori cadastrali va cuprinde, în sine, patru mari grupe sau organe deosebite :

1. *Sindicate de delimitare cadastrale*, alese în fie-care regiune de proprietari locali, având calitatea de a statua asupra contestărilor de proprietate.

2. *Instanțele judecătorești*, (judecătoriile de pace locale), având competența juridică de a statua asupra dreptului de proprietate.

3. *Operatori tehnici*, însărcinați cu operațiunile tehnice cadastrale; și

4. *Comisiuni fiscale*, cu dreptul de a stabili *Rolurile contribuțiunilor fonciare*.

Specialisând ast-fel lucrarea Cadastrului conform principiului atât de fecund despre divisiunea muncii, lucrările Cadastrului vor profita de experiențele fie-cărei specialități, în toate părțile cari constituie această mare operă.

VI.

CUI SE CUVINE FACEREA CADASTRULUI.

§. 23. Avantagiile proiectului mixt propus.

După cum vedem, *instituțiunea cadastrală*, astfel cum o supun prin acest studiu aprecierii publice, se deosibesce de cele ce se practică în alte țări.

Acéastă deosibire însă nu consistă în însăși *practica* regimului, ci numai în chipul de a *desăvârși aședarea* acestui regim. Adecă, noi voim o aplicare reală a metodelor tehnice, a principiilor juridice și a regulelor financiare ale Cadastrului; dar toate aceste proceduri consacrate voim a le pune în acord cu practica lucrurilor, cunoscinta trebuințelor la noi în țără, precum și în profit cu condițiunile excepționale favorabile ale Chartei țării, așa cum o experiență îndelungă mi-a arătat, ca singurul mijloc de a avea o lucrare bună, economică și grabnică, precum și o siguranță juridică a drepturilor reale de proprietate imobiliară.

Sau cu alte cuvinte, voim a dice, că metodele ce am expus aci cu privire la *stabilirea instituțiunii cadastrale în România*, sunt întocmite: în

vederea trebuințelor urgente ale momentului, și potrivite cu resursele de cari putem acum dispune. Acésta pentru cuvîntul, că nu vîd nici o asemănare între ce e la noi și țările din Occident, pe cari continuu ni place a le lua 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 sémă este mare urgență și trebuință de a ne afirma în viețuirea modernă ca națiune de sine-stătătoare.

Cadastrul fonciar, stabilit ast-fel, perpetuat prin ajutorul unui regim de *conservare cadastrală*, în ceea-ce privesce transmisiunile și sarcinile, — va constitui basa proprietății fonciare, va asigura valoarea ipotecelor și regularitatea transacțiunilor imobiliare, va procura agriculturii, prin dezvoltarea instituțiilor de credit, mijlocele de acțiune ce-i lipsesc astăzi; iar prin faptul acestor binefaceri, de cari se va bucura proprietatea imobiliară, *regimul cadastral* va deveni și la noi elementul primordial pentru a asigura stabilirea unui bun sistem de finance.

Suntem chiar în drept de a spera că, urmând procedeul ce am arătat, în curînd se va asigura și fie-căruia sătén în parte, într'un mod inalienabil, proprietatea parcelelor de pămînt acordate lui prin lege sau agonisite prin munca sa, și ast-fel regimul cadastral fonciar va deveni un instrument puternic pentru stabilirea ordinei în țară și va chezeșui liniștita posesiune a pămîntului.

Ba putem chiar căpêta siguranța, că săténul fiind pus în putința de a-și ipoteca la nevoie lotul său la casele de credit public, — va dispărea atunci din bătătura sa și acea nemilósă camătă, care bântue satele noastre; teribila camătă, pe care Directorul Creditului fonciar rural — pseudonimul *Agricola* — a zugrăvit'o vara trecută în culori atît de vii în „Voința Națională“ în cât a îngrijat chiar și pe cei mai pesimiști.

§. 24. Partea de cheltueli ce incumbă Proprietarului de imobile.

Cadastrul României fiind ast-fel un instrument public indispensabil, cum am vădut, atât :

Pe de oparte, **Statului**, pentru a stabili cu echitate *rolurile contribuțiunilor fonciare* ;

Cât pe de altă parte, **Proprietarului**¹⁾, pentru a dobândi calitatea și siguranța juridică a *dreptului său de proprietate și de ipotecă*, precum și de a fi în acelaș timp și un auxiliar de prima utilitate, merit de a-î înlesni fericite speculațiuni, de a'l călăuzi cu siguranță în toate cerințele unei exploatări raționale a parcelelor séle de proprietate ;

Cadastrul Ȋic, fiind ast-fel folositor Statului, ca și proprietarului, se cuvine: ca ambele aceste părți, *Statul și proprietarul*, să contribue, ca direct interesate; a asigura pe toate căile, cu un minut mai înainte, succesul pentru executarea *Cadastrului României*, întru cât această lucrare interesază pe fie-care în parte.

Având în vedere acest principiu echitabil, să cercetăm partea cu care fie-ce copărtaș se cuvine a *contribui* la facerea *Cadastrului României*, așa după cum impun cerințele epoei.

Astă-Ȋi, în condițiunile cele mai favorabile, de la proprietarul de imobil rural i se cere :

1. Pentru *hotărnicirea și ridicarea planimetrică* a proprietăței sale, o cheltuială de 1 până la 2 lei pe hectar ;

1) Prin cuvântul de *Proprietar* se înțelege fie-cine cui aparține imobilul cu titlurile stabilite în Codul civil : particularii, Statul, Comuna și persoanele morale.

2. Pentru *figurarea terenului* proprietății sale, de la 2 până la 4 lei pe hectar ¹⁾);

3. Pentru *legitimarea dreptului de proprietate* la instanțele judiciare, cheltuelile — cu taxele judiciare, portărei și cu plata advocaților — se urcă, la sute și miș de lei, pentru o singură proprietate.

4. Pentru a putea *beneficia de dreptul său de ipotecare* la casele de credit, de asemenea, se cheltuesc sute și miș de lei, cu expertisarea proprietății imobiliare la fața locului, adunarea și legalizarea actelor referitoare; și în fine,

5. 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 fie-care parte din bunurile se sale imobiliare, în afară de toate aceste mari sacrificii bănești, i se mai cere duc, și o trudă colosală, și o pierdere de timp enormă, ce se impune involuntar, prin cursul firesc, încă și de trăgăniurile unor asemenea operațiuni tehnice și juridice.

Dacă lucrurile stau ast-fel, se poate ore găsi cine-va în România carele să nu dorască a scăpa, cu o zi mai înainte, din hidosa realitate, în care se află astă-zi înglobat el, proprietarul de imobil? Se poate ore ca să nu'si sacrifice el — odată pentru tot-deauna — o parte din venitul proprietății sale, spre a'si asigura toate drepturile imobiliare și a pune odată capăt la neterminabilele lor cheltueli, trăgăniiri și pierderi de timp, la care se găsesc expuși?

Și chiar dacă această situație dificilă, în care se află înglobată proprietatea imobiliară la noi, și chiar dacă toate motivele raționale vedite, nu vor putea să

1) În această estimatie nu este vorba de ridicarea planimetrică a proprietății și de hotărnicirea ei, ast-fel cum se face astă-zi; ci de *Planul economic al proprietății*, ast-fel cum s'a definit că trebuie să fie *Planul cadastral al proprietății rurale*.

lumineze pe toți asupra oportunității Cadastrului, ba chiar dacă s'ar întâmpla ca unii din proprietari să refuze, la început, de a contribui cu partea convenită lor, pentru executarea acestei opere, încă și atunci, dic, nu trebuie să ne îngrijescă acesta; ast-fel s'a întâmplat și se va mai întâmpla, pentru toate întreprinderile unde interesul fiscului și acela al proprietarului se întâlnesc la olaltă. Ce inovație nu întâmpină ore dificultăți și nu este taxată de temerară, îndată ce atinge, cât de puțin, prejudiciile și obiceiurile învechite? — Omul, prin natura sa, este în genere neîncredător; el este mai cu înlesnire atras de folósele reale momentane, de cât de cele promise. Dar de îndată ce se va simți acțiunea fericită a Cadastrului, nimeni nu se va mai da în lături a avea pe al său *Act-Torrens*.

În această privință nu trebuie să uităm ceea-ce s'a petrecut în trecut — cu alte ocațiuni — aiurea ca și la noi. Eminentul bărbat de Stat **Charles Dupuis** ne aflată în această privință faptul următor, care ne poate servi ca învățământ demn de a da, chiar și celor mai pesimiști, îndemnul convenit în favórea acestei întreprinderi de interes capital pentru propășirea economică națională.

„Spre a face să se admită în Australia reforma al
„cărui autor el era, sir **Torrens** îi dăduse un caracter facultativ, proprietarii nu erau obligați de a su-
„pune imobilele lor noului regim; ei puteau, dacă o
„doreau, să rămână sub imperiul vechei legislațiuni.
„Cu totă această facultate de opțiune, sistemul **Torrens** a dobândit, în Australia, succesul cel mai desă-
„vârșit; el tinde să absorbă toate proprietățile“¹⁾.

Aprópe asemenea s'a întâmplat anii trecuți în Bosnia și Hertegovina; și aceste nouă provincii ale monarhiei Austro-Ungare se bucură de folósele regimului cadastral, spre mulțumirea tuturor.

1) *Nouveau Dict. d'écon. politique* par **L. Say**.

În cursul anchetei pentru refacerea cadastrului în Franca, Comisiunea extra-parlamentară a constat că în multe părți proprietarii, luminați asupra marilor folose ale *Cadastrului fonciar*, n'aū mai așteptat inițiativa și concursul guvernului, ci prin ei înșiși și cu cheltuiala lor proprie aū recurs la o refacere a Cadastrului între dînșii, și aū îndreptat proprietățile prin bună învoielă, adecă aū refăcut *Cadastrul fonciar*, pentru că sciaū cu toții că un pămînt, a cărui posesiune și integritate sunt asigurate, are mai multă valoare de cāt dacā se află expus, ca la noi, revendicārilor și rapacității vecinilor.

Dar în ce privesce dorința proprietarilor foncieri români ca să contribuescă la lucrarea Cadastrului, nu mai pōte fi nici o îndoelă; într'un alt studiū ¹⁾, arătând *Insemnătatea Chartei țerii pentru economia națională*, am observat că proprietarii rurali — cu dare de mână — fără exemplul nimēnui, fără îmboldul cui-va, aū venit pānă din fundul Moldovei ca să cumpere planul proprietăților lor, saū cum îl numesc dānșii: *Icōna moșiorēi lor*.

Apoi, dacā proprietarii foncieri, din propria lor pornire, n'aū stat la îndoelă ca să plătescā pānă la 35 bani pe hectar, spre a avea un plan al proprietății lor, plan care, prin el însuși, n'are nici o valabilitate publică, ci numai o valoare tehnică ca plan economic al proprietății—se pōte ore cine-va îndoii că acești proprietari vor fi atāt de îndărătnici, ca să nu plătescā un leu de hectar, pentru ca, odată cu *Planul economic* al proprietății lor, ei să aibă tot într'un timp și *Actul stării civile* al acelei proprietăți, să obțină adică *legitimarea cadastrală* de posesiune a proprietății, și să vadă ast-fel proprietatea imobiliară scōasă cu un minut mai înainte din nesiguranța în care se svârcolesce ea astăzi?

1) *Analele Academiei Române*, Seria II, Tom. XXIII, A se vedea și *Tabloul de la fine*.

Atunci rămâne încă învederat și faptul : că, pentru așezarea *regimului cadastral* la noi și pentru *stabilirea Cadastrului României*, nu ne lipsesc milioane; n'avem nevoie de milioane; ci avem pur și simplu trebuință numai de *inițiativa* Guvernului.

Acest *quantum*, cu care proprietarul de imobil trebuie să contribuie pentru facerea Cadastrului țerei, nu poate însă fi același pentru toți proprietarii și pentru toate proprietățile.

Se cuvine ca el să fie socotit : nu numai în porțiune cu întinderea pământului, dar și cu valoarea imobilului ; și nu numai în raport cu natura operațiilor, ci și cu greutatea execuției lor.

Așa se știe că :

În orașe, valoarea terenului este cu mult superioară celei de la sate, și că forma în zigzag a proprietăților, circulația publicului și a trăsurilor de pe strade, fac ca operațiunile tehnice cadastrale să se execute cu mai multă greutate în orașe de cât la sate ;

Asemenea și pentru operațiunile tehnice cadastrale la sate, relative la delimitarea *proprietăților rurale*.

Cu privire la aceste din urmă, este evident, că operațiunile tehnice vor cere mai puțin timp pe unele regiuni de cât pe altele :

a) Anume, mai puțin pentru *proprietățile de la șesuri*, cu suprafețe întinse și neîntrerupte, de cât pentru *proprietăți muntoase și deluroase*, care sunt întrerupte încetinuș, la suprafața lor, prin văi, ripe și ondulațiuni terestre de tot felul.

b) De asemenea, pentru *proprietățile descoperite*, mai puțin de cât pentru proprietățile *acoperite* cu păduri, crânguri, vii, livezi de pruni, papură, trestie, bălți, iazuri, eleștae, etc. ; căci în acest din urmă cas, pe lângă greutatea operațiilor de delimitare a proprietății, se mai impune și trebuința opera-

țiunilor de delimitări geometrice, în parte, a suprafețelor acoperite, cari, după natura lor, sporind sau micșorând în mod simțibil valoarea fonciară a proprietății, vor fi supuse la contribuțiunii fiscale particulare.

Asemenea, pentru *terenuri arabile* în raport cu *terenurile necultivabile* ori sterpe.

Ast-fel, *cuantumul*, cu care proprietarii de imobile vor avea a contribui la facerea *Cadastrului țării*, va trebui să coprindă următoarele **două clasări generale** :

Întâia clasare, cu *patru gradări primare* și anume pentru :

1. Comunele urbane,
2. Comunele rurale,
3. Proprietățile muntose și delurose, și
4. Proprietățile de șesuri.

A doua clasare, cu *două gradări*, anexe primelor și anume, pentru :

1. Pădurile, crângurile, viile, livezile de prună, trăstisurile, bălțile, iazurile și toate părțile acoperite ale proprietății;

2. *Terenuri arabile*, *terenuri ne-cultivabile*, *terenuri sterpe* și *exploatare miniere*.

Și acest *cuantum* se cuvine a fi distins în această gradatie, nu numai în raport cu calitatea intrinsecă a terenului, ci încă, și în raport cu întinderea teritorială a proprietății; căci știut este, că greutatea operațiunilor cadastrale sus citate, pe ori-ce unitate de suprafață — pe metru pătrat sau pe hectar — nu se repetă cu sporirea suprafeței terenului; ci, din contră, se micșorează în mod simțibil, cu întinderea de cadastrat.

Ori-cum însă ar fi distins acest *cuantum*, — lu-

crarea Cadastrului neputându-se face de odată în totă țara, ci numai pe regiuni teritoriale și în mai mulți ani succesivi,—nu este echitabil, nici chiar lesnicios, ca proprietarul să verse de o dată cuantumul convenit lui, fie la început, fie la terminarea operațiunilor, ci în anumite rate, în avansuri anuale anticipate în cursul timpului, cât durează lucrarea opereii; sau chiar, pe o durată de timp mai îndelungată, spre a se face mai puțin simțitoare greutatea de a plăti cuantumul Cadastrului. Ast-fel, sarcina devine puțin simțibilă, atât pentru marii proprietari, cât și pentru micii proprietari.

§. 25. Partea de cheltueli ce încumbă Statului.

Partea de căpetenie ce încumbă guvernului, este mai cu sémă *INITIATIVA lucrării Cadastrului*.

Și această *inițiativă a guvernului* se impune astăzi, nu numai cum am vădut, fiind-că singur *regimul cadastral* este merit a da avântul dorit economiei naționale, ci încă, și fiind-că el singur pôte asigura buna administrațiune a bunurilor pământesci ale Statului; căci știut este de toți, precum am arătat în alt studiu¹⁾, că administrațiunea cea mai inteligentă nu va putea face să valoreze cum se cuvine proprietățile Statului, fără oglindirea lor și fără liniștita posesiune.

Și asemenea știut este de toți că, deși de la organizarea Ministerului de Domenii s'aũ cheltuit până adă peste cinci milioane²⁾ numai cu lucrări de figurare și cu hotărnicirea proprietăților Statului, și alte atâtea milioane cu susținerea proceselor de revendicări rurale, — totuși administrațiunea Domeniilor nu are pentru nici una din proprietăți o lucrare în condițiuni

1) Analele Acad. Sec. Sc., Seria II, T. XXIII:

2) Mai mult de întreit de cât a trebuit administrațiunii militare pentru a executa ridicarea topografică pe trei din patru părți din țară.

indestulătoare : ca figurare pământescă, ca hotărnicie de posesiune, ca delimitare de culturî sau parcelare în loturi de cedat sătenilor !

Astă-dî chiar, când a trecut abia 20 de ani de la regularizarea proprietății în Dobrogea, Ministerul de Domenii se găsește nevoit a cheltui din nou sume colosale pentru o nouă delimitare a proprietății rurale în această parte a României, delimitare care, ca și cea precedentă, va fi efemeră, fiind lipsită de autoritatea cadastrală.

Nu mai puțin ni sunt cunoscute tutulora și marile cheltueli ce *Statul* le face cu *stabilirea rolurilor de contribuțiuni fonciare* prin operațiunile actuale ale *recensămintelor periodice*.

Serviciul de contribuțiuni directe al Ministerului de Finanțe ne asigură : „că *stabilirea rolurilor de contribuțiuni fonciare imobiliare pentru periodul 1896—1901 a costat, numai pe Ministerul de Finanțe însemnata sumă de 400.000 lei*“.

Și dacă se consideră și concursul dat de comune și de județe, precum și cheltuelile născute prin constatările ivite, rămâne neîndoelnic, că recensămîntul din 1895 a costat țara peste o jumătate de milion !

Acastă cheltuială de peste o jumătate de milion, conform legii din 1893, se impune țerei periodic, la fie-care *cinci ani*, pentru operațiuni de recensămînt, cari, în sine, nu asigură nimic stabil și nimic echitabil : *nici dreptul fiscului, nici îndatorirea contribuabililor* ; ci în realitate, servește aprópe numai pentru sporirea periodică a nemulțumirilor din partea tutulora.

Ei bine, *Cadastrul* scutesce țera de risipa periodică a unei jumătăți de milion, și asigură, cu certitudine și echitate, drepturile fiscului și îndatoririle contribuabililor, spre mulțumirea tutulora.

Ministerul de Finanțe, fiind direct interesat, astfel, în stabilirea *Cadastrului*, lui 'i se cuvine, în prima

linie, sarcina de a asigura facerea Cadastrului Românîei, venind în ajutor :

a) Mai întâiu, pentru *operațiunile de evaluări fonciare*, cu cei 400.000 lei, pe cari, conform legei din 1893, are a-i cheltui din cinci în cinci ani cu recensământul fonciar, pentru un period quinquenar;

b) In urmă, cu Administrația de contribuțiuni directe, lăsând, în sarcina sa, aceste operațiuni de evaluări fonciare cadastrale;

c) Și în fine, scutind totalitatea *operațiunilor cadastrale* de cheltuelile fiscale ale timbrelor și înregistrării.

Cadastrul, prin natura sa economică, intră, din mai multe puncte de vedere, și în atribuțiunile *Ministerului de Agricultură, Industrie, Comerț și Domenii*, care trebuie să exercite, în cel mai înalt grad, sollicitudinea sa pentru ducerea la îndeplinire, cât mai în grabă, a acestei lucrări fundamentale.

In fapt, acestui Minister sunt în special încredințate interesele agriculturii, comerțului și ale avuției miniere a țerei; el are sarcina de a înlesni transacțiunile comerciale, menite a spori economia națională și de a protege cultura agricolă și exploatarea miniere, destinate a spori valoarea pământului. Dar este știut tutulora, că un pământ bine *delimitat* are mai multă valoare, decât dacă este lăsat expus rapacității vecinilor; că transacțiunile comerciale, menite de a spori economia națională, nu pot lua desvoltarea lor dorită, dacă nu le vine în ajutor proprietatea imobiliară cu creditul incontestat al calității *ipotecare*; că întreprinderile, exploatarea miniere și de totă natura, destinate de a spori valoarea pământului, nu pot prospera, dacă proprietatea este lipsită de figuratul pământului; și că, în fine, cedarea în loturi a proprietăților Statului la

sătenii nu se p \acute{o} te face f \acute{a} r \acute{a} a se avea tot-d'a-una \acute{i} n vedere planul figurativ al propriet \acute{a} tei.

Afar \acute{a} de ac \acute{e} sta, la *Ministerul de Domenii* este aședat *Serviciul Statisticeii Generale* a țerei cu privire la agricultur \acute{a} . Cadastrul \acute{i} ns \acute{a} este baza esențial \acute{a} a acestor lucr \acute{a} ri de mare utilitate; el arat \acute{a} exacta \acute{i} ntindere a terenurilor cultivate și a divisiunilor lor, dup \acute{e} natura culturilor; el d \acute{a} mijlocul de a compara — \acute{i} n vederea unui interes de prop \acute{a} șire economic \acute{a} național \acute{a} — succesul și importanța diverselor grade de \acute{i} mbun \acute{a} t \acute{a} țire, ce se pot dob \acute{a} ndi; el \acute{i} nlesnesce soluțiunea problemelor relative la alimentatiunea public \acute{a} , la produsul real al recoltelor, la divisiunea propriet \acute{a} ților, la forța productiv \acute{a} a p \acute{a} m \acute{e} nturilor și la influența diferitelor cauze cari lucr \acute{e} z \acute{a} asupra propriet \acute{a} tei imobiliare, și \acute{i} n special asupra agricultur \acute{e} i.

Sub aceste raporturi, datoria Ministerului de Domenii este: nu numai *de a ajuta* realizarea urgent \acute{a} a *Cadastrului țerei*, dar \acute{i} nc \acute{a} de a pune la cale t \acute{o} te m \acute{e} surile menite a da rezultatele salutarii, pe cari este \acute{i} n drept a le aștepta industria, comerciul și agricultura.

Ast-fel *Ministerul de Domenii*, afar \acute{a} de cuantumul ca proprietar imobiliar, se cuvine s \acute{a} vin \acute{a} \acute{i} n ajutorul facer \acute{e} i *Cadastrului țerei* pe fie-care an p \acute{a} n \acute{a} la facerea Cadastrului:

a) Cu prevederile budgetare, pentru lucr \acute{a} ri de asemenea natur \acute{a} și pentru \acute{i} ntreținerea biuroului *hot \acute{a} rniciilor și delimit \acute{a} rilor*, care biro \acute{u} nu va mai avea rațiunea s \acute{a} existe, de \acute{o} re-ce hot \acute{a} rniciile și delimit \acute{a} riile domeniilor Statului se vor putea face de c \acute{a} tre *serviciul tehnic cadastral*, or \acute{i} c \acute{a} nd trebuința va cere, și independent, pe or \acute{i} -ce regiune a țerei, f \acute{a} r \acute{a} ca acestea s \acute{a} influențeze ceva mersul regulat al lucr \acute{a} rei Cadastrului țerii;

b) cu cheltuelile generale „pentru împlinirea lucrărilor de constatare a bunurilor, ce sunt a se pune în vânzare, cheltueli de evaluări, chărți, copii de pe planuri de la Institutul Geografic și lucrări de hotărnicie“ ; și în fine,

c) se cuvine de a îndemna și a încuraja pe proprietari, ca să contribuiască și dânsii la facerea Cadastrului; se mai cuvine a veni în ajutorul celor lipsiți de mijloce cu lemnele și piatra de pe domeniile Statului cari vor fi necesare pentru semnalele ce au să facă evidente limitele proprietăților lor, și cu altele ce vor trebui lucrărilor cadastrale.

De altă parte, este de observat că de óre-ce *Cadastrul* este o oglindare fidelă a proprietății imobiliare în figurarea și în avuția sa, apoi *Ministerul de Interne* va găsi într'însul elemente utile, ce privesc ordinea publică interioară; iar *Ministerului de Lucrări Publice*, un auxiliar prețios pentru a' l călăuzi, cu certitudine, în deschiderea de comunicațiuni, în proiectele de exproprieri, precum și în modul d'a stabili *Charta de comunicațiuni a țerei*.

Se cuvine ast-fel, ca și aceste Administrațiuni de Stat să contribuie la facerea *Cadastrului țerei*, precum urmază:

Ministerul de Interne, făcând gratuit corespondența telegrafo-postală a Serviciului Cadastral și viindu-i în ajutor cu atelierele penitenciarilor, întru cât ele pot executa: cartonagiul documentelor cadastrale, lucrarea semnelor pentru stabilirea limitelor proprietăților pe teren și reparațiuni de instrumente cadastrale;

Iar *Ministerul de Lucrări Publice*, afară de cantumul ca proprietar al căilor de comunicații, se cuvine a face gratuit transportul pe căile ferate al personalului, al instrumentelor și al materialului cadastral de tótă natura.

În fine, dacă se mai ține seamă și de avântul cu care Națiunea și guvernul au adus și nu încetază de a aduce în continuu și cu un zel laudabil diferite transformări fericite, ce sunt menite a face cu o zi mai înainte, ca acest binecuvântat pământ să fie demn de legitimele aspirațiuni ale tuturilor Românilor, atunci dic, nu ne putem refuza evidentei că, fatalmente *Charta României*, lucrată la Institutul Geografic al armatei, în curând va înceta de a mă reprezenta o imagine fidelă a terenului și a lucrurilor.

Pentru a înlătura acest grav inconvenient este o datorie de interes capital, ca Administrația războiului să profite de facerea Cadastrului, pentru a *revisui* *Charta țerei*, acest instrument esențial și atât de util apărării naționale.

De altă parte, cum a recunoscut și comisiunea cadastrală din Franția, există o *conexiune* strânsă între *Cadastru* și *Charta țerei*, conexiune care se impune ca o primă necesitate¹⁾.

Acastă *conexiune*, întocmai ca și *revisuirea* în scopul de a *conserva Charta țerei*, nu poate fi încredințată în mâini care să fie streine de armată. De aceea se cuvine, ca *operațiunile tehnice cadastrale* să se încredințeze autorilor *Chartei țării*: prin urmare *Serviciului Geografic al armatei*, cu însărcinarea de a *revisui și Charta țerei*; adică de a introduce, pe *Charta țerei* schimbările ce natura și mâna omului aduc pe teren, cu privire: la căile de comunicațiune, canaluri și cursuri de apă, localități populate și stabilimente isolate, divisiunile și natura culturilor, deformitățile naturale și artificiale ale solului; cu un cuvânt, de a *reintineri* *Charta țerei*, introducând modificările ce s'au produs pe suprafața solului de la epoca de când s'a efectuat ridicarea pe teren a *Chartei țării*.

Acastă *revisuire a Chartei*, ca și *lucrarea Ca-*

1) Vezi nota citată la pag. 11.

dastrului, nu pot fi executate convenabil prin antreprise sau prin serviciuri civile; ast-fel de sistem, dacă s'ar pune în acțiune — fie pentru *revisuirea Chartei*, fie pentru *facerea Cadastrului țerei*, — nu se va putea concilia, mai cu sémă, cu disciplina rigurosă ce e indispensabilă în asemenea lucrări mult delicate și de lungă durată. Și apoi, nu e bine a se da gratuit ocasiune străinilor de a cunoște și studia țera și pozițiunile ei naturale de apărare.

§. 26. Partea de cheltueli ce incumbă Comunelor și Județelor.

Cadastrul țerei, — după cum am văzut până acum — nu este numai un instrument de supremă utilitate pentru a asigura prosperitatea economică privată și națională; el este încă, și un instrument eminemente de *ordine* și de *administrație publică*. Comuna și Județul, mai cu sémă, vor găsi în Cadastru elemente prețioase pentru a progresa către idealul unei administrații legale fericite; ele vor avea un instrument de prima necesitate spre a cunoște teritoriul administrațiunii lor, și un auxiliar indispensabil pentru înalta lor misiune, de a asigura ordinea și prosperitatea economică locală. Se cuvine deci ca atât *Comuna cât și Județul* să concurgă de asemenea la facerea Cadastrului țerei, cu un *quantum* óre-care, socotit: pentru costul *operațiunilor de ridicare a comunicațiunilor ce le aparțin, și de delimitare administrativă a teritoriului comunei, plășei și Județului*.

Ar fi nemerit chiar să se profite de această ocasiune, pentru a se dota divisiunile administrative actuale (județe, plăși și comune), cu perimetre mai raționale.

Se cuvine ca *limitele teritoriale administrative ale țerei — Județe, plăși și comune — să fie definite*

prin limite naturale (cursuri de apă, creste, drumuri, canale, etc.) sau, cel puțin, prin linii despărțitoare de unități de proprietate, fie-care formând un tot de o formă geometrică mai regulată. De asemenea, se va căuta ca reședința teritorială administrativă respectivă să se găsească, atât cât e posibil, mai la centrul teritoriului administrativ.

Se dobândesc, ast-fel, avantaje reale pentru toți și din toate privirile: pentru administrație, pentru mobilizarea militară, ca și pentru interesele locuitorilor.

§. 27. Inițiativa lucrărei Cadastrului României.

Tóte Statele cari și-au terminat Cadastrul lor, precum și acelea cari astă-dî lucrăză la refacerea lui, au admis în principiu, ca măsură prealabilă, participarea proporțională la cheltueli după cum s'a arătat mai sus; adică:

Delimitarea proprietăților imobiliare să se facă cu cheltuiala proprietarilor;

Delimitările teritoriale administrative să rămână în sarcina comunelor și județelor;

Legitimarea dreptului de proprietate să se statueze de către instanțele judiciare locale;

Stabilirea rolurilor de contribuțiuni imobiliare să se facă de către Administrațiunea de contribuțiuni directe;

Inițiativa lucrărei însă, pretutindenea a aparținut exclusiv Guvernului.

Dacă se consideră faptul: că nici până astă-dî, — după patruzeci de ani trecuți — încă nu s'a dat urmarea datorită legii din 1864, de a delimita în mod legal parcelele de pământuri cedate la sute de mii din foștii clăcași; și dacă se consideră încă și râvna, ce se pune din toate părțile de a parcela încă proprietatea pentru a împroprietări pe toți sătenii;

apoi atunci, față de această imensă parcelare, tot crescândă, a proprietății mari, suntem în drept a ne întreba, dacă nu va trebui să dăm și Justiției înlesnirea de a putea înfrâna intențiunea criminală de cotropire a bunurilor imobiliare, ce cu timpul ar putea aduce, inevitabil, nenorociri naționale teribile, capabile a sdruncina din temelii tot regimul salutar al proprietății imobiliare.

Este de datoria Guvernului a înlătura pericolul ce ne amenință, luând inițiativa pentru facerea Cadastrului și de a înlesni înființarea lui, în unele cazuri, chiar de a o face obligatorie, imprimând delimitărilor de proprietate un caracter sacral, care pe de o parte să pună o limită cupidității îndrăsnete, iar pe de altă parte, să asigure, prin Cadastru, bine-facerile de care este în drept a se bucura proprietatea imobiliară.

Ast-fel, dacă Statul ar suporta singur, la început, cheltuelile pentru o regiune anumită, *lucrarea Cadastrului României* ar fi, nu numai îndeplinirea unei necesități pentru țară, dar și un beneficiu real pentru fisc, care va putea să percăpă, în urmă, pe lângă costul operațiunilor, și procentul convenit deosebit de cuantumul lucrărilor cadastrale și taxele convenite pentru dobândirea *Actului Cadastral* respectiv al proprietății imobiliare.

§. 29. Incheiere.

Cum vedem *Cadastrul României*, trebuie să considerăm de sus, nu ca domeniul privat al cutărei sau al cutărei administrației, nici ca o lucrare de inițiativă comunală sau județeană, ori ca o lucrare de câți-va ani, ci ca o operă națională de primă utilitate, la care trebuie să colaborăm cu toții pentru vecie, la elaborarea și conservarea lui în decursul anilor. Toate serviciile publice — *Guvernul, Armata, Justiția, Județul, Comuna* — și toți oamenii iubitori de binele țării — *proprietarii și bărbații competenți* — pot și trebuie să aibă concursul lor, subordonând preocupățiunile lor particulare, la binele public, și interesul lor personal la interesul general. Mai cu seamă aici e cazul de a ține cum ținea Napoleon, la unul din locotenenții săi nerăbdător a se pune în viață: „*Sur ce champ de bataille, il y a de la gloire pour tout le monde!*“

Trebuie să fie toți: *Statul, Județele, Comunele, Proprietarii și Armata* chiar, să contribuie pentru lucrarea *Cadastrului României*, fie-care după puterea lor și interesul respectiv; adică cum urmează:

Proprietarii, plătind pentru *delimitarea tehnică* a proprietății o sumă fixă socotită pe *unitate de suprafață*, și pentru *a limita pe teren delimitarea legală a proprietății*, prin semne evidente neperitoare, sub direcțiunea serviciului tehnic al *Cadastrului*;

Județele și Comunele, plătind cheltuelile pentru *delimitarea tehnică* a teritoriului diviziunilor administrative — județ, plasă și comună — fie-care întru cât îl privește, cu o sumă fixă socotită pe *unitatea liniară*; și a face *delimitarea evidentă pe teren*, în mod neperitor, prin semne speciale a-

ședate sub direcția Serviciului tehnic al Cadastrului¹⁾;

Și fie-care plătind în urmă deosebit o parte cuvenită pentru executarea celorlalte operațiuni cadastrale și dobândirea *Actului Cadastral* respectiv al proprietății imobiliare;

Iară *Statul*, a oferi concursul său *bănesc* și cu *personal*.

Partea *bănescă*, după cum s'a specificat în § precedent, conține cheltuelile ce 'l privesc ca proprietar de imobile, și cheltuelile, ce diferite administrațiuni de Stat sunt nevoite acum a le face anual, pentru a satisface temporal óre-cum interesele publice, care țin de cunoștința Cadastrului țerei.

În ce privesce *personalul* cu care *Statul* se cuvine a contribui la lucrarea *Cadastrului țerei*, aceasta se compune din :

1. *Judecătoriele de pace*, cari aũ să statueze în mod legal asupra contestărilor de vecinătate ivite între proprietăți, legitimând *dreptul de proprietate* și de *ipotecă în parte*, pentru fie-care imobil, și cari aũ a întocmi, ast-fel, *Archiva de delimitări legale a proprietății imobiliare locale*;

2. *Administrațiunea militară* va avea să facă pentru acěstă operă de interes general sacrificiul ce a făcut și pentru lucrarea *Chartei țerei*; adică, să vină în ajutor facerei Cadastrului cu *Institutul Geografic al armatei*, cu materialul tehnic și cu personalul de operatori și ajutórele acestora pentru *operațiunile tehnice cadastrale*;

3. *Ministerul de Domenii*, prin *Serviciul Dome-*

1) „Les bornes (repères) de ces subdivisions administratives devront être en nombre tel qu'on puisse, en les utilisant comme points de repère, rétablir, en cas de besoin, par des mesurages simples et rapides, les limites de tous les ilots de propriété“ — (Reglementarea pentru refacerea Cadastrului în Franția).

nial, ca să elaboreze și să întretină în curent *Cartea Mare a proprietății imobiliare a țerei*. (Actul cadastral al proprietății imobiliare a țerei);

4. Iară *Ministerul de Finance*, prin *Serviciul de contribuțiuni directe*, să facă *evaluarea fonciară a proprietăților* și să stabilească *Rolurile de contribuțiuni fonciare*.

5. Și în fine, *Tribunalele locale* cari au sarcina a instrumenta și a statua asupra *transacțiunilor* și *sarcinelor de totă natura a proprietății imobiliare* și să dea *autentificarea legală* cuvenită.

Actul cadastral al proprietății se va libera autentificat de *Ministerul de Domenii*, cu prezentarea *chitanței de achitare față de fisc a cuantumului de cheltueli hotărit, în parte, pentru fie-care proprietate imobiliară* ;

Iară *reproducerile în copii ale originalelor cadastrale amintite la §§ 11 și 12*, vor rămâne în sarcina *celor interesați*.

VII.

PERSONALUL SERVICIULUI CADASTRAL.

§. 29. Direcția Generală.

Am văzut, că lucrarea *Cadastrului țării* cere concursul unui personal de operatori grupați astfel:

Sindicate de proprietari,
Judecătoriele de pace,
Tribunalele locale,
Institutul Geografic al armatei,
Administrația de contribuții directe a Statului.

Pentru menținerea armoniei indispensabile acestei diversități de organe însărcinate cu elaborarea *Cadastrului țării*, este necesar, întru cât privesce legătura intimă a operațiunilor cadastrale, ca totalitatea acestor servicii să fie sub o direcțiune și ocrotire superioară.

De orice însă, după cum am văzut, *Cadastrul țării*, prin natura sa, se găsește legat mai cu seamă cu multiplele atribuțiuni ale Ministerului Agriculturii, Industriei, Comerțului și Domeniilor, rezultă că lucrările cadastrale trebuie să se bucure în cel mai înalt grad de sollicitudinea acestui înalt corp de Stat.

De aceea, *Directiunea generală* a serviciurilor însărcinate cu *facerea și conservarea* Cadastrului țării, se cuvine mai cu sémă Ministerului Agriculturii, Industriei, Comerciului și Domeniilor întru cât privesce a asigura :

Armonia indispensabilă între serviciurile cadastrale ;

Legătura tehnică în diversitatea operațiunilor cadastrale ; și

Indrumarea regulată a lucrărilor de executarea și conservarea Cadastrului.

Afară de această înaltă sollicitudine a Ministerului Domeniilor, asupra totalităților serviciurilor cadastrale, *directia și supravegherea imediată* a fiecărui serviciu, în sfera activității sale, rămâne în sarcina Ministerului respectiv, de care depinde serviciul, și tot lui 'i incumbă și îndatorirea de a satisface trebuințele serviciului.

§. 30. Sindicatul de proprietari.

În toate Statele, unde de o-dată cu facerea Cadastrarului s'a executat și *delimitarea legală a proprietăților*, au fost însărcinate *Comisiuni* sau *Sindicate* delegate de proprietari, ca să cerceteze la fața locului contestările ivite și să reprezinte proprietatea imobiliară locală în toate împrejurările, când trebuie să interveni în interesul comun; adesea, s'a dat acestor comisiuni puteri ilimitate, și câte odată chiar drepturile de arbitri de împăciuire în urma convențiunilor speciale făcute între proprietari, pentru delimitarea proprietăților lor.

Credem că o asemenea comisiune, — chiar dacă nu i s'ar acorda puteri discreționale — prin faptul numai, că ea are de a cerceta prealabil la fața lo-

cului posesiunea și actele de proprietate, ea devine un factor capital, nu numai cu privire la accelerarea lucrării Cadastrului, dară și în interesul bine înțeles al proprietarilor, cari nu pot interveni, mereu, personal, pe calea judiciară, pentru a susține drepturile și interesele lor.

Neîndoelnic, membrii acestei comisiunii pot fi aleși prin sufragiul individual al proprietarilor. Acest mod însă, față cu împrejurarea că o mare parte a teritoriului, la noi, se află parcelată în mici loturi, nu'mi pare conform rațiunii și regulilor de echitate și de o egalitate înțelept aplicată; și anume, pentru cuvântul că, în acest cas, se poate întâmpla, ca micile interese, reprezentate prin micile proprietăți, să se găsească în majoritate, și ast-fel să impună legi marilor interese, reprezentate prin minoritatea marilor proprietari.

Aceiași rațiune ne face a nu admite nici sufragiul proporțional cu importanța proprietăților; căci, precum adesea se întâmplă, două sau trei persoane posedă aproape totalitatea teritoriului unei comune, pe când restul este proprietatea majorității locuitorilor, fie-care cu o părțică de lot; de aci va resulta: că o prea mică minoritate va face lege la veritabila majoritate a locuitorilor.

Pentru a concilia, ast-fel, toate interesele și a înlătura toate aceste neajunsuri, este de dorit a se regula greutatea sufragiului ast-fel ca: *Sindicatul de proprietari* să represinte în mod echitabil: proprietatea mare, proprietatea mijlocie și proprietatea mică.

Sindicatul va fi tot de-auna presidat de un magistrat delegat al jurisdicțiunii respective, asistat de Primarul local sau de un delegat al acestuia, și ajutat de unul sau mai mulți operatori tehnici, însărcinați cu partea tehnică a operațiunilor de delimitare¹⁾.

1) Legea de la 17 Martie 1898 pentru revizuirea Cadastrului Franței stabilește în această privință cum urmază:

Sindicatul operéază cum s'a dis mai sus ; el cerce-téază contestările și actele de proprietate, pentru fie-care proprietate în parte ; le controléază pe teren la tre-buintă, și stabilește posesiunea legală a fie-căruia ; privighéază lucrarea de delimitare primește tóte plân-gerile și reclamațiile și le dă urmarea cuvenită. Ajută chiar și acțiunea ulterióră a judecătorului de pace, în mijlocirea sa de conciliare.

Neînțelegerile de delimitare pentru proprietățile membrilor sindicatului vor fi cercetate de către un sindicat din apropiere, care se va alege prin sorți.

§. 31. Judecătoria de pace și Tribunalele locale.

Judecătoria de pace, ca instanță judecătorească, îndreptățită mai mult a reconcilia de cât de a ju-deca conform dispozițiunilor codicelui, ne pare cea mai proprie pentru a da accelerarea dorită *legitimă-rii delimitărei legale* a proprietății imobiliare.

De altă parte, în cazul când justiția ar fi nevoită să facă o descindere locală, judecătorul de pace local o va putea face cu înlesnire și fără cheltueli mari pentru părți.

Nu mai puțin decisiv, în această privință, este și faptul, că judecătoria de pace fiind locală, în apro-

„Art. 4. La commission de délimitation ou de bornage comprendra :

„1. Le maire ou son délégué pris dans le conseil municipal, président,

„2. Huit propriétaires de la commune, dont au moins deux forains, nommés à la majorité relative par les suffrages des contribuables inscrits à la matrice cadastrale ou de leurs mandataires, l'élection restant, en ce qui concerne le mode de scrutin et les réclamations, soumise aux règles fixées par la loi du 5 avril 1884 sur l'organisation municipale.

„3. Un suppléant du Juge de paix ou un notaire du canton désigné par le préfet.

„4. Un agent de l'administration des contributions directes et du ca-dastre, désigné par le directeur local, secrétaire.

„La commission pourra s'adjoindre un géomètre avec voix deliberative“.

piere și la îndemână comunității proprietarilor unei regiuni, aceștia vor fi scutiți de cheltuelile enorme ce se cer cu transportul și șederea lor în capitalele județelor, unde se găesc tribunale.

Pentru acest sfârșit însă trebuiesc, ca judecătoriile de pace din regiunile unde se execută lucrările de Cadastru, să se sporască cu un personal temporal, în raport cu necesitățile lucrărilor, și mai cu seamă, să se acorde, printr'o lege specială, dreptul de a judeca și hotări de urgență în această privință.

Judecătoria de pace operază, după cum s'a dis mai sus, și în puterea unei legi cadastrale speciale, care va trebui să'i acorde calitatea în acest scop, și mai cu seamă să recunoască cercetărilor cadastrale drepturile de *prioritate* și de *urgență*.

§. 32. Administrația contribuțiilor directe.

Evaluarea veniturilor proprietăților imobiliare, trebuind a servi de basă pentru stabilirea *rolurilor de contribuțiuni fonciare*, ambele aceste operațiuni trebuiesc efectuate, ca și până acuma, sub direcția imediată a Ministerului de Finance, prin îngrijirea *Administrațiunei contribuțiilor directe*.

Aceste operațiuni fonciare și fiscale, putând fi băsate pe determinări cadastrale—*planuri de figurare* a proprietății—și pe *tablouri statistice* de natura solului și a culturilor, ținute în curent—și cu și—, este învederat că pot înlătura, în interesul linișcei Statului și al proprietarilor, tôte nemulțumirile, la care dau naștere procedările actuale de stabilire a contribuțiilor directe.

Legea pentru constatarea și perceperea contribuțiilor directe din 1893, precum și instrucțiunile ministeriale referitoare, vor fi călăuze îndestulătore în această privință și cu privire la constituirea *comisiunilor fiscale* precum și la modul de a opera.

§. 33. Institutul Geografic al armatei.

Cuvântul invocat mai sus la § 25, că odată cu *facerea Cadastrului, se va revizui și Charta României*, ar fi îndestulător pentru a arăta trebuința, ca *operațiunile tehnice* ale Cadastrului să fie executate de *Institutul Geografic al Armatei*, care a lucrat și Charta țerei. Refacerea, ca și facerea acestei Chărți — instrument eminent util apărării naționale — nu pot fi încredințate în mâni streine de armată. Totuși, spre a nu fi bănuț, că vęd lucruri bune numai acolo unde sunt sabia și uniforma, mă cred dator a expune aici și alte considerațiuni, cari, după noi, militéză nu mai puțin în favórea acestei propunerı.

Printr'o judiciósă aplicare a principiului de concentrări periodice la resedınța teritorială a comandantilor companielor de miliții pentru instrucția ómenilor aflați la vetrele lor; și mai cu sémă, prin o judiciósă aplicare a principiului de a se spori trecerea temporală în cadrele permanente a tinerilor apti de serviciul militar, — Ministerul de rėsboiü póte să realizeze, în mod îndestulător, principiul de a forma *soldatı* din toți cetățenii valizi cari, conform legei, sunt obligați la serviciul militar de la vârsta de 21—46 ani; dar Ministerul nu are nici un mijloc direct și stabil, cum cere trebuința, pentru a forma *oficerı*, destinați pentru conducerea rezervei și a celor-l'alte elemente ale puterei armate a țerii. De altmintrelea, nici un Stat, orı cât de avut ar fi, nu póte, prin mijlóce directe, să întrețină în stare permanentă atátia oficerı de câtı are nevoie, în cazul de mobilizare a întregii sale puteri armate.

De aceea, la tóte statele, s'a recurs și se recurge încontinuu și la mijlóce lăturalnice, spre a asigura continuitatea indispensabilă pentru instrucția oficerilor în număr cu mult mai mare de cât are nevoe

armata în timpul păcei. Aceste mijloce sunt numeroase și variate, și mi se pare foarte practic, pentru noi, mijlocul care are analogie cu principiul stabilit pentru formarea contingentelor; adică, 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 *timporal* într'un alt element sau serviciu, în aplicarea căruia dânsul să pôtă dobândi noi cunoștințe utile în război.

Asemenea îndeletniciri, tot de odată instructive pentru oficer și utile pentru țără, sunt, în prima linie, lucrarea *Chartei* și a *Cadastrului* țerei, căci știut este, că în război, rolul terenului primază pe toate celelalte și că nu se pôte dobândi o obicinuință îndeletnicitoare pentru a cunoșce și a utiliza cu folos enormele avantaje ce terenul le procură pentru luptă, de cât îndeletnicindu-se la o îndelungată practică în arta inginerului¹⁾.

Ast-fel, dacă Ministerul de război ar da și pentru *operațiunile tehnice cadastrale*, ca pentru *lucrarea Chartei țării*, 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 spori mijlocele actuale de instrucție militară, fără a se crea noi sarcini prin budgetul țerei.

În fapt, pe când personalul permanent, ce va fi detașat timporal la lucrarea Cadastrului, se va forma și se va deprinde în mod practic cu natura terenului, atât de importantă în acțiunile de război²⁾,

1) A se vedea *Călătoria de Stat-Major* de generalul C. I. Brătianu.

2) „Un om de război nu face nici o dată nimic mare în arta sa, de nu va fi avut obiceiul de a putea aprecia terenul. Autori, mai mult sau mai puțin autorizați, s'a încercat a publica în toate statele opere speciale destinate a instrui militarii în arta de a aprecia tere-

golurile lăsate de acest personal în rândurile armatei permanente se vor ocupa prin chemări succesive și timporale a unui număr egal de ofițeri și grade inferioare din celelalte elemente ale armatei,

nul din punctul de vedere militar. Consultarea acestor publicațiuni, învederat este utilă, nu însă îndestulătoare pentru a ne forma în meșteșugul d'a îmbrățișa cu ordine totalitatea unei zone de operații; a observa cu metodă totalitatea lucrurilor. Acastă dibăcie, de a apuca terenul cu înțeleală și pătrundere, nu se învață în cărți, sau pe charte, ci numai printr'o aplicațiune în arta inginerului. „*La levée et le dessin du terrain* seul peuvent être considérés comme une bonne préparation scientifique et pratique à l'emploi des cartes“. (UNGER, *Traité de reconnaissance militaires*).

„Il est dans le terrain une multitude de *finesses* (si j'ose me servir de ce mot) que échappent aux yeux peu exercés. Et pourtant, ce sont les *finesses* qui exercent le plus d'influence sur les manœuvres. Un rehaussement de quelques pieds, qui s'aperçoit à peine, abrite parfaitement le soldat, ou l'expose aux ravages de l'artillerie ennemie, il peut annuler son feu, ou lui assurer l'effet le plus complet. Les moindres ondulations suffisent pour briser les lignes de front, intercepter les points de vue, rompre les encadrements géométriques et la symétrie des évolutions. On ne saurait imaginer combien varient les aspects des terrains faiblement accidentés suivant la saison, les récoltes, le labor, même suivant les effets de la lumière. Et portant ces accidents si légers, si difficiles à saisir, peuvent annuler les meilleures dispositions et donnent l'avantage à celui qui sait les appliquer. *Il faut avoir levé pendant longtemps* pour le saisir... et avoir l'habitude de figurer à vue, et même de mémoire, une certaine étendue de pays, pour déterminer ces formes si légères, les faibles différences de niveau, les diverses natures du sol, qui aident à distinguer sa figure“. (*Le Général PELET, L'Etat-Major*).

Și acest *ochiu militar* e cu totul indispensabil Comandantului. „*Terenul*, iată marea și singura carte a războiului, și cel ce nu știe să citească *întrînsa*, cată să se mulțumescă cu titlul de brav soldat, și nu poate pretinde la acela de Comandant. Cel mai însemnat obiect, poate, pentru aceia cari aspiră la Comandament, este *Topografia*“ (Lloyd, *Mémoires*).

La multe State din Occident nu se încredințază comandamente, mai cu seamă în artilerie înainte ca ofițerul să se fi aplicat îndelungat la ridicări pe teren. Războiul Anglo-Bur și Ruso-Japonez a dovedit cu prisosință această trebuință ca ofițerul să aibă obicinuința de a aprecia terenul.

pentru a'î forma ast-fel: pe unii, ca soldați, în meseria armelor, iar pe alții, ca oficeri, în conducerea trupeii la răsboi¹⁾.

Dară, partea fericită a acestei propunerii nu consistă numai în îndoitul beneficiu ce-l vom avé: — de a revisui Charta țerei și de a oferi gratuit un mijloc mai mult pentru instrucțiunea militară—dar încă, și de a asigura tot-o-dată lucrării Cadastrului soliditatea indispensabilă; căci, pentru o asemenea colosală întreprindere, ca și pentru lucrarea Chartei țerii,—unde se cere, pe lângă o precizie rigurosă în operațiuni, și o perfectă continuitate de ani îndelungați,—mai este cu totul indispensabilă o disciplină în lucrări, tot atât de rigurosă 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 datoréază faptul: că Charta României este o oglindare fidelă a terenului și a lucrurilor. De altă parte, numai din lipsa acestor calități speciale militarului s'a întâmplat că planurile cadastrale, executate până astă-zi în alte State, ca și mai toate planurile de hotărnicii și parcelări ale Ministerului de Domenii, lasă în mare parte mult de dorit, chiar cu privire la operațiunile tehnice. Anchetele făcute constată aceste adevăruri, în termeni destul de elo-centi, fără de a mai fi trebuință să se insiste asupra

1) Ast-fel se va asigura și *înaintarea în grad* în mod legal și meritoriu și pentru oficerii de *rezervă și miliții*, deveniți astăzi elemente cu totul indispensabile comandamentului militar în timp de răsboi. Și se va realiza și o *ore-care economie* prin neplata pensiunii a celor apți de a fi chemați la trupă sau la lucrarea cadastrului. Astăzi mai cu sémă, când se scie că de la calitatea oficerilor depinde succesul în răsboiu, bărbații de Stat trebuie să se îngrijescă mai mult ca în trecut de mijlocele proprii de a forma oficeri capabili pentru a conduce și comanda diversele elemente ale puterii armate a țării.

acestei împrejurări¹⁾. Cu toate acestea, nu putem ascunde, că în multe State s'a putut face Cadastrelul și cu un personal civil și în condițiuni perfecte, mai cu seamă în Prusia.

Dară cei cari s'au îndeletnicit a pătrunde rostul lumei din Occident, vîd că toate succesele, ca și mărirea și puterea Statului prusian, se datorază mai cu seamă faptului că :

„În Prusia un om care, dintr'un motiv óre-care, n'a servit în armată, nu ajunge la nici o funcțiune“²⁾.

În trecut acest salutar principiu forma tăriia țerii noastre³⁾ și mândria străbunilor noștri⁴⁾; iară până la un punct óre-care, chiar și astăzi, acest principiu constituie ființa legislațiunii de admisibilitate în funcțiuni la noi; și cu toate acestea, nu putem de a nu recunoște adevărul, că nu în toate — mai cu seamă în lucrările de lungă durată — și nu în tot-d'a-una, se vîd lăntuirea și perseverența indispensabilă bunului succes. Este óre acesta 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 psihologiștilor și bărbaților noștri de Stat, și voiú continua rostul cestiunii ce urmărim.

1) A se vedea : *Du cadastre et de la délimitation des héritages par Noizet*, pag. 45. *Enquêtes extra-parlementaires du cadastre* — Fascicula No. 4, precum și publicația citată de Col. Berthaut.

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

3) Cronicile țerii arată, că în vremurile din trecut, mai cu seamă în timpurile de vitejie și mărire ale némului Românesc, românul se destingea mai întâiú ca oștén al țerii, înainte de a fi dregător în afacerile publice.

4) „Primul titlu al unui ténér la glorie este de a se distinge, dacă póte, în cariera armelor“ a đis Cicerone.

În ultima analiză, în această chestiune, este de observat faptul: că pe măsură ce pe o zonă a țerei se termină lucrarea cadastrală, va fi nevoie ca aceste lucrări să fie puse sub regimul de *conservare cadastrală*.

Acastă trebuință impune necesitatea, ca de o dată cu organizarea *Serviciului pentru lucrarea Cadastrului țerei*, să se prevadă și organizarea unui *Serviciu de conservare a Cadastrului țerei*, însărcinat în continuu cu ținerea în evidență a schimbărilor de totă natura aduse Cadastrului în cursul anilor.

Ast-fel, Cadastrul țerei este menit a veni în ajutorul administrațiunii militare: nu numai *timporal*, pe timpul duratei elaborării sale, ci în *permanentă*, pe tot timpul conservării sale; căci personalul tehnic al Institutului Geografic va fi continuu întrebuințat a aplica tehniceste pe teren și pe plane cadastrale schimbările legal constatate sau autentificate de tribunale și urmate în decursul anilor.

Neîndoelnic, acest ajutor *permanent* va fi relativ și restrâns, dar va fi nu mai puțin util instrucțiunii militare: căci în timpul elaborării Cadastrului el va contribui pentru a înlesni instrucțiunea masei celei mari de oficeri; și în consecință, în decursul anilor, trebuințele armatei vor fi și ele reduse la minimum la care trebuie să se organizeze *Serviciul de conservare a Cadastrului și a Chartei țerei*.

§. 34. Serviciul pentru conservarea Cadastrului.

Cu deosebire, în ce privește *Cadastrul și Charta țerei*, trebuie să ne hotărîm a pune o dată capăt obiceiului: că noi Românii construim și edificăm cu înlesnire, dară nu îngrijim ca aceste lucrări să aibă o durată mai îndelungată.

Este neîndoios — cum am văzut — că față de transformările și progresele reale, la care viețuirea

modernă împinge proprietatea imobiliară a țerei, *Charta* și *Cadastrul* României, la un moment dat, nu mai pot reprezenta o imagine reală a terenului țerei și a lucrurilor ce compun proprietatea imobiliară.

De aci necesitatea să se conserve *Cadastrul* și *Charta țerei*, vom a dice, ca ambele aceste opere să se *întrețină* în curent cu toate schimbările provenite în cursul anilor: cu privire la figuratul și planimetria terenului, limitele, posesiunea și drepturile de proprietate, parcelarea și natura culturilor.

D'aci trebuința, ca după completarea *Cadastrului* țerei, să se organizeze, alături cu *serviciul de conservare al Chartei* și un *serviciu pentru conservarea Cadastrului*, care, sub direcția generală a Ministerului Agriculturii, Industriei, Comerțului și Domeniilor, cum s'a dis să îngrijescă, în continuu, de *întreținerea în curent a Cadastrului și a Chartei țerei*.

Acastă *conservare permanentă a Cadastrului* consistă în ținerea *planurilor cadastrale* și a *titlurilor cadastrale*, în armonie perfectă și continuă cu modificările de totă natura, la care va fi supusă proprietatea în cursul anilor, cum s'a dis la §§. 5 și 11.

Se înțelege de sine, că aceste lucrări de conservare a *Cadastrului* trebuiesc făcute cu cheltuiala interesatilor, după un tarif stabilit, și în conformitate cu statuările legale ale autorităților competente: de a legitima transmisiunile și sarcinele proprietății imobiliare și de a constata modificările de totă natura, la care va fi supusă proprietatea imobiliară în cursul anilor.

§. 35. Incheiere

Din cele ce preced rezultă: că *elaborarea și conservarea Cadastrului țării* cer concursul următorului personal:

Sindicate de proprietari, cu delegațiunea pentru cercetarea actelor de proprietate imobiliară și a limitelor cuvenite;

Judecătorii de pace, cu calitatea de a judeca și a statornici dreptul de proprietate și delimitare legală;

Institutul Geografic al armatei, însărcinat cu operațiunile tehnice cadastrale;

Administrațiunea contribuțiunilor directe, pentru evaluarea fonciară a proprietății și stabilirea rolurilor de contribuțiuni *fonciare*;

Tribunalele județene, pentru a instrumenta alinierele și transacțiunile legale imobiliare, și a face transcrierea legală.

Iar, pentru a menține armonia, ce e indispensabilă în această diversitate de serviciiuri, se impune *Ministerului de Agricultură, Industrie, Comerț și Domenii*, îndatorirea de a avea *direcțiunea generală*, întru cât privește legătura intimă a operațiunilor cadastrale și asigurarea mersului regulat al elaborării și a conservării Cadastrului.

Lucrarea Cadastrului României, fiind ast-fel rezimată pe principiul fecund al divisiunii lucrului în specialități, se câștigă, nu numai avantajul accelerității lucrării, ci încă, prin faptul că lucrările se verifică unele prin altele, se stabilește în chipul acesta și un fel de control automatic, menit a asigura în acelaș timp și principiul de ordine, care trebuie a garanta calitatea operațiunilor.

Se înțelege încă de la sine, că cu cât persona-

lul acestor servicii, însărcinate cu elaborarea Cadastrului țerei, va fi mai numeros și mai format în meseria lucrărilor, cu atât lucrarea Cadastrului țerei se va face în timp mai scurt și cu mai puțină cheltuélă.

Trăgăniurile, la tôte întreprinderile, sporesc mult cheltuelile și prelungesc durata lucrărei.

VIII.

VENITURI ȘI ÎNLESNIRI PENTRU ALCATUIREA CADASTRULUI ROMÂNIEI.

§. 36. Descompunerea aproximativă a prețului operațiunilor cadastrale pe unitate de măsură.

Cheltuelile făcute cu lucrările topografice pentru Charta României, precum și cele făcute pentru reductarea geometrică a planului orașului București, și în fine, cu încercările pentru ameliorarea Cadastrului, făcute în Franția, pot, până la oarecare punct, să ne dea o evaluare destul de exactă, cu privire la *cheltuelile* ce vor necesita *operațiunile cadastrale* ale țării, pe baza cărora se poate stabili un Stat de venituri cadastrale pentru plata cheltuelilor ce va necesita lucrarea Cadastrului țării.

Pentru acest sfârșit e de trebuință a se admite, în prima linie, ipoteza unui *serviciu cadastral* constituit în mod regulat, și a unui *personal de operatori tehnici*, nu numai probat, ci încă, și mai cu seamă, desinteresat, însuflețit prin amorul datorie, și stimulat prin o disciplină riguroasă, sau cu alte cuvinte, ca personalul de operatori tehnici să întrunească calitățile speciale ale personalului militar de la Institutul Geografic al Armatei.

Numai sub beneficiul acestor reserve formale și pe baza înlesnirilor arătate la § 25, se poate stabili *descompunerea prețului lucrării Cadastrului național*, precum urmază:

Despre descompunerea aproximativă a prețului ope

NATURA OPERAȚIUNILOR	I.					
	Cheltuiala mijlocie pe hectar de proprietate în relațiune cu regiunea (9)					
	Muntosă și Deluroasă	Șesă și Baltosă	Orăze și Târguri	Sate și Cătune	Proprietăți (1) inferioare la 101 hectare	
	L. B.	L. B.	L. B.	L. B.	L. B.	
a) Hotărnicirea						
Constatarea legală și tehnică a:	Limitei administrat. (4).	—10	—05	—20	—40	—15
	„ proprietății. com. publ. (7)	...	...	...	...	...
	„ detaliurilor (6)	—05	—05	...	...	—10
b) Delimitarea.						
Stabilirea tehnică a:	Limitei administrat. (4).	...	...	...	...	...
	„ proprietății. com. publ. (7)	—20	—10	—20	—20	—50
	„ detaliurilor (5)	—10	—05	...	...	—15
c) Determinări tehnice generale pe teren.						
Operații geometrice	Triunghiularea.	—10	—10	—70	—40	—15
	Poligonarea (8)	—70	—10	20.—	2.60	—85
Reambulări topografice (9)	Detaliurile terenului.	—10	—10	15.—	—50	—20
	Relieful terenului.	—15	—05	13.—	—25	—10
d) Determinări tehnice de birou.						
Calculul	Triunghiulării.	—05	—10	—15	—10	—10
	Poligonării.	—10	—05	—25	—20	—15
	Conținutul suprafețelor.	—15	—05	—25	—15	—20
e) Lucrări cartografice de birou						
Stabilirea și comunicarea	Actului Cadastral (3).	...	...	...	...	...
	Buletinelor de inform.	—05	—05	—05	—05	—10
	Buletinelor individuale.	—05	—05	—10	—05	—10
f) Cheltueli generale.						
	—10	—10	—10	—10	—15	
Total unitar.						
	2.—	1.—	50.—	5.—	3.—	

1. Proprietățile rurale răzășești și acelea ale sătenilor improprietăriți prin legea din 1864 și următoarele, care se stăpănesc d'avalma și cari au, ast-fel, nevoie de operațiuni tehnice speciale și judiciare, pentru eşirea din indivisiune.

2. Desfășurarea pe o singură mapă a totalității proprietăților imobiliare, cuprinse în o comună.

3. Echitatea cere, ca prețul acestui act să fie socotit în raport cu valoarea fonciară a proprietății imobiliare; aci, s'a socotit prețul minim pentru înlesnirea calculului relativ la cheltuiala totală.

4. Prin cuvântul *limita administrativă* se înțelege perimetrul comunei, plășei și județului. În prețul de sus, se cuprinde ridicarea geometrică, limitarea și redacția pe plan.

5. Adecă: parcelele de cultură, ape curgătoare și stătătoare, etc.

6. Prin cuvântul *stabilirea tehnică*, se înțelege numai direcțiunea tehnică a așezării stălpului de limită, nu și materialul ori lucrarea de stabilire, cari rămân în comptul interesatilor.

L O U L No. 1.

rațiunilor cadastrale pe unitate de măsură

II.					III.				
Cheltuiala mijlocie pe kil. de întindere cuvenită pentru delimitări adminis. și comunicații publ. (10)					Cheltuiala generală pentru un exemplar imprimat				
C o m u n a		Ad-ția județenă		Ministerul Lucrărilor Publice	Planul Cadas. al Comunei (2)		Titlurile Cadas. al proprietății (11)		
Rurală	Urbană	Plasă	Județ		Urbane	Rurale	Rurale		Urb.
L. B.	L. B.	L. B.	L. B.		L. B.	L. B.	L. B.	Inf. 101 h.	Sup. 101 h.	L. B.
5.—									
.....	10.—	5.—	5.—						
5.—	10.—	...	5.—	5.—					
.....	.....	.....	.....	.....	500.—	10.—	20.—	2.—	5.—
5.—	10.—	5.—	5.—	5.—	500.—	10.—	20.—	2.—	5.—

7. Adică: șosele comunale, județene, naționale și căi ferate. În prețul pentru acestea s'a socotit, nu numai ridicarea perimetrului, ci și nivelmentul geometric al comunicațiunei, precum și redactarea pe plan.

8. În prețul *Poligonării* de sub colona II s'a coprins și ridicarea șanțurilor, șoselelor și trotuarele de strade, precum și nivelmentul geometric al acestora și redactarea pe plan.

9. Prețurile sunt socotite, cu privire la orașe și târguri, pentru ridicări geometrice speciale, în scopul de a constitui *Planul orașului*, necesar pentru trebuințele ulterioare de edilitate publică; iar cu privire la proprietățile rurale, numai pentru reambularea ridicărilor topografice, care s'au făcut pentru Charta țerei.

10. În prețurile unitare de sub acest titlu, sunt coprinse operațiunile tehnice pe teren și așternerea lor, pe curat, în biurouri.

11. Titlul de legitimare, sarcine și Rolul fiscal.

§. 37 Descompunerea aproximativă a prețului pentru totalitatea operațiunilor cadastrale.

Dacă vom grupa, ast-fel, la un loc, după cum ne arată tabloul precedent :

d'oparte, cheltuiala operațiunilor cadastrale inerente proprietății imobiliare individuale ;

de altă parte, cheltuelile operațiunilor cadastrale, inerente proprietății imobiliare publice ;

și în fine, de altă parte, cheltuiala inherentă numărului de exemplare, în care trebuie a se procura interesatilor, rezultatele operațiunilor cadastrale,

Atunci dic, va resulta, că *cheltuiala pentru operațiunile tehnice cadastrale* se poate urca, după cum urmează :

I. Pentru fie-care *proprietate imobiliară* :

a) Munte și deluroasă . . .	hectarul	2 lei
b) Șesuri și regiuni băltoase . . .	„	1 „
c) Orașe și târguri . . .	„	50 „
d) Sate și cătune . . .	„	5 „
e) Eșiri din indivisiuni . . .	„	3 „

II. Pentru fie-care *comună rurală* :

f) Perimetru comunal: kilometru	5 „
g) Șosele comunale	5 „

III. Pentru fie-care *comună urbană* :

h) Perimetru comunei . . .	klm.	10 „
i) Strade urbane.	„	10 „

IV. Pentru fie-șare *judet* :

k) Perimetru de plasă . . .	„	5 „
l) „ „ judet . . .	„	5 „
m) Șosele	„	5 „

V. Pentru *Ministerul lucrărilor publice* :

n) Șoselele naționale	kilm.	5	lei
o) Căi ferate	"	5	"

VI. Pentru fie-care *exemplar* :

p) <i>Planul cadastral</i> comun	{ Rur. 10	"
	{ Urb. 500	"
q) <i>Actul cadastral</i>	{ Inf. 101 hect. 20	"
al proprietății	{ Sup. " "	2 "
	{ Propr. urbane 5	" ¹⁾

Date fiind aceste baze, pentru prețuri curente, aplicate la întregimea teritorială a țării și la totalitatea individuală interesată, vom avea: în total, suma de 50.847.586 lei ca venituri cadastrale, probabil pentru executarea totalității operațiunilor cadastrale.

Acésta ne-o dovedește *Tabloul* următor prin o simplă operațiune de înmulțire a acestor prețuri curente, prin datele statistice respective, cu privire la natura lucrurilor de cadastrat, întinderea lor liniară și de suprafață, precum și cu numărul de exemplare, în care are a se procura celor interesate *Actul și Planul cadastral* de proprietate fonciară.

1) Aceste prețuri curente sunt socotite pentru cazul când lucrările tehnice au a fi executate de Institutul Geografic al Armatei; în cazul contrar ele trebuiesc ore-cum sporite.

În Franția, Comisiunea însărcinată a stabili pe noi baze regimul cadastral actual, găsește că *revisuirea* Cadastrului actual cu inginerii civili, aplicată la totalitatea teritorială de 35.000.000 hectare ar cere o cheltuială de 54.000.000 lei socotită la:

6 franci pe hectar; în care nu intră 0 fr. 30 pentru planul reliefului terenului și figurațiunea acestui relief pe planul de reunire.

3 fr. 50 de bucată de proprietate.

Iară „*Legea din 17 Martie 1898 ținând la revisiunea cadastrului*“, pentru a da îndemn inițiativei comunale, hotărăște și un quantum din partea Statului și a județelor, cum urmează:

„Art. 2.—Partea Statului în cheltuiala de stabiliment și de păstrare „a noului cadastru a unei comune, fixată, ținând seamă de situațiunea „financiară a comunei, nu va putea depăși (40%) a sumei sale totale; departamentul va contribui la cheltuială cel puțin în aceiași

TABLOU No. 2

Descompunerea aproximativă a prețului pentru totalitatea operațiunilor cadastrale în România.

Natura terenului de cadastrat		Intinderea terenului de cadastrat	Prețul unitar Leii	Produsul în Lei		
				Parțial	General	
Proprietăți imobiliare	Particulare	Regiune muntosă	2.300.000 hect.	× 2 =	4.600.000	
		" deluroasă	3.480.000 "	× 2 =	6.960.000	
		" de șesuri	3.436.000 "	× 1 =	3.436.000	
		" băltoasă	1.000.000 "	× 1 =	1.000.000	
		Zone de orașe	70.000 "	× 50 =	3.500.000	
		" " sate	1.500.000 "	× 5 =	7.500.000	
		Pământuri d'avalma	1.500.000 "	× 3 =	4.500.000	31.496.000
	Publice	Drumuri comunale	4.366 Kil.	× 5 =	21.830	
		" județene	3.890 "	× 5 =	19.450	
		Căi naț. și vicinale	11.734 "	× 5 =	58.670	
Căi ferate.		2.856 "	× 5 =	14.280		
Strade urbane		1.000 "	× 10 =	10.000	124.230	
Perimetre administrative	Orașe	604 Kil.	× 10 =	6.040		
	Sate	98.448 "	× 5 =	492.240		
	Comunale	196.000 "	× 5 =	980.000		
	Plăși	18.624 "	× 5 =	93.120		
	Județe	11.366 "	× 5 =	56.830	1.628.230	
Loturi imobiliare fiscale.						
Actul cadastral și Planul cadastral al proprietății	Rurale	Inf. 101 hc.	788.859 expl.	× 20 =	15.777.180	
		Sup "	555.198 "	× 2 =	1.110.396	
	Urbane		129.398 "	× 5 =	646.990	
			71 "	× 500 =	35.500	
	Comunei	Urbane	2.906 "	× 10 =	29.060	17.599.126
Total					50.847.586	

„proporțiune ca Statul, și ce trece peste acesta va fi procurat de către comună sau de către particularii interesați.

„In acest scop, centimele adiționale la contribuțiunea fonciară a proprietăților *neconstruite* vor putea fi notate, de către consiliile generale, până la concurența unei centime (0 fr. 01) și de către consiliile municipale până la concurența de cinci centime (0 fr. 05).

„Art. 3.—Ori-ce comună, spre a fi admisă ca să profite de avantaje prevăzute de articolul precedent, va rebui să institue, înainte de deschiderea operațiunilor cadastrale și în condițiunile mai jos determinate, fie o comisiune, fie un sindicat de delimitare sau de punerea semnelor de reper“.

Cum vedem, în calculul de întocmire al venitului cadastral total de 50.847.586 în acest tablou¹⁾, s'a avut în vedere numai costul real al lucrărilor cadastrale stabilite la Tabloul No 1, ținându-se seamă mai cu seamă de greutatea operațiunilor tehnice și grafice, în raport cu natura regională a terenului țării — la munte, la câmp, pe regiuni urbane — cu numărul loturilor cedate sătenilor de la 1864 până la 1897, — cari loturi au nevoie de o parcelare particulară, pentru esirea din indiviziunea în care posesorii se găsesc astăzi, — precum și de numărul comunelor urbane și rurale și acela al proprietăților superioare la 101 hectare așa cum se află înscrise în rolurile de contribuțiuni fonciare.

Ast-fel, în calculul de venit cadastral nu s'a ținut

Aceste hotărâri luate în Franția pentru *revisuirea* Cadastrului le citez aci pentru a fi cunoscute, nu și pentru a le recomanda ca bune. În Franția, cu totă stăruința bărbaților competenți, nu s'a putut reuși să se adopteze sistemul rațional pentru revisuirea cadastrului; se menține tot vechiul sistem d'a se lăsa această colosală lucrare de interes general la inițiativa consiliilor comunale și județene; cu toate că experiența din trecut a condamnat acest sistem ca nepractic. Comisiunea extra-parlamentară a învederat că tot răul Cadastrului Franției decurge de la faptul că *lucrarea și conservarea* sa a fost lăsată ca să depindă de la versalitatea și de la incertitudinea deliberărilor comunale și județene pe când, trebuința urgentă națională și uniformitatea indispensabilă în operațiuni, impunea îndatorirea — cum recomand și eu pentru lucrarea Cadastrului României — ca totalitatea operațiunilor cadastrale, să fie condusă sub direcția și controlul imediat al autorității centrale.

1) L. Datele referitoare la *suprafața regională a țării*, cuprinse în acest tablou, le datorez sârguinței D-lor Maior *Gr. Simionescu* și Căpitan *Gr. Popescu*, inginer hotarnic, cari le-au calculat și extras după documentele Geografice ale Institutului Geografic.

2. Datele referitoare la *întinderea comunicațiilor țării*, le datorez amabilității D-lui Inger *Zane*, pe când era Director de serviciu la Ministerul Lucrărilor Publice.

În tabloul precedent, această statistică cuprinde întinderea totală a comunicațiilor (Căi naționale, drumuri județene, comunale și vicinale) până la începutul anului 1898, afară de: drumurile comunale din județele Ialomița și Tulcea; precum și căile naționale din Județul Brăila; date, pe care nu le-am putut avea.

Căile vicinale, cari în totă țara se întind pe o lungime de 8862 kil. fiind întreținute tot de Stat ca și căile naționale, s'au socotit la o l-altă cu acestea și cuprind în totalul lor o lungime de 2800 klm.

sămă de toți factorii arătați la § 24, mai cu sēmă, de numărul proprietarilor răzăsesci și al loturilor de terenuri acoperite și imposabile, de întinderea în parte a proprietății de cadastrat, de valórea și de venitul anual al proprietății imobiliare etc; factori cari, cum s'a arătat la § 24, trebuiesc să intre în stabilirea cuantumului de copartagiū la facerea Cadastrului, în scop, nu numai pentru a se putea stabili în mod cu totul echitabil acest cuantum cuvenit proprietarului, dară óre-cum, și în scopul de a mai descărca povara, pentru proprietățile, cari de și au mari întinderi, totuși — mai cu sēmă în regiunile muntóse ale țerei — nu valoréză și nu aduc venit cât o proprietate de la cāmp, adesea-orī mult mai inferióră ca întindere și ca conținut de suprafață acoperită.

Aceeași observație se cuvine a se menționa și în favórea marilor proprietăți — de mii hectare — în raport cu micile proprietăți, de câte-va sute hectare; căci greutățile operațiunilor cadastrale — atât tehnice cât și cele de legitimare — pentru marile proprietăți nu se repet, pentru fie-care hectar de

3. Datele referitóre la *lungimea stradelor orașelor*, le-am fixat aproximativ la 1000 klm. Adresāndu-mē personal Primăriilor, mai tóte 'mī-au răspuns: „cā n'au planul orașului și că nu cunosc întinderea stradelor lor!” — Fapt cu totul regretabil, cu privire la nevoile de edilitate publică.

4. Datele referitóre la *perimetru administrativ* al comunelor, plășilor și județelor le datorez sārguinței Cāpitanului *Șiāicaru Victor*, care le-a calculat și extras dupā documentele cartografice ale Institutului Geografic.

5. Datele referitóre la *numérul proprietății rurale și urbane*, de sub titlul *loturi imobiliare fiscale*, le datorez amabilității D-lui *Bādulescu*, pe când era Șeful Serviciului statistic în Ministerul Domeniilor.

Ast-fel, nimic nu este hasardat în acest tablóu, iar calculul pentru venitul probabil ce-l va produce Cadastrul țerei nu póte păcătui de cât numai în *minus*, căci datele statistice ce au servit în acest calcul sunt luate cu totul sub realitatea lor.

Profit de acéstă ocaziune, a aduce viile mulțumiri Domnilor mai sus citați, pentru amabilitatea cu care au bine-voit a-mī da concursul D-lor.

pământ, ca pentru micile proprietăți cu întinderi de câte-va hectare.

La Ministerul de Finance și la Ministerul de domenii însă, n'am găsit datele, indispensabile și în această privință, de situație fonciară a proprietăților; adică, cu privire la întinderea, valoarea și venitul proprietăților imobiliare; și ast-tel, nevoit m'am găsit a mă mărgini în stabilirea *costului real al lucrărilor cadastrale, fiindu-se sémă mai mult de greutățile operațiunilor tehnice și grafice, în raport cu natura regională a terenului țerei.*

O dată însă, partea cea mai grea și de primă necesitate — *costul operațiunilor tehnice cadastrale*—fiind ast-fel stabilită, se va putea, prin o simplă operațiune de proporțiuni, stabili cu înlesnire în mod echitabil și *cuantumul* convenit proprietarului —în parte pentru fie-care proprietate imobiliară—și în raport cu întinderea, conținutul, valoarea și venitul proprietății imobiliare, de îndată ce cursul operațiunilor cadastrale ne va arăta și acești factori inerenti solului și valutei fonciare, în parte pentru fie-care proprietate imobiliară. Acestea însă nu vor schimba în nimic partea de căpetenie la chibzuirea lucrării Cadastrului; adică, *țifra costului real al operațiunilor cadastrale; ele vor spori cel mult cifra venitului cadastral; ceea ce va fi încă în avantațiul lucrării Cadastrului, căci atunci se va putea micșora, în mod simțibil, cuantumul imposabil proprietarilor, stabilit mai sus și la §§ 36 și 37.*

§. 38. Incheiere.

Din cele ce preced rezultă: că, după copartagiul propus și după estimăția statistică a întinderii teritoriale de cadastrat, cunoscută astă-dzi, se poate compta pe *veniturile și înlesnirile* următoare, pentru lucrarea Cadastrului național:

A. — Venituri ordinare.

a) *Din partea proprietății imobiliare:*

1. Pentru operațiuni cadastrale	lei	20.496.000
2. Pentru Actul cadastral de proprietate imobiliară „		17.534,566

b) *Din partea Comunelor:*

3. Pentru operațiuni cadastrale	lei	12.510.110
4. Pentru Planuri cadastrale comunale „		64.540

c) *Din partea Județelor:*

5. Pentru operațiuni cadastrale județene și de plăși. „		169.400
---	--	---------

d) *Din partea Ministerului de Lucrări Publice:*

6. Pentru căile de comunicație naționale și vicinale „		58.690
7. Pentru căile ferate. „		14.280

e) *Din partea Ministerului de Finance:*

8. Pentru evaluări fonciare ale proprietăților	}	400.000 ¹⁾
9. Pentru stabilirea rolurilor de contribuțiuni fonciare		
De reportat lei		51.247.586

1) Acastă sumă s'a cheltuit din partea Ministerului de Finance, în anul 1895, pentru stabilirea rolurilor de contribuțiuni directe pe un period de 5 ani, socotit de la 1896—1901.

Report lei 61.247.586

f) *Din partea Ministerului de Domenii*:

10. Pre-vederea bugetară ¹⁾	{ Pentru delimitări: Lei 11.040 × 10 ani = „ 110.400 Personalul de hotarnici: Lei 101.400 × 10 ani = „ 1.014.000 Total . . . „ 52.371.986
--	---

B. — Venituri extraordinare.

La aceste venituri ordinare, rezultate prin datele statistice citate și cunoscute, cu privire la numărul proprietăților imobiliare, întinderea perimetrelor administrative ale divisiunilor teritoriale și întinderea comunicațiilor de cadastrat, se cuvine dic, a se adăoga ca *venituri cadastrale* încă și *veniturile extraordinare*, ce aū a resulta prin plata operațiilor cadastrale, a căror natură și întindere aū a se cunoșce în cursul operațiilor cadastrale; și anume:

Pentru ridicarea cadastrală a stradelor orașelor;

Pentru operațiunile tehnice de eșiri din indiviđiuni a răzeșilor, a sătenilor împroprietăriți de la

1) Sumele arătate aci sunt specificate în bugetul Ministerului de Domenii pe anul 1898, după cum urmază:

Capitolul III. § 1. Pentru copii de pe planuri de la Institutul Geografic al armatei, lucrări de hotărnicii 30.000 lei.

Statul No. 1 Biuroul hotărniciiilor și delimitărilor 11.040 lei.

Statul No. 1. Personalul inginerilor hotarnici 101.400 lei.

Cu facerea Cadastrului, aceste serviciiuri nu mai aū rađiunea d'a exista, fiind-că operațiunile cadastrale se pot urma și isolat și fără nici un inconvenient pe regiunile, în cari sunt a se face hotărnicii saū loturi de vânzări.

Cu începerea lucrărilor cadastrale va trebui la Ministerul Domeniilor un personal cu totul restrâns, ca *direcție generală* pentru facerea Cadastrului; direcție, care nu va necesita decât câte-va zecimi de lei anual, iar nu 112.440 lei, cât costă anual actualul serviciū de hotărnicii.

1864 până astăzi, și a succesiunilor ce se stăpânesc d'a-valma ;

Pentru delimitarea de culturi stabile și imposabile în parte ; precum : livezi de pruni, păduri, exploatarea miniere, ferme, bălți de pescuit, fabrici, etc. etc.

Venitul cadastral pentru aceste operațiuni cadastrale nu s'a putut prevedea în *tabloul No. 2* precedent, fiind-că autoritățile respective nu posedă datele statistice respective necesare în această privință. Aceste date însă se vor avea cu siguranță în cursul operațiunilor cadastrale ; și ast-fel se poate compta cu certitudine : că **venitul cadastral ordinar** de 52,371,986 lei, stabilit mai sus, se va spori cu **un venit extraordinar** de cel puțin 5.000.000 lei ; și ast-fel, în realitate, **venitul cadastral** poate să se urce, în total, la suma de peste 60.000.000 lei.

C. — Înlesniri.

Iară ca *înlesniri* particulare din partea Guvernului pentru lucrarea Cadastrului, se cuvine a se da, cum s'a arătat în cursul acestei scrieri, după cum urmează :

a) *Gratuitate* sau *scutiri* pentru :

1. Taxele fiscale de timbru și înregistrare,
2. Transporturile pe căile ferate a personalului și materialului cadastral,
3. Corespondența telegrafo-poștală, și
4. Lucrări în atelierele penitenciarelor și în acelea din școlile de arte și meserii.

b) *Concursul autorităților* :

1. Al Administrațiilor județene și comunale,
2. Al Judecătoriilor de pace,
3. Al Administrațiunei de contribuțiuni directe din Ministerul de Finance,
4. Al Ministerului de Domenii,
5. Al Ministerului de Răsboi, și
6. Al Tribunalelor locale.

IX.

PROIECT DE ORGANISAREA SERVICIULUI TEHNIC

PENTRU

ALCATUIREA CADASTRULUI ROMANIEI PE TIMP DE DECE ANI.

§. 39. Personalul de operatori tehnici.

Cursul acestui studiu ne arată că dacă se ține seamă :

1. De înlesnirile materiale ce administrațiunile interesate pot procura lucrării Cadastrului ; și
2. De ajutóarele tehnice ce se póte găsi în Charta țării.

Dacă dic, se ține seamă de aceste înlesniri materiale și ajutóre tehnice, lucrarea Cadastrului pentru întreaga țără, s'ar putea completa cel mult în patru ani.

Dar să ne punem în cazul cel mai rău, să presupunem că administrația însărcinată cu aședarea regimului cadastral în țără, nu vroește să profite de nici unele din aceste avantaje — nici de înlesnirile materiale ale celor interesați, nici de ajutorul tehnic ce procură Charta țării — ci vroește să facă de la început o operă completă și independentă.

În acest caz chiar, cursul acestui studiu ne lasă să vedem, că lucrarea cadastrului nu va cere mai mult de cât *dece* ani, adică o-dată și jumătate mai mult timp de cât ar trebui pentru completarea Cadastrului în condițiunile expuse; iar ca urmare naturală a acestui spor de timp în lucrări, va fi tot o-dată și sporul tot atât de mare al cheltueleur.

Să ne punem dar în cazul cel mai rău, și să încercăm a schița un proiect de organizare a elementelor principale indispensabile lucrării Cadastrului României în curs de *dece* ani; adică să cercetăm care ar fi organizarea *Serviciului tehnic* și a *Budgetului de venituri și cheltueli*.

Atunci, va fi cu totul lesne prin o simplă operațiune de proporțiuni, a se deduce la trebuință aceste prevederi — de organizare tehnică și budget — și pentru cazul când lucrarea cadastrului s'ar face în condițiunile expuse în cursul acestui studiu, căci rămâne învederat, că în acest din urmă cas, lucrările micșorându-se pe jumătate, cheltuiala totală se va micșora și ea pe jumătate dacă nu și mai mult de jumătate de cât în cazul d'întâiu.

Ori-care însă va fi cazul, *Charta țerii* încă ne va fi de un *învățământ* și *ajutor* real.

Așa prin lucrările executate de Institutul Geografic al Armatei, se știe :

1. Că, în condițiunile climatologice ale țerii se poate compta anual pe un timp de *7 luni pentru campania de lucru pe teren*, socotit de la 1 Aprilie până la 1 Noembrie ;

2. Că, știindu-se sémă de timpul perdut, ca zile de transport și ca zile nefavorabile de lucru, în cursul unei campanii, se poate compta, că :

Un *operator geodez* face de la 1000—2000 klm. pătrate de *triunghiulare geodesică* ;

Un *operator topograf* face de la 100—300 Klm. pătrate de *ridicare topografică* ;

Un operator geometru, face de la 500—700 Klm. liniare de poligonare geometrică;

Un operator de nivelment face de la 300—500 Klm. lin. de drumare și nivelare geometrică.

3. Că, aproximativ se poate socoti:

Suprafața totală a României la 13.286.000 hect.

Intinderea comunicațiilor: vecinale, comunale, județene și naționale (șosele și căi ferate) la 22.846 Klm. liniari;

Intinderea perimetrului limitelor teritoriale administrative (comune, plăși județe) la 324.046 Klm. liniari.

4. Și ținându-se încă seamă de faptul: că se poate utiliza cu folos ca laturi de plecare și verificare cele patru baze geodosice ale Chartei țării măsurate direct pe teren: la Roman, Slobozia, București și Severin, și că astfel, se ușurează într'un mod foarte simțitor operațiunile tehnice cadastrale.

Ținându-se, încă, seamă de aceste date statistice, prin un simplu calcul aritmetic, se ajunge la rezultatul că: *totalitatea operațiunilor cadastrale ale țării¹⁾ se poate efectua, în curs de zece ani, cu 300 operatori tehnici.* — (Locotenenți și Sub-Locotenenți).

Și cum pentru asemenea lucrări, numărul operatorilor, așezați sub un control imediat, nu e bine să fie mai mare de 10, — cei 300 operatori tehnici vor trebui grupați, pe terenul de lucru, cel puțin în *trei-deci de circumscripțiuni de lucru*, fie-care așezată sub direcția imediată a câte unui șef. Ceea ce face un total: de 30 Căpitani, Șefi de circumscripții cadastrale.

Socotindu-se încă:

Un Șef geodez, cu direcția imediată a totalității *triunghiulării cadastrale*,

1) Adică: totalitatea operațiunilor pentru așezarea legală a regi-mului cadastral și așezarea tehnică a Cadastrului în mod independent.

Un Șef geometru, cu direcția imediată a totalității ridicărilor geometrice cadastrale și a totalității reambulărei topografice a figuratului topografic al Chartei țării,

Și un Șef de nivelment, cu direcția imediată a totalității lucrărilor de nivelment, ridicarea geometrică a comunicațiilor și a perimetrelor administrative.

Resultă că, atunci, vom avea un total de 3 Șefi de serviciuri.—(Maiori sau Locot.-Coloneli).

La acest personal de operatori, socotind strictul necesar de ajutóre inferioare, indispensabile fie-cărui operator, vom avea :

300 ajutóre operatori.—(Sub-oficeri de administrație, Gardi de geniū sau de artilerie și Sergenți sau Caporalii de trupă);

1000 ajutóre lucrători.—(Soldați de trupă), și 40 grade de ordine. (Caporalii și Sub-oficeri de trupă).

Ceea ce face, că pentru terminarea totalității lucrărilor tehnice cadastrale pe teren va trebui în timp de dece ani, să se dispună de următorul personal militar :

TABLOU DE PERSONALUL TEHNIC

FUNȚIUNEA	Calitatea personalului						
	O F I C E R I			GRADE INFER.			
	Superiori	Căpitani	Locoteneți sau Sub-Locot.	Sub-oficeri de Ad-ție	Caporalii și Sergenți	Soldați	
Șefi de serviciuri	3						
Șefi de circumscripțiuni.	—	30					
Operatori	—	—	300				
Ajutóre operatori	—	—	—	300	—		
Ajutóre lucrători.	—	—	—	—	—		1000
Grade de ordine.	—	—	—	—	40		—
Total	3	30	300	300	40		1000

§. 40. Personalul grafic.

Tóte lucrările cadastrale, atât pe teren, cât și în biurouri, trebuie efectuate, după principiul fecund al divisiunii lucrului, ast-fel cum urmează :

Operatorii tehnici pe teren trimet *direcției centrale*, la epocile hotărîte, datele *tehnice* și *statistice* adunate pe teren ;

Calculatorii din biurourile direcției centrale verifică aceste date și estrag elementele necesare pentru *compunerea planului cadastral* ;

Acésta, în urmă se va stabili pe curat, de *desemnatori* ;

Și apoi, prin ajutorul instrumentelor speciale, aceștia determină, pe plan însuși, *estensiunea* și *natura proprietății imobiliare* ;

Pe urmă, prin proceduri chimice, sau direct prin gravură, *artiștii grafici* speciali prepară *matricia de imprimare* a planului cadastral ;

Și în fine, prin o operație de litografie ordinară, se procedeză la *imprimarea planului* și a *titlurilor cadastrale* în exemplarele necesarii.

Ast-fel, pentru punerea în curat a determinărilor tehnice pe teren, va trebui, în biurourile serviciului central, un *personal grafic* special, grupat în *cinci ateliere* deosebite: *calculatori*, *desemnatori*, *gravori*, *foto-litografi* și *litografi*.

Fie-care din aceste ateliere trebuie aședat sub direcția imediată a unui *Șef de atelier* ; ceea ce face un total de 5 *Șefi de ateliere* (Căpitani).

Și, pentru a asigura armonia indispensabilă în acésta diversitate de lucrări cartografice, trebuie ca totalitatea atelierelor cartografice să fie aședată sub direcția imediată a unui *Șef de serviciu cartografic* (Maior sau Locot.-Col).

Iară ca ajutóre imediate ale acestor șefi, va fi nevoie încă de:

6 ajutóre. — (Sub-oficeri de administrație, Gardi de geniū saū de artilerie) și
20 lucrători. — (Soldați).

Aceste cerințe, cu privire la ordinea în lucrări și la metodele de lucru, sunt aproape ast-fel stabilite și la redacția chartei țerei de la Institutul Geografic; și ele ne îndreptătesc a crede, că pentru *punerea în curat* a operațiunilor tehnice cadastrale, pentru țara întregă, va trebui în timp de *dece ani, următorul personal cartografic*:

TABLOŪ DE PERSONALUL GRAFIC

FUNȚIUNEA	Calitatea personalului				Angajați Civili
	Oficeri		Grade inferioare		
	Superiori	Căpitani	Soldați	Sub-Ofic. de ad-ție	
Șef de serviciū . . .	1				
Șefi de ateliere . . .	—	5			
Ajutóre	—	—	—	6	
Calculatori	—	—	—	—	10
Desemnatori	—	—	—	—	10
Gravori	—	—	—	—	5
Fotografi	—	—	—	—	2
Litografi	—	—	—	—	3
Lucrători	—	—	20	—	—
Total	1	5	20	6	30

tăți în fie-care din părțile distincte ale opereii cadastrale.

Și în fine, pentru terminarea totalității lucrărilor tehnice cadastrale pe teren, va trebui ca, în timp de 10 ani, acest personal tehnic — de direcție, de operatori și de ajutóre — să cuprindă un total de 1745 persoane, după cum se arată în tabloul următor:

TABLEAU DE PERSONALUL TEHNIC

FUNCTIUNEA	OFITERI			GRADE INFER.			Angajați civili
	Superiori	Căpitani	Locotenenți	Sub-ofiteri de ad-ție	Sub-ofiteri și caporali	Soldaiți	
Șefi de serviciuri	5						
Șefi de lucrări	—	36					
Comptabili	—	—	2				
Operatori	—	—	300				
Ajutóre operatori	—	—	—	310			
Ajutóre lucrători	—	—	—	—	—	1020	
Grade de ordine	—	—	—	—	40	—	
Calculatori	—	—	—	—	—	—	10
Desemnatori	—	—	—	—	—	—	10
Gravori	—	—	—	—	—	—	5
Fotografi	—	—	—	—	—	—	2
Litografi	—	—	—	—	—	—	3
Scriitori copişti	—	—	—	—	—	—	2
Total	5	36	302	310	40	1020	32

Cei 5 Șefi de serviciuri vor fi ținuti în cadrele Institutului Geografic, până la completa terminare a Cadastrului țerei; ast-fel, se vor înlătura incon-

venientele, la care dau naștere schimbările în personalul de direcție.

De asemenea, interesul legăturii indispensabile a operațiunilor cadastrale pe o regiune de lucru cere, ca Șeful de *circumscripție* (Căpitanu) să conducă operațiunile începute în o regiune de lucru până la completa lor terminare.

În tot cazul, nu este interesul nici al opereii, nici al ofiterului, ca acesta să fie ținut șef de lucrări mai mult de trei ani; după această epocă, este de dorit ca să fie înlocuiți prin elemente mai puține ostenite.

Acastă trebuință de reînnoire a personalului se simte și pentru *oficereii operatori*, după patru ani, afară de acei operatori cari vor părea a însuși calitățile d'a deveni șefi de lucrări.

Acastă întinerire periodică a personalului de oficerii inferiori, pe lângă avantajul de a nu ruina sănătatea tinerilor oficerii, prin o muncă prea îndelungată și plină de mizerii, oferă corpului de oficerii, tot-o-dată, și privilegiul de a se instrui în arta inginerului, atât de indispensabilă oficerului.

Și în tot cazul, oficerul detașat la aceste operațiuni va trebui să aibă cel puțin un an de stagiu efectiv la trupă, în gradul său; și mai cu seamă, să aibă o constituție robustă.

Trupa va fi dată ast-fel, ca în fie-care circumscripție de lucru, cel puțin jumătate din omeni să fi urmat deja o campanie de lucru, pentru ca aceștia să pótă instrui pe cei-l-alți fără mari perderi de timp în lucrările de pe teren. Și în tot cazul, trebuie ca ei să fi făcut un stagiu efectiv la corpuri, cel puțin un an, pentru ca să fie deja formați ca soldați; însă ei să fie aleși dintre cei mai disciplinați, mai instruiți și mai robuști.

Pentru a se ști însă, dacă *Institutul Geografic al Armatei* poate să se însărcineze cu succes la această înaltă misiune, de a executa operațiunile tehnice cadastrale ale țerei, sau mai bine Țis, pentru a se aprecia, poate încă și mai bine, această instituție tehnică militară, — este tot-d'auna necesar de a o judeca după înseși producțiunile sale. De aceea, voi expune aici mai pe scurt întreprinderile geografice ale Institutului Geografic al Armatei.

Acest serviciu a executat *ridicarea geodesică și topografică* a Dobrogei, a Moldovei și cea mai mare parte a Țării-Românești; de asemenea a efectuat *parcelarea cadastrală* a Județului Constanța și *ridicarea geometrică* a orașului București și Ploesci; iară în anii din urmă, a întreprins stabilirea *rețelei de nivelment geometric*, destinată a înlocui *canavasul de nivelment geodesic*, pe care acum se rezemă *nivelmentul topografic* al chartei țerei; el lucrăză tot-o-dată la *determinări astronomice*, menite a stabili *poziția geografică* a țerei și a localităților, în parte, în Universul creat. Resultatele până adî dobândite fac onore și promotorilor și colaboratorilor acestor lucrări, nu numai cu privire la rigurositatea tehnică în execuțiune, ci încă și prin faptul—unic în analele tehnice ale țerei—că aceste admirabile rezultate geografice sunt exclusiv opera *ofiterului român*, fără nici un amestec de alte ajutóre streine.

Și dacă se va adăuga, la aceste rezultate tehnice, dobândite de această instituție militară, încă datele dobândite în 1855—1857 de Statul-Major Austriac, cu facerea Chartei Țării-Românești, vom vedea că: *Serviciul geografic militar* al țerei are deja în cartónele sale, aprópe pentru tótă întinderea Regatului, tóte elementele geografice necesare, citate mai sus, ca *puncte de plecare*, și ca *date premergătóre*, indispensabile pentru întreprinderile tech-

nice și economice de totă natura, referitoare la solul țerei și la propășirea economică a națiunii.

Aceste rezultate **technice** și producțiunile **cartografice** — ca *charta Dobrogei*, *charta Moldovei*, *charta României pentru învățământul public*, *chartele topografice județene*, *Planul Capitalei* etc. — sunt, pentru **Institutul Geografic**, o garanție solidă de progres și de stabilitate față de viitoarele *lucrări cadastrale* ale țerei.

Pentru acest scop însă, este o necesitate urgentă, ca înainte de toate, să se doteze acest serviciu științific de mare importanță, cu **un local propriu și corespunzător** trebuințelor sale.

În cât privește, cel-l-alt personal cadastral, ca **Sindicatul de proprietari** pentru *cercetarea delimitării legale* a proprietății imobiliare, rămâne bine înțeles că în cazul de față constituirea și funcționarea lor, va fi întocmită tot pe principiile expuse pentru cazul precedent.

Asemenea și cu privire la prerogativele **Judecătorilor de pace și Tribunalelor județene** în cât privește *legitimarea* proprietății imobiliare, *autentificarea* și *înregistrarea* alienărilor și sarcinile de posesiune menite a servi de basă la stabilirea *stărei civile* a proprietății imobiliare.

Aceste îndatoriri juridice nu e o nouă sarcină; ele se fac ca și până acuma cum s'a dis, și nu va fi de loc nevoie de un nou personal la pomenitele instanțe, de ore-ce cu stabilirea regimului cadastral se vor împuțina simțitor procesele de proprietăți imobiliare, cari astă-zi constituie cea mai mare sarcină asupra instanțelor noastre judecătorești.

Orî-care însă va fi cazul, dacă se ține sêmă de durata probabilă a urmelor, pe care le lasă pe teren operațiunile technice în determinările ce le fac (piramide, semnale, etc.), va trebui ca *operațiunile cadastrale*, pe una și aceeași regiune de lucru, să

succedă în ordinea arătată mai sus și la intervale de timp nu prea mari, pentru a nu se risca să se pierdă continuitatea indispensabilă; și chiar, pentru a se înlătura un spor inevitabil de cheltueli prin mersul încet și neregulat al lucrărilor.

Și dacă se mai ia în considerațiune și faptul, că canevassul geodesic al țării nu este stabilit pe teren în mod neperitor, și că, cu cât se va întârzia facerea Cadastrului, cu atât ne găsim expuși de a nu mai putea profita de lucrările făcute pentru ridicarea Chartei țării, rezultă că pentru cazul când se voesce a profita de ajutorul Chartei, pentru a nu perde toate avantajile reale ce ni le oferă astăzi Charta țării, este de cea mai mare și urgentă necesitate a se grăbi, cu o zi mai înainte, începearea lucrărei Cadastrului, cel puțin prin regiunile țării unde canevassul geodesic este amenințat să dispară de pe suprafața pământului, adică în Moldova și Dobrogea.

Atunci, pentru fie-care regiune de cadastrat, s'ar dobândi în parte un îndoit avantajii :

D'oparte, *s'ar economisi cel puțin două ani și s'ar evita marile cheltueli* ce ar necesita operațiunile tehnice cari au să premergă operațiunilor cadastrale menționate;

Iară de altă parte, s'ar câștiga un timp prețios pentru a se putea, cu o zi mai înainte, pași și la *operațiunile fiscale* pentru stabilirea *rolurilor de contribuțiuni fiscale imobiliare* și pentru *aședarea tehnică pe teren a Cadastrului*.

X.

PROECT DE BUDGET AL CHELTUELILOR
PENTRU
LUCRAREA CADASTRULUI FONCIAR AL ROMANIEI.

§. 42. Cheltueli pentru personalul tehnic.

Am văzut, că deca serviciul tehnic pentru lucrarea Cadastrului va fi organizat ca și acela pentru lucrarea Chartei Țerei, nimic nu pôte fi lăsat la discreția saŭ capriciul individului, ci totul se va afla îngrădit cu mijloce sigure de *priveghere continuă* și de *control imediat*, tôte găsindu-se aședate sub o *direcție superiôră* de tôte dïlele.

Dacă ținem acum sémă de drepturile ce decurg pentru operatorï tehnici, cum urméză:

Prin descompunerea costului operațiunilor tehnice stabilită prin *Tabloul No. 1*;

Din drepturile acordate prin *Legea soldelor* pentru militariï în activitate;

Și de alocațiunile, ca misiï de deplasare și transporturi, acordate oficerilor și gradelor inferiøre, în-trebuințați la lucrarea Chartei țerei;

Dacă, dic, se ține sémă de aceste drepturi, prin un mic calcul aritmetic, se pôte lesne vedea că:

cheltuiala lucrărilor tehnice, anuală și totală, pentru personalul însărcinat cu operațiunile tehnice și lucrările grafice ale *Cadastrului României* în timp de *dece ani*, se prezintă după cum urmează:

Efectiv	PERSONAL	Alocații lunare ¹⁾			Alocații anuale	
		Soldă	Acce- sorii	Diurnă și trans- port ²⁾	Anuale	Pe 10 ani
1	Colonel	800	100	350	15.000	150.000
4	Maiori	450	100	300	40.800	408.000
36	Căpitani	330	80	250	285.120	2.851.200
300	Locotenenți	260	70	200	1.908.000	19.080.000
2	Locotenenți comptab.	260	70	100	10.320	103.200
310	Sub oficeri de Ad-ție ²⁾		120	100	818.400	8.181.000
1020	Soldați	0.07	0.44	0.50	376.023	3.760.230
30	Caporali	0.15	0.44	0.60	13.030	130.300
10	Sub-oficeri	0.30	0.49	0.80	5.724	57.240
10	Calculatori	300			36.000	360.000
10	Desemnatori	300			36.000	360.000
5	Gravori	300			18.000	180.000
3	Litografi	300			10.800	108.000
2	Fotografi	300			7.200	72.000
2	Copiști	300			7.200	72.000
	Total				3.587.617	35.876.170

1) La gradele inferioare alocațiile sunt socotite pe zi; pentru oficeri s'a lăsat soldele și drepturile de misiuni ce aveau în trecut, înainte de reducerile din anii din urmă, căci e de sperat că cu timpul se va reveni la stabilirile din trecut.

2) Adică, sub-oficerii de administrație, gardi de geniu și gardi de artilerie.

3) Aceste alocații pentru operatori, să nu se crează exagerate; sunt aproape acelea pentru lucrarea la charta țerei și scint este, ca operatorii abea pot face față cheltuelilor de transporturi și pentru a asigura confortul indispensabil; de altminterlea, inginerii căilor ferate, de la Ministerul de Domenii și Lucrări Publice, sunt cu mult mai scump plătiți; și diurna aci s'a prevădut lunar, numai pentru înlesnirea calculul budgetar; se cuvine însă, ca ea să se plătescă pe cantitatea lucrărilor efectuate și pe raport cu natura lucrării efectuate, ast-fel ca dreptul operatorului la diurnă anuală să nu depășească stabilirea de mai sus.

As-fel se urmează la charta țerei; se asigură atunci lucrării, și bunătaea dorită și accelerarea posibilă.

§. 43. Cheltueli pentru materialul tehnic.

Lucrarea chartei țerei ne pôte încă călăuzi cu temeinicie și la alcătuirea **Budgetului de cheltueli pentru materialul tehnic** necesar la lucrarea Cadastrului României.

Pe baza acestor date — de cost al instrumentelor, piramidelor, stâlpilor, semnalelor etc.—și ținându-se sémă și de numerosul material de totă natura tehnic, grafic și fotolitografic, ce posedă Institutul Geografic al Armatei, putem vedea că **cheltuiala anuală și totală pentru materialul tehnic** necesar lucrării *Cadastrului României*, în timp de *dece ani*, se presintă ast-fel:

NATURA CHELTUELILOR	CHELTUELI		
	ANUALE		TOTALE pe 10 ani
	Pe 1-iul an	Pe 9 ani	
Instrumente tehnice	200.000	10.000	210.000
Constr. tehnice pe teren (piramide, semnale, stâlpi de nivelement)	10.000	90.000	100.000
Instrumente grafice și de imprimerie.	20.000	45.000	65.00
Material de birou și de imprimerie.	20.00	45.000	65.000
Total	250.000	190.000	440.000

§. 44 Cheltuiala anuală și totală pentru facerea Cadastrului fonciar al României.

Și dacă acum, se ține sémă de faptul, că determinările cadastrale după teren — *tehnice și de legitimize* — aũ trebuință în urmă să fie *alcătuite graficesce*; adică:

să fie puse pe curat, în mai multe exemplare; și
să fie întreținute în curent, cu schimbările ce
dîlnic în urmă se vor aduce Cadastrului; și că în fine,

trebuie a asigura păstrarea originalelor lucrării cadastrului,

Dacă mai departe, pe lângă aceste trebuințe, se mai ține seamă și de cerințele materiale de confort al personalului și al lucrurilor în birouri, nu ne putem sustrage și necesității imperioase, de a se dota *serviciul cadastral* cu un **local propriu** îndestulător pentru aceste trebuințe: de **așternerea în curat a operațiunilor cadastrale** necesare pentru alcătuirea și **conservarea Cadastrului** în decursul anilor.

De aceea, la cheltuiala precedentă, este de lipsă a se mai adăoga 1.000.000 lei pentru *edificarea unui local* special pentru Institutul Geografic al Armatei.

Și cum rezultatele cadastrale dobândite, ca și datele statistice adunate în cursul operațiunilor tehnice, au a înlesni în mod simțitor operațiunile de recensământ fiscal, suma de 400.000 lei este îndestulătoare pentru stabilirea *rolurilor de contribuțiuni fiscale*.

Ast-fel, adăogându-se la aceștea, și suma de 2.283.830 lei ca **cheltueli generale** (neprevădute, pentru operațiunile sindicatelor) putem compta cu siguranță că în definitiv, **cheltueala anuală și totală** pentru întocmirea completă al Cadastrului fonciar al României, în timp de **șapte ani** se presintă cum urmază:

NUMIREA CHELTUELILOR	CHELTUELI		
	ANUALE		TOTALE
	Pe 1-îl an	Pe 9 ani	pe 10 ani
Personalul de operatori tehnici . .	3.587.617	32.288.553	35.876.170
Mareerial.	250.000	190.000	440.000
Stabilirea rolurilor de contrib. fiscale	—	—	400.000
Localul serviciului	—	—	2.000.000
Cheltueli generale	—	—	2.283.830
Total	3.837.617	32.478.553	40.000.000

§. 46. Incheiere.

Vedem ast-fel, că pentru întocmirea *Cadastrului României*, în timp de *dece ani*, în mod cu totul independent¹⁾, va trebui:

Ca personal tehnic:

	343 ofiteri
	1370 grade inferioare
	32 amployați civili
Total	1745

Si ca cheltuială:

4.000.000 lei *anual* și
40.000.000 „ *în total*, pe un timp de *dece ani*.

Iar ca *beneficiu bănesc*, pentru fisc, ar fi:

lei 12.371.986

resultat din venitul probabil de Lei 52.371.986 ce am văzut că este menit să producă *Cadastrul*²⁾.

Acastă cheltuială de 40.000.000 lei, ar cere pôte un ore-care spor, dacă lucrarea s'ar executa de către un personal civil; rămâne însă învederat, că ea s'ar micșora simțitor în cazul când s'ar întrebuița serviciul geografic al armatei, cum s'a dis la § 16 și 38; adică, când s'ar întrebuița un personal de

1) Adică neștiindu-se sémă de inlesnirile materiale și ajutorul Char-tei țerii cum s'a expus în cursul acestui studii (§§. 16 și 38, C).

2) Se cuvine să menționăm, că dacă se ține sémă și de *veniturile extraordinare* citate la pag. 143 (§ 38. B), *venitul cadastral total* va fi nu 52.371.986 lei, ci peste 56 milioane, și ast-fel în realitate *beneficiul bănesc pentru fisc* va putea fi în realitate peste 16 milioane.

operatori însuflețiți în simțimentul datorii ca militari sub drapel ¹⁾

Ori-care însă va fi cazul, beneficiul bănesc de mai sus nu se va micșora, ci din potrivă va spori simțitor nu numai prin natura lucrărilor, ci și prin veniturile nu mai puțin însemnate, ce vor decurge în cursul anilor, din vîndarea pe viitor la cei interesați a planurilor și chărților următoare:

Planul cadastral al țării,
 Planul cadastral al proprietăților imobiliare,
 Planul cadastral al orașelor,
 Charta topografică a țării,
 Charta geografică a țării.
 Charta agronomică a țării,
 Charta viticolă a țării,
 Charta forestieră a țării,
 Charta comunicațiunilor țării,
 Chartele județene,

Și câte alte *charte* de totă utilitatea, care au a resulta de la sine, prin faptul singur al facerei Cadastrului țării.

1) In publicația oficială a *Serviciului Geografic* din Franca — *La Carte de France* — T. II. pag. 55 se citește, cu privire la redacția vechiului Cadastru frances, cele se urmăză: — „Dans certains départements, des marchés passés pour la confection des cadastres ont donné de très mauvais résultats, et les conditions scandaleusement onéreuses de ces marchés, ont soulevé de justes critiques. On trouve, entre autres, dans un rapport adressé au colonel Bonne, l'histoire d'un de ces marchés, passé par un conseil général départemental qui acorda 42.000 francs à un géomètre entrepreneur pour la confection de cartes cantonales, les quelles furent reduites au pantographe et dessinées en huit mois par trois employés payés chacun 400 francs par mois. En défalquant de la somme reçue par l'entrepreneur les 9.600 francs que fut réellement payé le travail, et 1.300 francs de fournitures, le bénéfice réalisé par cet entrepreneur dépassait encore 31.000 francs, !

Ast-fel, *Cadastrul țării* e menit, nu numai de a procura pentru fie-care întreprindere, mijlocele de prima utilitate, pe toate căile de propășire economică, privată și națională ci încă va realiza pentru fisc, beneficiuri bănești însemnate.

În mai mult, lucrarea *Cadastrului țării*, va avea și rezultatul fericit de a dota țera cu o *Chartă* având un figurat al terenului și al lucrurilor, precum nu există în lume o chartă de o asemenea natură, în aceia, că :

1. *Figuratul planimetric* nu va mai fi *topografic*, ci *geometric*; și
2. *Figuratul topografic* nu va mai fi rezimat pe *nivelement geodesic*, ci pe *nivelement geometric raportat la nivelul mijlociului mării la Constanța*.

Cu un cuvânt, pe *Charta țării*, figuratul terenului și al lucrărilor nu va mai fi simplu *topografic* ci *geometric*; adică având o precisiune exactă geometrică; iar prin faptul conservării cadastrale, *Charta țării*, va fi în continuu ținută în curent cu toate modificările ce cursul anilor va aduce la suprafața pământului.

Și când cunoșcem — după cum am văzut, — că ne găsim în condițiuni excepțional favorabile pentru a înzestra țera numai în câțiva ani, cu asemenea neasămuite instrumente — *Cadastrul* și *Charta* tot o dată — esențiale progresului economic și apărării naționale, nu ne putem refuza evidenței că lucrarea *Cadastrului Țării* se impune fără întârziere.

Nimic ast-fel, nu mai poate opri guvernul în *solucitudinea* sa pentru binele tuturor: de a lua *inițiativa* ce îi incumbă cu privire la facerea *Cadastrului țării*.

Cu o bună chibzuire, guvernul va putea să'și procure prin împrumuturi, potrivit cu trebuințele, banii necesari pentru facerea Cadastrului, și a plăti în urmă aceste împrumuturi prin anuitățile ce vor încurge din plata celor interesați pentru *Actul cadastral*, din beneficiurile ce vor resulta prin vândarea chartelor de totă natura, și suprimarea serviciilor de hotărnicii și parcelări cari după cum am vădut devin inutile la Ministerul de Domenii, cu începerea lucrărei Cadastrului.

Acastă îndrumare este și rațională și echitabilă; căci, nu se pôte pretinde de la particular, plata prin anticipație, fără a i se da în schimb *Actul cadastral*; sau cel puțin, înainte de ce el n'a dobândit convincțiunea că se lucrăză la facerea Cadastrului.

De câți-va ani încóce, autorisându-se Institutul Geografic a procura celor interesați — după un tarif anume — edițiuni de charte după ridicările la Charta țerii și copii după ridicarea proprietăților rurale, s'a încasat sute de mii lei; sume ce învederat nu s'ar fi realizat dacă ele ar fi fost cerute celor interesați cu începutul chartei țerii; asemenea va fi și cu *Cadastrul țerii*.

În cât privesce stabilirile din capitolul precedent cu privire la *organizarea personalului tehnic*, precum și cele din capitolul de față cu privire la *cheltueli de plată a personalului*, ele sunt călăuze temeinice pentru a se prevedea cu siguranță aceste elemente chiar pentru cazul dacă lucrările tehnice cadastrale nu s'ar executa de către armată, ci cu un personal civil independent de serviciul geografic al armatei.

XI.

CONCLUȘIUNE.

Precum la sfârșitul unei lungi călătorii se simte trebuință de a întorce o aruncătură de privire în urmă asupra țării ce s'a explorat, asupra terenului vast, ce s'a deschis înaintea ochilor noștri, spre a pune în ordine impresiunile și a formula o judecată definitivă, lăsând la o parte amestecul detaliurilor și amănuntele incidentelor dîlnice ale îndrumărei, tot ast-fel ajunși la termenul acestui studiu, **Cadastrul României**, cred util de a presenta sintesa și a degaja conclusiunea.

§. 47. Ce este Cadastrul fonciar ?

Dacă începem acest resumat cu începutul chiar al acestui studiu, vedem că **Cadastrul fonciar** ce noi propunem pentru România nu este în realitate alt-ceva de cât sistemul australian al lui *sir Robert Torrens* adaptat cu împrejurările particulare în care ne găsim și cu nevoile prezente și viitoare ale țării

Scopul Cadastrului fonciar este de a ne face să

cunoscem la orî-ce moment situațiunea materială și juridică a fie-căruia imobil în mod sigur și precis, de a crea titluri de proprietate asemuite titlurilor nominative de rentă asupra Statului, de a înlesni și asigura transacțiunile, de a reduce în fine, la minimum, cheltuelile creditului ipotecar și toate nesigurantele în care se găsesce astă-dî proprietatea imobiliară.

Acest regim cadastral australian cunoscut mai mult sub numirea de ACT TORRENS a luat naștere în Australia de Sud la 2 Iulie 1858. D'aici acest regim, se răspândi curând în coloniile de Queensland (1861), Tasmania (1861), Noua-Galla de Sud (1862), Victoria (1862), Noua Zelandă (1870), Australia Occidentală (1874), insulele Fidji, în Colombia britanică, Statul american d'Iowa (1885), în stabilimentele engleze ale strîmptórei de Malacca, cunoscute sub numele de Srtaits Settlements (1886), Tunisia, Algeria (1885) și în fine, în statele Americiei, în Alsacia și Lorena (1889) etc.

Fată de fericitele rezultate dobândite ast-fel în țerile tinere, bătrâna Europă s'a vădut însăși nevoită a păși înainte peste sistemul rudimentar inaugurat cu vécul trecut, pentru a-sî apropria noul regim cadastral. Așa, Anglia, Olanda, Germania, Italia, Elveția, Belgia, Austro-Ungaria adoptară noului regim cadastral, în mare parte dispoșițiunile legiî cadastrale australiene, numite *Real Property act*. Franția chiar, cu tótă displăcerea ce simpte de importațiî străine, și mai cu sémă de a deprecia fructul Mareî revoluțiunii — regimul cadastral actual — s'a ocupat încă de la 1879, ca să caute mijlocele de a apropia legislațiunea ei cu principiile cadastrale ale sistemului australian.

Aceste fapte vădite sunt o mărturie vie a folóselor ce ar resulta pentru țera nóstră dacá s'ar executa Cadastrul seú pe principiile sistemului aus-

tralian dezvoltate în acest studiu. Totuși, cred oportunitate a arăta în această privință și judecata eminentului bărbat de stat *Charles Dupuis*, fostul președinte al consiliului de miniștri în Franța.

„Folosele ce oferă sistemul Torrens — dice eminentul bărbat de Stat *Charles Dupuis*, din punctul de vedere al repediciunii și al siguranței tranzacțiilor și ca urmare, din punctul de vedere al scăderii locațiunii capitalurilor împrumutate pământului, explică și justifică succesele dobândite prin reforma australiană. Se poate părea preferabil de a înlătura unele din regulile formulate de *Real property act*, dar principiile care formeză esența sistemului par *singure susceptibile de a servi de bază la o bună organizațiune a proprietății fonciare*.

„Deși ele par adesea că contradic regulile admise de codul civil francez, nu este greu de a găsi, în legislațiunea noastră chiar, precedente de natură a justifica complectă lui adopțiune“.

Ast-fel nici o greutate nu s'ar opune nici chiar din partea legislațiunii noastre, căci codul civil al țării este, în mare parte, o copie după codul civil francez.

Și proiectul propus dă, nu numai metodele proprii pentru elaborarea unui Cadastru menit a satisface toate cerințele de bună organizațiune a proprietății fonciare; el arată încă, și mijlocele priincioase pentru a se putea profita de ocaziunea favorabilă, ce ne oferă lucrările Chartei țerei, de a proceda imediat la cercetările de legitimare legală a hotarelor proprietății fonciare, și de a face ca *Planul cadastral*, care este un anex indispensabil al *Titlului de proprietate*, să nu fie numai o *figurare planimetrică* a delimitării legale a proprietății, ci în acelaș timp și o *figurare topografică* a terenului și a lucrurilor de la suprafață; figurare, menită a procura proprietarului — d'o dată — și avan-

tajele *legitimării delimitării legale* și folósele ce decurg din *planul economic* al proprietății imobiliare.

Acéstă vedere — cu privire la *planul economic* al proprietății — se găsește deja introdusă în regimul cadastral mai la tóte satele din Occident, și este, cum am vėdut, recomandată și în Franția de către comisiunea însărcinată cu cercėtarea regimului cadastral actual.

§. 48. Carı sunt avantajele Cadastrului fonciar.

Din studiul nostru s'a putut vedea, că ast-fel cum Cadastrul fonciar s'a propus pentru România el are de scop:

I. Mai întâiu, a da fie-cărui proprietar, pentru fiecare proprietate imobiliară, un *titlu fonciar* pe care va figura — la o-laltă — numele său, numele proprietății, figuratul terenului, conținutul suprafetei, compoziția solului, evaluarea imobiliară, impositul fonciar și inscripțiunile ipotecare.

Acest *titlu fonciar*, care este un adevėrat **Stat-civil** al proprietății, va servi nu numai la o repartiție mai drėptă a impositului fonciar, ci încă ca *titlu fonciar nominativ*, mobilisând proprietatea fonciară el va deveni baza naturală pentru adevėrate credite fonciare, capabile a procura cu inlesnire mijlócele de acțiune indispensabile agriculturėi; iar ca *titlu fonciar de posesiune și de asigurarea dreptului de proprietate*, el va da siguranță hipotecelor, o regularitate transacțiunilor imobiliare și va asigura proprietăților stabilitatea de care ele acum sunt cu totul lipsite;

II. Iar guvernul, va avea la îndemână un *instrument administrativ* de prima utilitate și *elemente precise* pentru a aședa pe fundamente stabile și

echitabile finacele Statului și pentru a proceda la stabilirea de noi elemente cu totul indispensabile noiei situațiunii ce țera 'și-a creat, și anume:

D'oparte, vom avea.

1. Cadastrul țerii, menit a călăuzi sollicitudinea guvernului, în cerințele moderne de propășire fonciară a proprietății imobiliare, și a deschide noi căi de îmbunătățire pentru finacele Statului precum și a înlesni transacțiunile folositoare în economia națională a țerii.

2. Charta topografică a țerii, și Charte topografice județene, destinate a servi pentru apărarea națională și a călăuzi lucrările de edilitate publică și de explorare a solului în scopul de a spori valoarea imobiliară a țerii;

3. Charta geografică a țerii și Charte geografice județene, menite a veni în ajutorul administrațiilor publice, pentru a ne asigura folosința unei administrațiuni inteligente;

4. Charta de comunicațiuni a țerei, menită a ne arăta arterele de scurgere pentru produsele țerei la punctele de export și pe piețele de consumație ale ei;

5. Charta agronomică a țerei, cea forestieră și cea viticolă a țerei, instrumente de prima necesitate cu privire la avuția agrară, forestieră și podgoréne a solului țerei;

6. Planuri cadastrale comunale, în parte pentru fie-care oraș și sat, cerute prin legea comunală, ca instrumente indispensabile unei călăuziri raționale în lucrările de edilitate.

Iară de altă parte va resulta:

1. Ca nivelmentul topografic al chartei țerei să se rezime, nu ca până acuma pe *nivelmentul geo-*

desic al canavasului de triunghiulare geodesică, ci pe nivelmentul de precizie, stabilit prin rețeaua de nivelment geometric rezultată prin ridicarea cadastrală propusă a căilor de comunicațiuni existente;

2. Și în fine, a ne procura putința, ca prin o *triunghiulare de primul ordin* specială să se determine **poziția geografică** a țerei în universul creat și să se stabilească **legătură tehnică** cu țerile megieșe.

III. — Iară lucrarea cadastrului fonciar de către Serviciului geografic al Armatei, oferă Administrațiunii rășboiului fericita ocaziune a avea gratuit un îndoit avantajii :

1. D'o parte, ca să aibă incontinuu o Chartă a țerei proprie a răspunde la toate trebuințele rășboiului; adică, să aibă *Charta țerii*, în continuiu ținută în curent cu transformările aduse la suprafața pământului în cursul anilor;

2. Iar de altă parte, un mijloc sigur de a obișnui oficerii cu aprecierea militară a terenului, cunoscința țerii, și a pregăti în meserie oficerii indispensabile mobilisării puterii armatei a țerii, chemând sub drapel oficeri din rezervă, pe măsură cu trebuințele, ca să înlocuiască oficeri luați la Institutul geografic, ca operatori cadastrali;

3. Și în fine, în timp cât durează lucrarea cadastrului — să avem un efectiv sub arme de 1.370 grade inferioare și 343 oficeri în mai mult de cât prevederile budgetare ordinare ale Ministerului de rășboi, fără ca să coste nimic Administrația militară.

Cu un cuvînt: vedem că lucrarea Cadastrului țerii, condusă în condițiunile tehnice arătate în acest studiu, ne pune în fericita pozițiune de a avea ca *resultat final*, idealul modern de figurare

a terenului, de asigurare a dreptului de proprietate, de mobilizare a proprietății imobiliare și de prosperare a finanelor Statului; ideal, la care în statele de Occident au lucrat și lucrăză fără preget guvernele și bărbați de bine, zeloși pentru progresul economic al țării lor; ideal, de care noi încă, nu mai putem a ne priva, dacă dorim să pășim înainte, ca stat de sine stătător, pe calea de vițuire modernă pe care ne-a îndrumat secolul al XIX-lea.

§. 49. Cât costă lucrarea Cadastrului fonciar ?

Dacă se va utiliza cu inteligență elementele prieciioșe de care dispunem și anume :

1. *Lucrările chartei țării*, cu datele tehnice *premergătoare*, arătate la § 16; și
2. *Serviciul geografic al armatei*, ca organ tehnic, cum s'a dis la § 38.

Atunci pentru îndeplinirea acestei reforme, salutarii nu se impun grele sacrificii, nici Tesaurului, nici proprietarilor. Și unora și altora, nu li se cere de cât numai partea echitabilă cuvenită fie-căruia ; și anume, pentru :

Operații cadastrale la munte	2 lei hect.
„ „ „ câmp	1 „ „
„ „ „ orașe	50 „ „
„ „ „ sate	5 „ „
„ eșiri din divisiune	3 „ „
„ de delimit. drumurilor	5 „ kilom.
„ „ „ stradelor	10 „ „
„ „ „ perim. adm.	5 „ „
„ „ „ „ oraș.	10 „ „

Actul cadastral al proprietății rurale mai mică de 101 hectare 20 lei exem.

Detto mai mare de 101 hectare 2 „ „

Planul cadastral al satului 10 „ „

„ „ „ orașului 500 „ „

Ceea-ce, cum am văzut la Tabloul No. 2, dă un venit total de 50.847.586 ; iar ca cheltueală pentru completa terminare a Cadastrului fonciar al României, se cere nu sute de milioane cum pretind uni; ci abia câte-va decimii de milioane, de la 20.000.000—40.000.000 lei, după cum lucrările pentru aședarea Cadastrului, se vor conduce ținându-se orî nu sémă, de înlesnirile materiale ce ne pôte procura administrațiile interesate și ajutorul ce putem găsi în Charta țerii (§. 46).

§. 50. Mersul operațiunilor.

Prin faptul, mai departe, că *Cadastrul României* nu trebuie să fie numai fiscal, administrativ, juridic, geografic, tehnic, ci trebuie să fie tôte acestea în acelaș timp; adecă, un reazim real și incontestat al impositului, al proprietăței, al descripțiunei solului, al definițiunei reliefului sêu, și la tôte cele-l-alte aplicațiuni ce va descoperi practica când ea va dispune de un asemenea instrument, vedem că lucrarea Cadastrului apare ca una din acele opere ce se impun în viața modernă a națiunilor și cari, prin profitul ce ele oferă direct și indirect, fac ca cheltuelile ce necesită să constitue în definitiv o excelentă plasare.

Nu mai puțin însă rămâne învederat, că lucrarea Cadastrului se impune de urgență; și că astă-dî, ne găsim în condițiuni excepțional de favorabile, pentru ca să putem începe chiar primăvara următoare, lucrarea Cadastrului țerii.

Pentru acest fine, *primul pas* de făcut este o *Lege Cadastrală* ¹⁾ care să dea forma legală prin-

1) *Real property act.*

cipiilor generale, stabilite în acest studiu, cu privire la lucrarea Cadastrului, adică o *lege* care să dea:

1. Guvernului, autorizarea ca să procedeze la facerea Cadastrului țării;

2. Judecătorilor de pace, competența de a statua legitimarea dreptului de proprietate cu privire la averea imobiliară, precum și a acorda urgența și prioritatea afacerilor cadastrale la instanțele judiciare;

3. Ministerului de război, dreptul de a chema temporal în rândurile armatei active—la trupă și la Institutul Geografic al armatei - ofițeri de rezervă pe timpul socotit necesar pentru instrucțiunea lor și pe măsură cu trebuința lucrării și conservării Cadastrului;

4. Ministerului de finanțe, calitatea de a libera bonuri de tezaur pentru acoperirea cheltuelilor lucrării Cadastrului până la concurența de 1.000.000 lei ¹⁾ pe măsură cu trebuința, rămânând a se achita în urmă, în anuități anuale prin sumele provenite din vânzarea *Actului cadastral* de proprietate imobiliară; sau încă, de a se aloca în Budgetul anului viitor 500.000 lei pentru organizarea serviciului cadastral și începerea lucrării cadastrului chiar în primăvara viitoare;

5. Administrațiunile publice și Proprietarii de imobile să fie ținută a lăsa liberă lucrarea Cadastrului pe proprietățile lor și a da concursul într-o cât îi privește partea fie-căruia;

6. Legea de la 6 Aprilie 1895 referitoare la pedepsirea celor ce strică stâlpii și semnalele cari serv

1) Dic numai 1.000.000 lei, căci, cum am văzut, cu această sumă se poate executa cadastral pe o bună parte a țării; și ast-fel, venitul rezultat prin aplicarea regimului cadastral pe această regiune va fi îndestulător pentru a se plăti anuitățile și a se continua lucrările mai departe pe restul țării ne cadastrată.

la lucrarea chartei țării să fie aplicabilă și cu privire la *semnele de delimitare a proprietății imobiliare și de lucrări cadastrale*;

7. **Ministerului de Domenii**, sarcina de a procura celor interesați, în schimbul unui preț plătit treptat, *Actul cadastral al proprietății imobiliare ca titlu legal de proprietate imobiliară*;

8. **Actele cadastrale ale proprietății imobiliare** liberate de Ministerul de domenii să fie considerate ca acte publice.

Iar în urmă, prin **Regulamente și Instrucțiuni speciale**, relative la constituirea *sindicatelor de delimitări*, la îndatoririle lor particulare, ale administrațiilor publice și ale proprietarilor de imobile, precum și relative la modalitățile de execuție a operațiunilor cadastrale, să se asigure continuitatea indispensabilă și buna execuție cerută pentru această lucrare; și anume:

1. Mai întâi, să se asigure continuitatea indispensabilă operațiunilor cadastrale privitoare la **aseșarea Regimului cadastral**, adică: pentru *delimitarea proprietății imobiliare, legitimarea posesiunii, autentificarea și înscrierea sarcinilor legale*, precum și stabilirea *valutei fonciare* a proprietății în vederea aședării impozitului fonciar.

2. Și apoi, pe măsură cu aședarea regimului cadastral pe o regiune a țării, să se asigure continuitatea operațiunilor cadastrale privitoare la **aseșarea tehnică a cadastrului pe teren și pe planuri**; adică *delimitarea și parcelarea proprietăților ne definite sau stăpânite de-a-valma, și stabilirea pe teren în mod neperitor a delimitărilor legale*, precum și *reambularea figuratului pământesc pe Charta țării la scara hotărâtă*.

Si în fine, o dată completate pe o regiune hotărâtă, operațiunile de aședare a regimului cadastral, vor trebui legi speciale, care să dea forma legală principiilor stabilite în acest studiu cu privire la conservarea Cadastrului și de regim cadastral al regiunii respective; adică să se facă pentru țără :

- 1) *O lege de conservare a Cadastrului*, și
- 2) *O lege de regim cadastral* referitoare la sistemul ipotecar și de transmisiuni imobiliare, precum și cu privire la sistemul fiscal potrivite regiunii cadastrale.

§. 51. Incheiere.

Si acum, la capătul trudnicului nostru studiu, fie-ne permis să încheiăm.

Față de multiplele înlesniri ce ni le presentă Charta țării, față de unanima dorință și a Guvernului și a națiunii, și mai cu sémă față de înalta Sollicitudine a Augustului nostru Suveran pentru tot ce privește propășirea materială și morală a Regatului, ne încumetăm a spera, că o putere de acțiune nu va mai întârzia să se ridice în favórea facerei Cadastrului României, precum acum 32 ani ea s'a ridicat în favórea dorinței, ce tot așa de modest, dar tot așa da încredător, am avut fericirea să exprim pentru facerea Chartei țării.

Si fiind-că cu prilejul acesta, evocai amintirea acelei munci uriașe de acum un pătrar de véc, cer voie cititorului bine-voitor ca să încheiü modesta mea lucrare cu un episod din acea vreme.

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

Dânsul după ce m'a felicitat pentru silințele ce puneam la facerea Chartei țării, m'a dăstăinuit tot

de odată îndoiala ce avea, că voiți isbuti în întreprindere, fiind-că, dicea fericitul bărbat, această lucrare cere cheltueli considerabile, și mai cu seamă pentru că personalul nostru tehnic — inginerii de cari dispunem ați — abia dacă vor fi îndestulători pentru lucrările ce sunt acum în proiect de execuțiune. Am răspuns atunci mult regretatului *Ion Ghica*, că intențiunea mea nu este ca să fac Charta Țării cu inginerii de profesiune, ci cu ofițerii noștri, căci ast-fel cheltuelile se pot reduce considerabil, și fiind-că pentru o asemenea colosală întreprindere — ca și pentru lucrarea Cadastrului țării — pe lângă o precisiune riguroasă în operațiuni și o perfectă continuitate de ani îndelungați, mai ales e cu totul indispensabilă o disciplină în lucrări, tot atât de riguroasă ca și în ale armatei, și o desvoltare a simțământului 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 părea întărit în credința că voiți isbuti, și a trebuit ca mult în urmă — după ce i-am prezentat câte-va foi din charta Moldovei și a Dobrogei, executate de ofițerii noștri, el, superiorul bărbat și neîntrecutul patriot, să fie silit să recunoască că avusesem dreptate. Nu voiți uita nici odată mândria și nesățitul cu care regretatul Președinte al Academiei Române, adâncit în mari bătrânețe, admira opera oficerului român, precum și afecțiunea cu care m'a îmbrățișat, dicându-mi: „Îți mulțumesc din inimă, și crede că mă simt fericit că ai putut să-mi probezi, cu charta în mână, că mă înșelasem în vederile mele de altă dată.“

Acastă dreptă recunoșcere făcea onóre lui *Ion Ghica* și încuraja pe acela ce se încumetase într'o întreprindere, care părea imposibilă celor mai mulți.

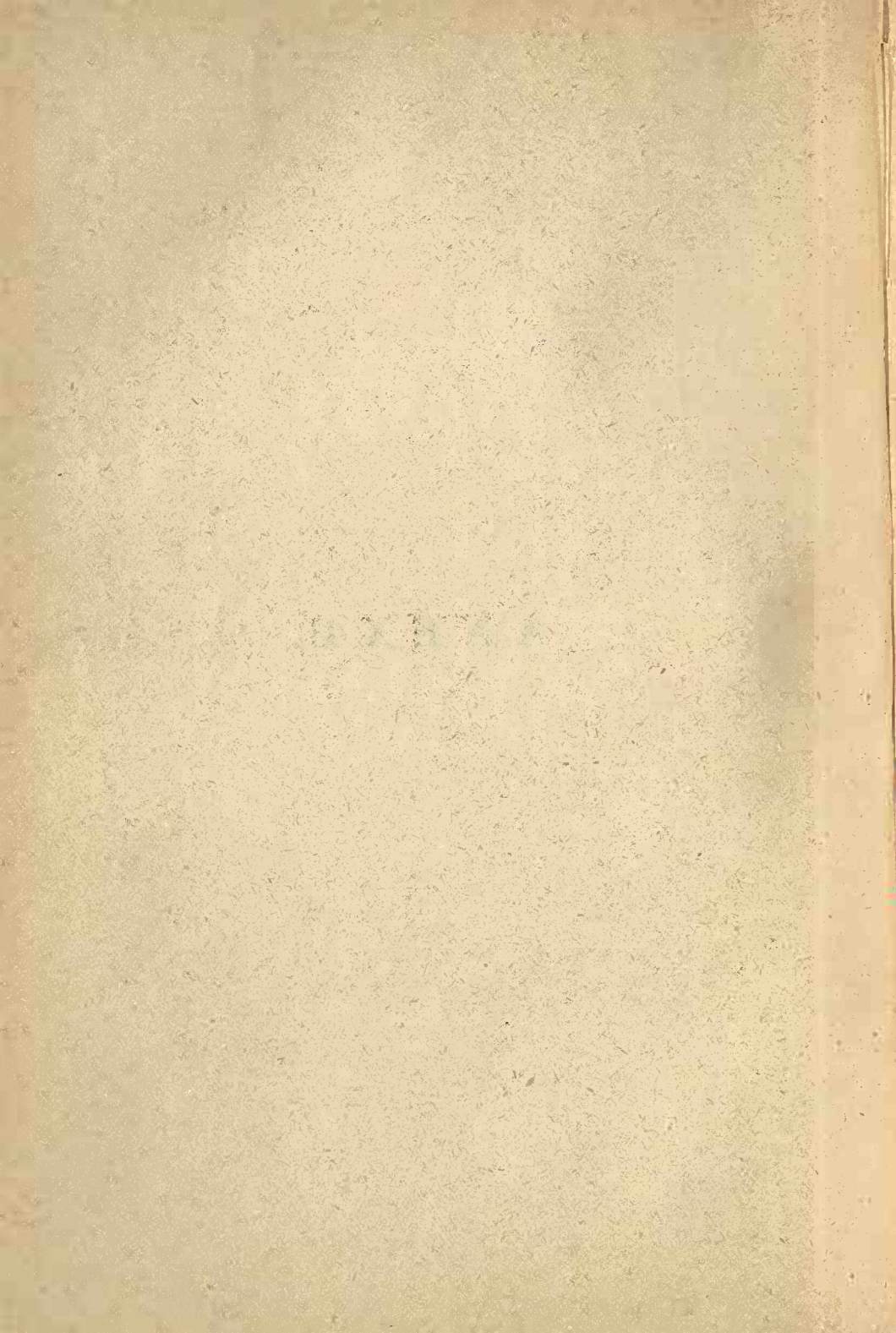
Astăzi, când avem curagiul a ne îndruma către o altă lucrare de interes public nu mai puțin grea

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 tuturoră, dacă se pune bunavoință necesară. Mai cu sémă, în cazul ce ne ocupă, succesul ne este asigurat, dacă execuțiunea lucrărilor se află încredințată unei armate, care posedă un corp de oficeri instruiți și însuflețiți în simțimentul datoriei, cum sunt oficerii armatei noastre.

România — cu brațe neîndestulătoare chiar pentru trebuințele muncii agricole, și având agricultura ca aproape unicul isvor de viațuire, — este nevoită, mai mult ca ori-care alt Stat, a căuta să facă din armata sa, după pilda străbunilor noștri Romani, 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 pe ocrotirea regimului cadastral, vom avea o armată, care pe lângă ferul ce distruge, va fi în stare să mânuiască tot așa de bine și ferul care produce — *ense et aratro* — numai atunci, ăic, putea-vom atinge acel sublim ideal de mari fapte ale părintilor și strămoșilor noștri: *A face lucruri mari și traînice cu mijlóce mici și puțină.*

S F Î R Ș I T.

A N E X E .



I.

LĂMURIRI NOUÏ CU PRIVIRE LA CADASTRUL ROMÂNIEI.

AVERTISMENT.

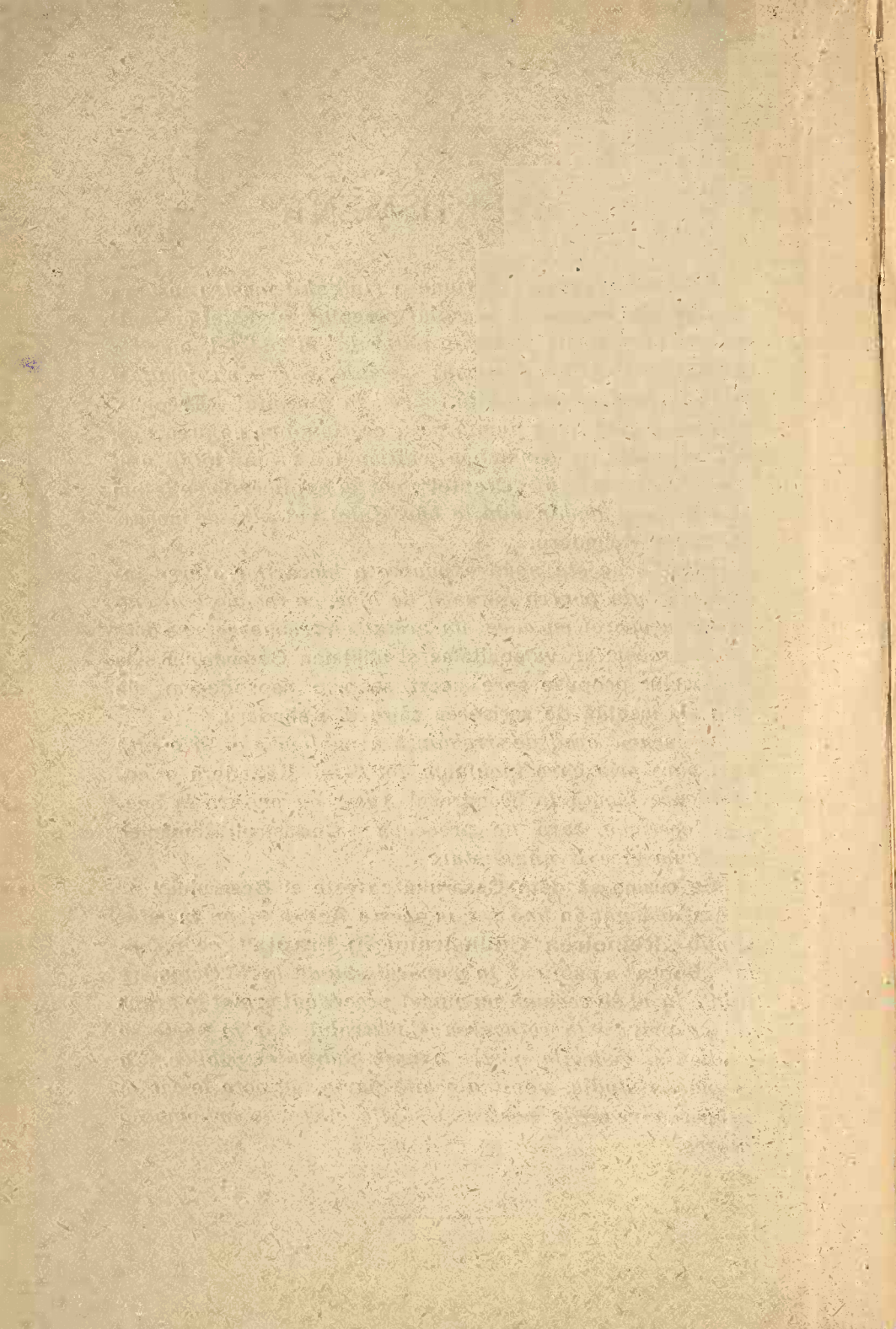
Publicând prima edițiune a studiului nostru asupra Cadastrului României, jurnalul „Dreptul“ a arătat ôre-cari păreri diferite de vederile autorului, și ast-fel, am fost nevoit să dau lămuriri mai speciale, cari s'aũ publicat atât în broșură deosebită, cât și în jurnalul «Dreptul». Pentru o mai bună lămurire a cestiuneii ce ne preocupă, am reprodus cu ocasiunea edițiunei a treia (1900) atât părerile jurnalului „Dreptul“, cât și explicările ce le-am dat la timp închinându-le bărbatului cel plin de merite, d-lui Ion Kalinderu.

Find-că această nouă expunere a lucrărilor o cred indispensabilă pentru bărbatii de bine, ce recunosc însemnătatea operei cu care am arătat că trebuieșce a se dota țera, precum și valabilitatea și utilitatea Cadastrului și a mijlôcelor propuse spre acest scop, o reproducem din nou aci însoțită de scrisôrea către d. Kalinderu.

Asemenea cred de trebuință a publica aici și o altă scrisoare prin care închinam tot d-lui Kalinderu o comunicare făcută la Congresul Agrar cu privire la aceiași cestiune care ne preocupă: Cadastrul României, căci cum zice Evangelistul :

„Se cuvine să dăm Cesarului ce este al Cesarului.“

Am adăogat în fine tot în aceste Anexe și un meritos studiu „Reinoirea Cadastrului în Franța“ ce jurnalul „Epoca“ a publicat în numărul său de la 23 Octombree 1899. În el se resumă nu numai procedeul urmat în Franția cu privire la refacerea Cadatrului, dar în parte se explică și vederile nôstre expuse judecâtei publice. Un asemenea studiu, venit din altă parte, nu pôte de cât să întăreșcă vederile nôstre și să fie citite de orî-cine cu interes.



Mult Stimat Domnule Kalinderu,

Dorința ce avem de a vă arăta în public iubirea și recunoștința ce vă păstrez, nu prin dedicațiunea unei neînsemnate lucrări ca acesta aș fi voit s'o îndeplinesc. Așceptam prilejul unei lucrări mai meritorii și mai demne de stima universală de care vă bucurați; dară omul propune și împrejurările dispun.

Apoi pe când ar fi trebuit, pôte, să vă solicitez în mod prealabil bună-voința Domniei-Vóstre, pentru dedicația ce am făcut'o, mă găsem greu bolnav; abia mai puteam face ultima revisiune a manuscriptului. În acelaș timp, jurnalele cari descriaũ ca un spectacol dureros, d'o parteurgia cerului asupra țarinelor țerei, iară de altă parte luptele electorale, cari ocupaũ totă activitatea publică a națiunei, îmi umpluseseră inima de grijă, când din fericire, unul din jurnale 'mî descoperea, că în mijlocul ruinei care ne amenință și a nepăsărei generale pentru binele obștesc, Domnia-Vóstră v'ați gândit la mijlócele pentru a alina suferințele viitoare și a scóte ómenii din nepăsarea în care căduseră; Domnia-Vóstră ați dat îndemnul cuvenit!

Circulara Domniei-Vóstre privitoare la mijlócele de a combate fómetea cu care seceta timpului amenință, mai cu sémă astă primă-vară, populația rurală și vitele

séle, precum și cea cu privire la combaterea răului funestei credințe a populației rurale în destinul fatalismului, a fost balsamul inimei mele.

In genuchi am adus laudă Domnului Sfint, care a avut grijă de a înzestra țera cu omul de bine, pe care Horatiu ni-l înfățișează într'un mod atât de sublim :

Impavidum ferient ruinæ...

„Justum ac tenacem propositi virum...

Acésta este, mult stimate Domnule Kalinderu, origina omagiului public ce v'am adus prin mica mea scrisóre.

Acum, fiind-că am mărturisit păcatul capital,—pentru neîmplinirea altor datorii, pot a vă implora cu credința Evangelistului :

„Iartă-mă în greșalele mele !“.

Și sunt al Domniei-Vóstre

cu totul devotat

1899, Iulie 5.

Generalul C. I. Brătianu.

A doua scrisoare adresată d-lui Ion Kalinderu și servind ca prefață la conferința ce am ținut în sinul Congresului Agricol din București în ziua de 14 Decembrie 1902 sub titlul: *Stabilirea Regimului Cadastral de care are trebuință România*, Buc. 1903.

Mult stimat *Domnule Kalinderu,*

Dilele acestea inspectând lucrările de ridicare topografică ce Institutul Geografic al Armatei execută, pe terenul hotărît pentru manevrele de instrucțiune ale Corpului I de Armată, am avut ocasiunea ca să vizitez și comuna rurală Șăgarcea de pe Domeniul Coronei, pus sub părinteasca administrațiune a Domniei Văstre. Sunt pôte omul cel mai puțin înzestrat cu însușirile trebuincioase pentru a-mi da sêma cu temeinicie de rostul economiei agrare; de aceea asupra ei nu insist. Dar am cunoscut Șăgarcea și înainte, cu ocasiunea concentrării armatei în Oltenia în anul de grea cumpănă pentru țeră—1877—pe când acêstă moșie se găsea sub regimul vitreg al arendășuirei. Ast-fel, involuntar, în spiritul meu trebuia să se oglindeze în mod hotărîtor impresiunea rezultată prin efectul comparațiunei.

În fapt, astă-dî la Șăgarcea o administrațiune pricepută și umanitară, pătrunsă de sentimentul datoriei, a luat locul explôtărei de altă dată vitrege, fără sațiu și fără omenie, al arendășuirei care storcea pămêntul țerii și pe bietul muncitor, ca pe o vacă străină. Cultura sis-

tematisată și rațională a înlocuit munca cea răslătă și fără pricepere de odinioară. Sătenii chiar par acum a nu mai fi cei din trecut — fără rost și sémă — atâta sunt ei de transformați în felul viețuirii și al muncii lor comune. Ei sunt înzestrați cu cele mai noi instrumente de muncă, sunt puși sub conducerea unui personal de elită care, pe lângă calități profesionale excelente, desfășură o mare putere de muncă, și introduce idei noi și puternice pentru regularea muncii și înălțarea morală a omului. Muncitorii Săgârceni sémână unui adevărat corp de armată disciplinat și conscient de misiunea sa. În fie-care moment se poate distinge soldații și șefii (Administratorul, Statul-Major, șefii de secțiuni, șefii de cultură și fruntașii conducători ai grupurilor de muncitori). O voință comună și unică circulă în aceste efortări colective, întocmai ca la armatele bine organizate ale unei mari națiuni.

Dar aceste efortări colective, ce merită totă lauda, ca și aceste transformări fericite cari au de scop să redea feciorelnicului pământ al României, fertilitatea sa proverbială, nu sunt încă nimica pe lângă sânguinta de totă lauda ce Administrațiunea Domeniului Coronei depune pentru pregătirea generațiunilor tinere, a cetățenilor de mâine, în școla comunei și la glasul sfânt al Bisericeii. Nu mai puțin și osebita și fără sémă grijă de a asigura confortul și bunul traiu al personalului diriginte, având fie-care din ei casă zidită, mobilierul necesar, publicațiuni speciale pentru cultura profesională, tablouri de învățământ practic intuitiv și chiar mijloce pentru distrațiunea spirituală. — Ei sunt înzestrați cu mijloce sigure pentru pensiuni și cu case de economii și de ajutor mutual; sunt bine plătiți și îngrijiți cu omenie: și în continuu se găsesc ajutați cu sfatul, încurajați cu pilda și stimulați cu perspectiva de a fi bine răsplătiți.

În aceste condițiuni de perfectă întocmire a muncii, de viațuire și de învățământ, se înțelege lesne că rezultatele nu pot fi de cât vrednice de admirat. Când însă

ne gândim, că această fericită transformare s'a făcut la Săgarcea numai în trei ani, că aceiași prefacere de reală îmbunătățire se resimte pe întreg Domeniul Coronei, și că toate aceste minuni de muncă agrară sunt opera bărbatului care nu se teme a spune în public, că „nefiind nici agricultor, nici silvicultor, dar condus de sentimentul datoriei... am căutat a face binele, fără a mă descuraja de greutățile ce mi s'a'u ivit în cale“¹⁾ — atunci în genunchi aduc laudă Domnului Sfint, carele a avut grija de a înzestra Domeniul Coronei cu ocrotirea Domniei-Vóstre.

Și când, mai departe, cugetăm că miile de domenii hărăzite de strămoșii și părinții noștri pe la diferite instituțiuni de bine-faceri, dacă s'ar fi putut și ele bucura de aceeași îngrijire părintescă și înțeleptă, ne-ar fi înfățișat astăzi același tablou de prosperitate ca Domeniul Coronei; când gândim că și ele ar fi fost un mijloc real de prefacere în bine, ajutând nu numai pe cei suferinși cu trupul, dar încă, contribuind și la desvoltarea calităților excelente ale poporului român; când cugetăm dic la toate acestea, nu putem de cât aduce laudă bărbatului celui vrednic, muncitorului celui fără sémăn, și dicându-i: ale tale dintru ale tale, venim prin scrierea de față să-l sălutaăm cu respect, și să ne întărim și mai mult, împreună cu el, în credința noastră: că, pentru a ne îndeplini obligațiunile noastre de cetățeni și de funcționari, nu este îndestulătoare numai instrucțiunea profesională, ci mai presus de toate trebuie, cum o spuneți Domnia-Vóstră, Domnule Kalinderu: Sentimentul datoriei.

În îndeplinirea acestei datorii ați avut, Domnule Kalinderu, și putem avea tot, oglinda viuă în Marele și Augustul nostru Súrveran, El slujbașul neadormit, El cărmaciul neobosit, El îndreptătorul și sîrguitorul a tot ce e bine și frumos în țera noastră.

1) Indrumări date agenților Domeniului Coronei de către Ion Kalinderu, 1900.

Dar acel ideal de progres în exploatarea solului și sub-solului proprietăților noastre pământesci, ideal ce Domnia-Voastră urmăriți fără preget, mă duce într'un alt cerc de idei care este scump îndelungatelor mele preocupări. Și anume :

Se presintă întrebarea : dacă față de neparcelarea în mod legal și cu temeinicie a pământului cedat atâtor sute de mii foști clăcași, împrorietăriți acum 40 de ani prin legea din 1864 ; dacă mai cu sémă față de rivna tot crescândă, ce se vede din tóte părțile, de a parcela încă pământul, pentru a împrorietări pe toți sătenii, — justiția mai póte fi lăsată cum se află astă-dí : o justiție desarmată, fără putere de a înfrina lăcomia criminală de cotropiri megieșe, în neputință ca să reprime intențiunile culpabile de revendicări fără sfîrșit, la care dîlnic este expusă proprietatea rurală. Și în starea acésta de lucruri óre nu vedeți Domnia-Voastră, ca și mine, un pericol inevitabil, capabil nu numai de a zădărnici truda Domniei-Vóstre pentru a valora pământul țerii, ba chiar de a sdruncina din temelii tot regimul salutar al proprietății imobiliare ? De sigur că da !

Ast-fel cuvântarea mea asupra „Regimului Cadastral de care are trebuință România“, chiar de n'ar fi vrednică de aplicare imediată, ea totuși vorbește óre-cum de propriele afaceri și preocupări ale Domniei-Vóstre, și ast-fel, ea merită, cred, bine-voitóra Domniei-Vóstre sollicitudine.

In fapt, cuvântarea mea tinde să arate mijlócele menite să asigure liniștita posesiune indispensabilă propășirei economice a vetrei noastre pământesci, în ogorul căreia Domnia-Voastră munciți fără preget și cu atâta abnegațiune, pentru a trage brazde temeinice de progres agronomic.

Aceste fericite brazde, o repet și aci, sunt cu totul indispensabile mai cu sémă pentru o națiune ca poporul român, care trăește în cea mai mare parte din lucrarea

pământului, și în o țară ca România unde, cum dice neuitatul Vasile Alexandri :

„E legat prin sânge pământul de popor“.

Dar dacă aceste temeînice îmbrăsdări, de fericită transformare a săténului și a muncéi pământului, nu rodese și dincolo de hotarele Domeniului Corónei, cum se cuvine și o doriți,—vina, sigur, nu póte fi atribuită Domniei-Vóstre, nici proprietarului de pământ; ea se datorește grelei situațiunii în care se află proprietatea pământéscă la noi și mai cu sémă, fluxului și refluxului de cotropiri și revendicări megiese cari depreciază valórea pământului și împedică proprietatea ca să vie cu creditu sěu în ajutorul proprietarului celui lipsit de brațe de muncă îndestulătóre, ca și de banii necesari ca să-și procure seminte bune și instrumentele trebuincióse pentru munca rațională a pământului. Saú alt-fel dis :— fiindcă proprietatea pământéscă nu se găsesce aședată sub ocrotirea regimului cadastral, singurul menit a asigura liniștita posesiune și căreia Statele din Occident datoresc prosperitatea agriculturii și succesul financelor publice.

S'a lucrat destul, dacă nu prea mult, pentru ridicarea edificiului nostru social; prudentă cere ca acum să ne țintim inima și la temelia sa — talpa țării și rodnicia pământului țării — pentru a le aduce și pe ele la nivelul de progres cerut astă-dí în viețuirea modernă, către care națiunea s'a îndrumat prin mintea ageră și brațul vitejesc al Alesului Eí.

Considerațiunile de mai sus justifică până la un punct, mult stimatul meú Domn, motivul omagiului public, ce m'am cređut dator a vė aduce prin mica mea scriere. Mai mult, datorez acésta și ca semn de recunoscintă pentru númeroasele încurajeri cu care Domnia-Vóstră m'ați onorat în particular.

Dați-mí decí voie, la finele acestei dedicațiunii, a vă dice și a vă ura : stăruiți în calea ce ați apucat; fiți făclia

pururea luminătoare și antemergătoare pentru buna gospodărie și sănătoasă administrație a avutului național; lucrați cu bărbăție și curagiū, căci ast-fel veți dobândi o glorie curată fără sémăn, fiind-că o veți bine-merita; vē veți bucura, din ce în ce mai mult, de stima și iubirea Regelui, fiind demn de Inaltele Sale dorințe; veți fi iubit și venerat de toți bunii Români. Renumele Domniei-Vostre răsuna-va peste vécuri în inima némului românesc, fiind că ați bine meritat și muncit pentru fericirea mai ales a claselor țărănesci, adică a celor mulți și obijduiți, a celor mai de toți și mai tot-d'auna uitati, a talpei țerii, care ne dete mai erī pe vitejii de la Grivița, Smârdan și Plevna, precum mai acum câte-va vécuri tot dēnsa a dat din sinul ei, tot-d'auna vīrtos și sănătos, pe eroii de la Rovine, Racova, Rězboeni și Călugăreni.

Fie ca cei îndreptățiți a vă procura concursul necesar, să vē înțelegă în strădania și aspirațiunile Domniei-Vostre, Domnule Kalinderu! Fie ca spiritul Domniei-Vostre, ager și prevădător, practic și cumpănitōr, să însufletescă și pe alții; iar opera nobilă și covīrsitoare, la care v'ați închinat anii cei mai frumoși ai vieții vōstre, să serve drept mustră pentru toți și în tōte!

Așa să vē ajute Dumneđeū întru adincī bătrīnete fericeite!

Sunt al Domniei-Vostre cu totul devotat servitor
Generalul C. I. BRĂTIANU.

Șăgarcea 1903, Iunie 21.

ANTĂIA APRECIERE A JURNALULUI „DREPTUL“

CU PRIVIRE LA

CADASTRUL ROMÂNIEI.

Jurnalul „Dreptul“ în No. 25 a. c., discutând cestiunea *Contribuțiunilor directe și Cadastrul*, începe studiul său ast-fel :

„Proprietatea e sacră și neviolabilă (art. 19 din Constituțiune). Ce pôte să fie mai frumos? Ori-cum, *libertatea abstractă a proprietății*, e la urma urmei o poveste, dacă Statul, necontrolat fiind, volnic este să ne prețuiască averile după bunul său plac, împovărându-ne cu biruri de nesuferit.

„Ei bine, evaluările se fac la noi astă-dî *à la flan*, fără multă socotelă și luare aminte, lipsindu-ne încă toate elementele unui Cadastru bine chibzuit“.

Imediat după această constatare magistrală, jurnalul *Dreptul* adaogă într'o notiță următorea reflexiune cu privire la lucrarea mea în particular și asupra Cadastrului în general :

„D-nu General C. I. Brătianu (*Cadastru României* pag. 66¹⁾, căruia îi presintăm omagiile noastre de recunoș-

1) Pentru a nu altera în nimic textul acestor cercetări am păstrat paginația care se refera la edițiunea din 1899; de alt-fel cu înlesnire se pôte vedea rostul lucrurilor și cu edițiunea de față.

„cintă că ne-a făcut onórea a ne trimite cartea *D-sale*
 „vrednică de tótă lauda, ne asigură că ne vom vedea,
 „în acéstă privință, în curând visul cu ochii. Mai e, însă
 „mă tem, până la facerea Cadastrului nostru, încă un
 „deal și o vale și o limbă de pădure. In Franța, în ade-
 „văr, operațiunile Cadastrului s'a tărăgănit o jumătate
 „de secol și lucrul se reîncepe acum d'a capo (*V. Du-*
 „*crocq*, „*Cours de droit administratif*“, II. No. 1135).
 „Folositu-s'a cel puțin societatea francesă de o lucrare
 „așa de lungă și așa de costisitoare? De loc! Ad. Wag-
 „ner („*Finanzwissenschaft*“, III. pag. 446), constată din
 „contră, enorma defectuositate a Cadastrului frances.
 „D-nu General C. I. Brătianu recunoșce prin urmare, cu
 „drept cuvânt că, cu cât personalul va fi mai numeros,
 „cu atât și facerea Cadastrului va reclama mai puțin timp
 „(*op. cit.*, pag. 67). Mai numeros, adăogăm noi, și mai
 „destoinic! Insu-și personalul judiciar trebuie să fie în-
 „doit, ba chiar întreit, ca să pótă lua în spinare un adaos
 „așa de imens de lucru, și să aibă, deosebit de acésta,
 „la dispozițiunea sa o procedură cadastrală înțeleptă și
 „ocrotitoare a tuturor intereselor în joc, căci, de nu, se
 „va face o rasolélă caraghiósă în materie cadastrală, cum
 „se obicinueșce astă-đi în materie fiscală, și vom ajunge
 „ast-fel, în cele din urmă, la un rezultat din tóte punc-
 „tele de vedere ridicul. Vaca rěstórnă găléta după ce o
 „umple cu lapte! In cât se atinge în fine, de însemnă-
 „tatea Cadastrului pentru îmbunătățirea regimului nostru
 „ipotecar, o vom discuta în curând, comentând art. 1780
 „și următor din Codul nostru civil“.

Iară mai apoi — către finele studiului său — jurnalul
Dreptul — arătând că: „Administrațiunea belgiană, face
 „prețuiră“ — cu privire la contribuțiunile directe — mult mai
 „drepte, călăuzită fiind întru acésta de Cadastrul belgian“,
 mai adaogă încă o altă notiță, cu privire la lucrarea mea
 și a Cadastrului în general, în termenii următori:

„Nu avem dar de cât să imităm iute Cadastrul belgian, german, australian etc. ? N'ar strica, credem noi, să turnăm, din contră, multă apă în vinul entusiasmului nostru pentru idealul cadastral. Vorba lată a lui Bonaparte : „Celui qui fera une bonne loi sur le cadastre mériterait une statue“, nu mai prinde adi. Economiștii constată, din contră, enorma defectuositate a Cadastrului frances. Ne trebuie fără îndoială un Cadastru bun, dar această operațiune va costa sute de milioane și va fi foarte cu anevoe de executat. Delimitarea pământurilor răzesești mai cu seamă, va fi o adevărată quadratură a cercului. Cât în fine pentru îmbunătățirea regimului nostru ipotecar, e vedit lucru, că nu cadastru singur ne poate aduce la țel, ci e nevoe pentru acest sfârșit de o reformă radicală a întreg sistemului nostru ipotecar. Inscrierii ipotecilor, etc. să premergă o cercetare a titlurilor de proprietate, ca în Germania, așa ca dobânditorul ipotecei să nu mai aibă a se teme de nici o evicțiune ? Nu dicem ba. Reforma acesta reclamă însă o pregătire foarte serioasă, un număr neasemănat mai mare de judecători, cheltueli enorme, etc. Să înlocuim în materie de ipotecă principiul „jus vigilantibus“ prin sistemul legalității și al epitropisirii ? Fie. Trebuie însă mai întâiu să studiem această cestiune din toate punctele de vedere, și acest studiu, ca să fie serios și spornic, reclamă mult timp. Cine se pripeșce, se „pârleşce !“

NETEMEINICIA APRECIERII JURNALULUI „DREPTUL“

CU PRIVIRE LA

CADASTRU ROMÂNIEI.

„Ne nous passions pas, ne nous agitons pas; examinons dans le calme, comparons sans parti pris, sachons entendre la vérité. Faisons ce travail d'esprit qui consiste, d'après le maréchal Bugeaud: à constater les effets, à rechercher les causes et à déduire du rapprochement de ces deux éléments d'examen le vrai; c'est-à-dire, ce qu'il aurait fallu faire ou ne pas faire“.

Général TROCHU.

Se pare ast-fel, că am fost un inovator prea îndrăsnet, un ingenios foarte puțin inginer și un proprietar fonciar cu totul neșciutor de bine-facerile regimului în care ne găsim, când am propus, ca să se pună și la noi proprietatea imobiliară sub regimul cadastral modern în care ea se găsește în statele din Occident, și am arătat mijloacele pe care le-am crezut îndestulătoare spre a se putea îndeplini această trebuință.

Cestiunea *Cadastrului* în România, pusă ast-fel de jurnalul *Dreptul*, presintă un interes destul de important, atât din punctul de vedere juridic cât și administrativ, — cunoscută fiind înalta autoritate — ca jurist și ca publicist — a directorului jurnalului *Dreptul* — a D-lui *Alex. Degré* — consilier la Înalta Curte de Casație. D'aceea mă cred dator a cerceta întru cât aceste aprecieri ale jurnalului *Dreptul* sunt ori nu fundate, mai cu seamă, că eu în *Introducerea* ce o scrisesem la lucrarea mea, preve-

nisem pe cititori despre sarcina ce mi-o asum acum prin următoarele cuvinte (pag. 23) :

„Departe de mine presupțiunea de a crede că toate vederile stabilite în acest studiu, sunt infalibile ; adică, „că toate sunt bune și juste. Din contră, rog pe lector a „examina singur toate modalitățile propuse de a ajunge „la acest scop și a nu primi de cât ceea ce forța și „evidența rațiunii îl va putea convinge să le credă că „sunt bune. Atunci însă, o datorie de bun cetățean se „impune cititorului : de a se sili pe toate căile, ca toate „folósele Cadastrului, despre cari se va convinge, să le „facă cunoscute celor ce vegheză pentru interesele pu- „blice și să cerce, ca ele să fie puse în execuțiune „reală, de către cei în mânele cărora stă puterea de a „dota națiunea cu *Cadastrul țerei*, acest instrument cu „totul indispensabil propășirii economice naționale și „private.“

„Atunci, *lectorul*, va bine merita pentru patrie“.

Ast-fel, nevoit mă găsesc și cu această ocasiune, a da un exemplu pentru ceea ce doresc ca să facă alții și presint D-lui DEGRÉ, explicările următoare :

Vă mulțumesc din totă inima, Domnule Director al Jurnalului „*Dreptul*“, pentru amabila atențiune ce a-ți avut de a presenta cititorilor *Dreptului*, modesta mea lucrare, referitoare la *Cadastrul României*; dară, cum în această prezentare Domnia-Vóstră nu faceți o analiză desfășurătoare a cercetărilor, a studiilor și a principiilor, ce le-am dezvoltat, ci ați ținut mai mult a vă ocupa cu păreri generale asupra Cadastrului, și punând cu această ocasiune în sarcina mea vederi cari nu sunt cuprinse de loc în publicațiunea mea, și nici nu au intrat în cugetul meu, nevoit mă găsesc să restabilesc adevărul, pentru ca ideile înfățișate în lucrarea ce-am publicat să nu rămână necomplete și chiar rău înțelese în spiritul cititorilor *Dreptului*.

Prin această expunere voiŭ avea și fericirea să reduc la minimul posibil: „*délul, valea și limba de pădure*“, obstacole cari Domniei-Vóstre vă inspiră atâta temere, că nu se va putea aduce la îndeplinire înființarea cadastrului țerei.

Pentru acest scop, vă previn din nainte să nu vă temeți că voiŭ recurge la espunerea unei noue serii de teorii, ci mă voiŭ mărgini cu această ocaziune, numai la argumente practice, trase din chiar lucrarea ce am publicat; și acesta, o repet, nu o fac cu pretențiunea de a îndrepta în sentimente pe Domnia-Vótră, căci o știu bine, că pentru ea cine-va să pótă aprecia în mod just fondul unei cestuini noue — *valabilitatea și utilitatea Cadastrului și a mijlócelor propuse* — argumentațiunile cele mai solide sunt neîndestulátore; trebuiește înainte de tóte și o energie inerentă individului pentru a renunța de sine la opiniunile ce le are deja. Incere ast-fel această lucrare cel puțin cu speranța de a reduce la minimul posibil obstacolele cari astă-đi vă împedică vederile: — *neteđind dealul, construind un pod peste vale, făcând luminișuri prin limba de pădure* într'u atâta, ca ridicându-vă pe culmea de la pórtă instituțiunei Cadastrului, să puteți vedea comod, pe d'asupra accidentelor pământești, *Cadastrul României* în tótă magia sa, ast-fel cum l'am definit eu, că trebuiește să fie.

Pentru o mai bună lămurire, voiŭ urmări chiar ordinea de idei, în care Domnia-Vóstră vă arătați îngrijirea de a vedea realizat odată acest „*vis de aur*“ al meu.

Recunosc din preună cu Domnia-Vóstră că: — „In Fran-
cia, într'adevăr, operațiunile cadastrale s'aŭ trăgănit o jumătate de secol și lucrul se reîncepe acum d'a capo“; cum însă Domnia-Vóstră, la această sentință magistrală, nu adăogați nici o considerațiune explicativă, ci vă mărginiți numai a aminti în parantesă—pur și simplu—că această nenorocire a descoperit-o juristul *V. Ducrocq*, inevitabil ast-fel, puneți pe cititorii „*Dreptului*“ în fața u-

unei axiome a vécului de mijloc, în fața dogmei de a crede fără a cerceta, care însă întunecă rațiunea cea mai critică. *Sapiens nihil affirmat quod non probet.*

Cum vedeți, D-le Director, este bine, ca alături de opinunile trunchiate *ad usum causæ* și argumentele *ad rem* pe cari D-văstră vă basați credința, să punem dic, la dispozițiunea cititorilor jurnalului, „*Dreptul*“ și constatări vedite, singurile menite a ne da lumina în judecarea acestei cestiuni, a vedea: *quid deceat, quid non.*

Trăgănirea operațiunilor cadastrale în Franția o jumătate de secol, se datorază, D-le Director, nu cum lăsați să se înțelégă, greutății operațiunilor cadastrale,—căci, după cum constată Inalta Curte de Casație din Franția, partea cea mai delicată a cestiunei—adică, constatarea și legitimarea dreptului de proprietate imobiliară și a dreptului de ipotecă — au fost foarte mult simplificate, dacă nu și de tot excluse: „Ses redacteurs (du cadastre) —dice Inalta Curte de Casație—n'ont égard qu'à la possession, à la possession apparente, fondée sur la commune renommée. Les anciens titres ne leur sont pas produits; ils n'ont pas qualité pour en requérir l'exhibition, aucune enquête légale ne précède leur travail; dans les cas douteux, l'autorité supérieure administrative n'est même pas consultée, l'attribution des propriétés a donc été souvent fautive; tout a été fait sur de simples renseignements verbaux recueillis par les ingénieurs, par les géomètres-arpen-teurs ou leur commis“ 1).

Iară din desbaterile ce sunt consemnate în „*Procès-Verbaux de la commission extra-parlementaire du cadastre*“ reiese: că trăgănirea operațiunilor cadastrale se datorază greșelei de a se fi lăsat această lucrare colosală de utilitate publică—cum este Cadastrul Franciei—ca să depindă de la versalitatea și de la incertitudinea delibe-

1) *Procès-Verbaux de la commission extra-parlementaire du cadastre Fasc. IV.*

rărilor comunale și județene, pe când trebuința urgentă națională și uniformitatea indispensabilă în operațiuni impuneau îndatorirea—cum recomand și eu pentru lucrarea Cadastrului României—ca totalitatea operațiunilor cadastrale să fie condusă sub direcția și controlul imediat al autorității centrale (pag. 21 și 86).

Și în fine, faptul, că la executarea Cadastrului Franciei s'a avut în vedere numai trebuința de a se dota țera cu un instrument pur fiscal, arată în destul rațiunea de ce „lucrul se reîncepe acum d'acapo“. Inmulțirea necesităților și progresul culturii aduc cu sine, ca o operă, îndestulătoare pentru trebuințele unei generații, să devină cu totul insuficientă mai în urmă. Adică, aduce trebuința de a reface din nou o operă chiar superioară, în conformitate cu cerințele timpului și prin întrebuintarea de metode și instrumente perfecționate. Și Cadastrul, ca toate operele cartografice, făcând parte din acele lucrări, cari prin ele înseși nici nu se alterează, nici nu se perfecționează cu progresul lucrurilor, după o oare-care existență, — fatalmente el încetază de a mai fi un instrument corespunzător împrejurărilor timpului.

D'aceea, operele cartografice — *triumghiulările geodesice, ridicările topografice, determinările cadastrale* — conduse sub cele mai bune auspicii, pretutindenea sunt și vor fi continuu ținute în raport cu schimbările aduse la suprafața pământului, cu trebuințele crescende ale națiunii și cu progresul științei. Marea operă cartografică a Franciei, cunoscută sub numele *La carte de Cassini*, abia publicată în întregul său a 1815, s'a constatat, după doi ani în urmă, că cu totă însemnătatea ei, nu mai este în raport cu trebuințele epocii și progresul lucrurilor, și ast-fel s'a dispus refacerea ei ¹⁾. La rândul său în urmă, charta cunoscută sub numele de *La grande Carte de l'Etat-major*, cu totă însemnătatea autorilor ei, abia s'a terminat în 1866 și s'a recunoscut imediat trebuința de a se reface ²⁾. *Cadastrul*

1) *Ordonance Royale du 6 Août 1818.*

2) *Mémorial du Dépôt de la guerre 1866.—La Carte de France. 1899.*

Franciei, ordonat în 1807, abia ce s'a terminat în 1850 cu comuna Leyvaux, imediat s'a recunoscut trebuința de a se revizui ¹⁾; și această revizuire, abia completată în anii trecuți, s'a constatat din nou, că *Cadastrul actual* este o operă neîndestulătoare pentru trebuințele epocii și s'a dispus de a se reface, nu numai ca instrument *fiscal*, ci și ca instrument *juridic* ²⁾.

În acest îndoit scop, D-le Director, „*lucrarea cadastrului, se reîncepe acum d'a capo în Franția*“.

D'asemenea în Germania, Austria, Italia, Belgia, Olanda, etc., cu un cuvânt, în toate statele din Occident, s'a lucrat și se lucră în continuu, cu un zel infatigabil, pentru a întreține operele cartografice (*Charta* și *Cadastrul*) în raport cu schimbările aduse la suprafața terenului și cu trebuințele crescânde ale epocii.

După cum vedeți, D-le Director, din această realitate a faptelor rezultă: că mărturisirea juristului *V. Ducrocq* nu mai are rațiunea ca să vă dea temeri defavorabile înființării *Cadastrului* în România, sau să dea altora naștere la concluziuni eronate, a crede ast-fel cum sunt prezentate lucrurile trunchiate, în jurnalul „*Dreptul*“, a crede încă: că nenorocita *trăgănire de o jumătate de secol pentru facerea Cadastrului Franciei*, este inerentă *Cadastrului*; iară de altă parte, s'ar putea conchide, cum lăsați să se înțeleagă, că dacă vom fi și noi nevoiți, ca să reîncepem lucrul d'a capo după câțiva ani, cum se face astă-zi în Franția, atunci ar fi mai logic, ca să nu mai facem de loc *Cadastrul țării*.

Domnia-Voastră, Domnule Director, imediat după ce comunicați părerea juristului *Ducrocq*, vă puneți întrebarea: „Folositu-s'a cel puțin societatea francesă de o lucrare „a *Cadastrului*, așa de lungă și așa de costisitoare?“ Și răspundeți pur și simplu „*Nu, de loc!*“ Eă, răspund din contra: s'a folosit relativ, foarte mult; și iată cum:

1) *Loi du 7 Août 1859.*

2) *Loi du 17 Mars 1898.*

Zic *relativ*, căci la 15 Septembre 1807, când genialul împărat *Napoleon I* a ordonat facerea Cadastrului Franciei, scopul ce se avea în vedere și care s'a urmărit apoi în decursul vécului, a fost cu totul limitat — îndestulător pôte pentru acea epocă — pentru stabilirea *impositului fonciar*, pe base mai raționale și capabile să inspire contribuabililor sentimentul de dreptate publică; sau cum glăsuesc *instrucțiunile* epoei:—„*inspirer cette conviction nécessaire 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⁾.

Acest scop al Cadastrului Franciei, tot ast-fel a fost explicat și prin expunerea de motive a legii căadastrale din 1807, făcută de ducele de Goëte, ministrul de finance al imperiului; și anume: „*Mesurer sur une étendue de plus de sept mille neuf cent et un miriamètres carrés plus de cent millions de parcelles... ..; confectionner pour chaque communē, un plan où 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 des leurs produits, son revenu total, en faire de ce revenu un allivrement qui sera désormais la base de son imposition... tel est l'objet de l'opération cadastral*“²⁾

Inalta Curte de Casație din Francia, într'o analiză memorabilă a acestor operațiuni cadastrale, având în vedere intențiunile ce s'a urmărit la facerea Cadastrului Franciei, afirmă, că Cadastrul Franciei și-a atins acest scop propus de legiuitorul din 1807, și în concludsiunea

1) *Instructions* publiées pour l'exécution des Arpentages parcelaires, approuvées par le ministre des finances. Manuel de l'ingénieur du cadastre par *Reynaud*. 1808.

2) *Recueil des documents* concernant le cadastre depuis 1807.

sa se exprimă ast-fel: „*On comprend que cela soit suffisant pour la formation des contributions*“¹⁾).

Și în specie, în Franția ca și la noi, Inalta Curte de casație, este *ultima ratio*. Ast-fel, D-le Director, cred a fi inutil ca să mai presint aci și alte date cu privire la istoricul Cadastrului în Franția, mai cu sémă față de D-voastre consilier la Inalta Curte de Casație; dar, pentru o mai bună lămurire: că *Cadastrul fiscal al Franciei a adus serviciile reale societății franceze*, o repet: aceste servicii sunt numai acelea ce și-a propus legiuitorul din 1807 în expunerea de motive citată mai sus; anume: a se putea stabili impositul fonciar într'un mod mai rațional și chiar până la un ôre-care punct, mai la adăpostul bănuelilor la cari dau nascere vechile operațiuni de recensământ fonciar; metodă, de care astă-zî ne mai servim noi și tot Orientul european, și a cărui arbitraritate chiar D-vóstră o recunoșteți, când, la începutul criticei, diceți că: „*evaluările fonciare la noi se fac astăzi à la flan, fără multă socotelă și luare aminte*“.

Mai departe, D-le Director, înfățișând lucrurile — așa pur și simplu — cum le faceți în diarul *Dreptul*: că „*Ad. Wagner (Finanzwissenschaft, III pag. 436) constată din contră enorma defectuositate a Cadastrului francez*“ este inevitabil ca să lăsați în spiritul cititorilor „*Dreptului*“ bănuiala; că eu, prin lucrarea mea, ași propune a se face pentru țara noastră, un cadastru după modelul Cadastrului francez; ceea-ce ar fi o greșelă neertată din parte-mi, de ôre-ce chiar Francezii, cu tótă părerea de rău, ce dânșii simțesc póte, că se depreciéază fructul marelui revoluțiunii — *Cadastrul actual* — totuși ei ast-đi se găsesse nevoiți a se lepăda de Cadastrul la care se referă critica D-lui *A. Wagner*, citată de D-vóstră.

În lucrarea mea, eu nu recomand anume nici unul din regimurile cadastrale ce sunt astă-đi în uz, — la Fran-

1) *Procès-Verbaux de la commission extraparlimentaires du cadastre. T. 4.*

ceși, Germani, Australieni, etc — ei, fac să reiasă avantajele ce vor rezulta pentru proprietatea imobiliară, dacă ea la noi s'ar găsi asigurată în mod incontestabil în situațiunea sa : ca posesiune, ca valoare și în sarcinile sale ; adică, dacă România ar avea Cadastrul său, nu numai *fiscal* ca al Franciei, ci *fiscal* și *fonciar* în acelaș timp, cum trebuințele epoei îl reclamă și cum l-am definit eu în lucrarea mea, (la § 4, la § 8 și la § 39). De altă parte, la pag. 22, arătând vederile, de cari am fost condus în cercetările și studiile mele, cu privire la *lucrarea și conservarea* Cadastrului țerei, m'am resumat cum urmăz în această privință :

„Neîndoelnic țările din Occident ne oferă metode probate, cari se pot aplica de îndată în acest scop și la noi. Țin însă a o declara de la început, că metodele propuse în acest studiu pentru așezarea Instituțiunei cadastrale în România, și conservarea Cadastrului României,— se deosebesc mai cu sémă prin faptul, că ele nu sunt o simplă imitațiune neratiională a usurilor și întocmirilor din alte țări, ci o aplicare reală a principiilor juridice și financiare ale Cadastrului, îmbunătățite cu ce practica lucrurilor și cunoștința trebuințelor la noi 'm'—a făcut să ved că presintă adevărate „avantagii cu privire la calitatea, economia și acceleritatea totală a opereii, și în fine, „a siguranței juridice a drepturilor reale“.

Acésta, pentru motivul că eu nu ved nici o asemănare între România și țările din Occident pe cari în continuu ne place a le lua ca model. — De aceea, împrumuturile instituțiunilor străine în întregul lor, ce le facem adeseori, sunt rare-orî fericite. — Jomini, acest mare filosof militar, vedând mania ce aș, mai cu sémă Statele mici, de a imita mai mult pe străini, de cât a căuta învățăminte salutare în propriile lor trebuințe, caracterisă pericolul și-l semnaléză prin următorea sentință tragică :

„*La nation qui adopterait les mœurs de la cité de Londres, ou la Bourse de Paris, serait tout où tard la proie de ses voisins*“.

Imediat după ce Domnia-Vóstră arătați opiniunea D. Ad. Vagner cu privire la valoarea Cadastrului frances, adăogați : „D. General C. I. Brătianu recunoșce „prin ur-
„mare cu drept cuvânt că, cu cât personalul va fi mai
„numeros, cu atât și facerea Cadastrului va reclama mai
„puțin timp. Mai numeros da, adăogăm noi și mai des-
„toinic !“.

Ast-fel pusă cestiunea, ar resulta că eă în lucrarea mea ași fi susținut numai necesitatea unui număr suficient de operatori, și că numai Domnia-Vóstră găsiți, că pe lângă cantitate, mai e necesară și calitatea ; ceea ce nu corespunde adevărului, căci eă am pus calitatea operatorilor ca o condițiune *sine qua non*. In fapt, iată ce ăic la pag. 99 a lucrării mele :

„Pentru acest sfârșit—operațiunile cadastrale ale țerei—
„trebuie a se admite în prima linie, ipotesa unui serviciu
„cadastral constituit în mod regulat, și a unui personal
„de operatori, nu numai probat ci încă, și mai cu sémă,
„desinteresat, animat prin amorul datoriei și stimulat
„prin o disciplină rigurosă. Saă cu alte cuvinte, ca per-
„sonalul de operatori să întrunescă calitățile speciale
„ale personalului militar de la Institutul Geografic al
„Armatei“.

Adecă, să fie, ca personalul de operatori la charta țerei : „Operatori cari, timp de șapte luni pe an, activi ca
„misionari, ardenti ca apostoli, muncitori ca săténul, la
„lucrul în revărsatul zorilor, susținuți prin un singur sen-
„timent, onórea de a lucra bine și de a împlini conșci-
„incios mandatul lor, ei presintă acel remarcabil fenomen
„de ómeni uniți la o operă ingrătă sub tóte raporturile
„lucrând fără martori, fără spectatori, fără excitarea per-
„manentă a șefilor și fără impulsionea exemplului de ca-
„marați, cu un zel admirabil“¹⁾.

Și aceste calități, sunt cu totul indispensabile pentru asigurarea lucrării cadastrului, căci după cum ăic la pa-

1) Harta României în Parlament, pag. 62 de Generalul C. I. Brătianu.

gina 93 a lucrării mele : „pentru o asemenea colosală lucrare,—Cadastrul Țerei—ca și pentru lucrarea la Charta Țerei, unde, pe lângă o precizie riguroasă în operațiuni se cere și o perfectă continuitate de ani îndelungați, mai este cu totul indispensabilă și o disciplină în lucrări, tot atât de riguroasă ca și în ale armatei, și o dezvoltare a sentimentului de datorie la personalul de operatori, în acelaș grad, ca la militari sub drapel.

„Numai grație acestor calități particulare militarului se datorază faptul : că Charta României, este o oglindare fidelă a terenului și a lucrurilor. De altă parte, numai din lipsa de aceste calități speciale militarului, s'a întâmplat ca planurile cadastrale executate până astăzi în alte State, lasă în mare parte de dorit, chiar cu privire la operațiunile tehnice.

„Anchetele făcute în streinătate constată aceste adevăruri, în termeni destul de elocuenți, fără de a mai fi trebuință de a insista asupra acestei împrejurări¹⁾. Cu toate acestea, nu putem ascunde, că în multe State, s'a putut face cadastrul și cu un personal civil și în condițiuni perfecte, mai cu seamă în Prusia. Dară cei cari s'au îndeltnicit a pătrunde rostul lumii în Occident, ved că toate succesele, ca și mărirea și puterea statului Prusian, se datorază și mai cu seamă faptului, că :

„*En Prusse, un homme qui, par un raison quelconque n'a pas servi dans l'armée n'arrive à aucune emploi*“²⁾.

După cum vedeți, Domnule Director, la pag. 67 de

1) In această privire, să se vadă publicațiunile : *Du cadastre par Noi-zet*; și *Enquêtes extra-parlementaires du cadastre*. Acestea și anchetele anteriore constată că în personalul tehnic al Cadastrului, se introdusese și operatorii cari nu șciau să tragă nici chiar o linie dreptă pe teren, și că se făcuse mari abuzuri financiare ca și la noi cu aplicarea legii de improprietărire și parcelări pentru vânzări din domeniile publice. Să se vadă și nota de la pag. 162.

2) *Rapports militaires* par le baron Stoffel.

unde Domnia-Vóstră citați din lucrarea mea cele reproduse mai sus, era vorba de *cantitatea* numerică a personalului necesar pentru a se executa, în timp de 10 ani Cadastrul țerei, nu și de *calitatea* sa și însușirile de des-toinicie ale personalului; calități, pe care eu nu le-am nesocotit, cum lăsați să se înțelégă; și nici nu putém face, ci le-am dat rândul de prioritate, la locul cuvenit lor; la pag. 93, am cerut pentru personalul de operatori cadastrali, ca condițiuni esențiale: *specialitatea în meserie și moralitatea în funcționare*. Cred, că aceste calități, sunt totul ce se póte cuprinde sub cuvântul de *destoinicie* introdus de Domnia-Vóstră.

Mai apoi, Domnia-Vóstră continuați cum urméză:

„Insuși personalul judiciar trebuie să fie *îndoit*, ba chiar, *întreit*, ca să póta lua în spinare un adaos așa de imens „de lucru, și să aibă deosebit de acésta, la dispozițiunea „sa o procedură cadastrală înțelptă și ocrotitoare a tutu- „lor intereselor în joc, căci, de nu, se va face o rasolélă „caraghioasă în materie cadastrală, cum se obicinueșce „astă-zí în materie fiscală, și vom ajunge ast-fel în cele „din urmă, la un rezultat din tóte punctele de vedere ri- „dicul. Vaca rástórnă gáléta, după ce o umple cu lapte!“

Pentru elaborarea Cadastrului României nu este nevoie ca personalul judiciar să fie *întreit*, nici chiar *îndoit*, căci cu tótă trebuința urgentă ce o are țara pentru un cadastru, acéstă lucrare nu se póte face d'odată pe tótă întinderea țerei, ci treptat, în curs de mai mulți ani, după cum am đis în lucrarea, ce am publicat'o (§ 31 — § 34). Ast-fel, va necesita o sporire numai *temporală*, și cel mult, personalul judecătórilor de pace și în mod cu totul restrâns cum am đis la § 23, numai pe regiunea respectivă de lucru; adică, *numai anual pe o decime din suprafața țerei*; ceea-ce s'ar putea face cu înlesnire și fără nici un inconvenient, hotărându-se într'un mod permanent personalul judiciar, care, specializat în lucrări

juridico-cadastrale, timp de câți-va ani, va spori succesiv personalul judecătorilor de pace cuprinse în zona de lucru și va presida, în fie-care comună, lucrările de cercetări cadastrale ale sindicatului de proprietari cu privire la stabilirea drepturilor de proprietate (§ 11). În cât privește pe recalitrânți, cari nu se mulțumesc cu cercetările sindicatului de proprietari și cu hotărârile judecătoriilor de pace respective, ei, după cum declar în lucrarea mea (pag. 60) liberi rămân să useze de dreptul comun al cetățenilor, de a supune pretențiunile lor la cercetări mai departe: la judecata tribunalelor locale, la hotărârea Curților de Apel respective și la casarea Inaltei Curți de Casație.

Asemenea, cu privire la funcționarea Cadastrului, în decursul anilor, nu va fi nevoie a se *întrei* nici a se *îndoi* personalul judiciar al acestor instanțe judiciare, de ôre-ce, aceste lucrări nu-î însăreineză cu un adaos de lucru, ci se urmază cursul normal, care intră în atribuțiunile ordinare ale instanțelor judecătorești, mai cu sémă când se știe că cu așezarea regimului cadastral aș să se împutineze în mod simțitor procesele imobiliare de cari astă-đi sunt cu totul covârșite instanțele nôstre judecătorești.

Și în tot cazul, nu mai puțin rămâne învederat, că nu câți-va nemulțumiți pot să țină în loc executarea Cadastrului, saș să priveze țera de bine-facerile regimului cadastral, căci este o maximă elementară în stat, ca interesele generale să primeze interesele personale.

În *Introducerea* lucrării mele, Domnule Director, am recunoscut, ca și Domnia-Vôstră, trebuința: „ca să avem „stabilită și o procedură cadastrală înțeleptă și ocrotitoare „a tuturor intereselor ce pot fi atinse“; și nu m'am mulțumit numai a arăta: că legislațiunea țerilor cu regim cadastral ne pôte călăuzi cu temeinicie spre acest scop; ci, considerând situațiunea particulară în care țera se găsesce, am făcut să reiasă, în generalitatea lor, și termenii acestei proceduri cadastrale, atât cu privire la *elabora-*

rea Cadastrului în cursul lucrării sale, cât și cu privire la *conservarea* lui în cursul anilor (§ 5, § 12 și § 13); iară la § 9, drept încheere în această privință și referitor la *regimul cadastral*, m'am resumat ast-fel: „Neindoelnic, Cadastrul fonciar, nu pôte fi o operă utilă, decât „acolo, unde proprietatea se găsește așazată sub ocrotirea unui codice de legi positive“.

Cum vedeți, Domnule Director, în lucrarea mea s'a preveđut totul, pentru ca să nu se facă cum vă temeți: „o „rasolélă caroghioasă în materie cadastrală, cum se o- „bicinuesce astă-đi în materie fiscală, și pentru ca să nu „ajungem în cele din urmă, la un rezultat din tóte punc- „tele de vedere ridicul“. Cu un cuvânt, lucrarea mea se referă la procedări raționale și îngrădiri temeinicé, pentru a ne teme de povestea românului glumeț, cu care încheiați această parte a criticei; «*Vaca răstórnă găléta*, după „ce o umple cu lapte!“

Și ast-fel, Domnule Director, mai probabil e, a crede că grija ce vă inspiră Cadastrul — că *vaca va răsturna găléta cu lapte* — se referă mai mult la un sentiment de castă: că *vaca va întărca pentru advocați*, căci cu stabilirea *Cadastrului* țerei se va stârpi și sorgintea cea mare care astă-zí înavușește pe advocați în dauna proprietății imobiliare. Legiuitorii noștri aű *improprietărit* pe sătean, dară nu i-a delimitat în mod legal proprietatea, pentru ca să o cunóscă, să o iubească și să o apere la nevoie; aű creat Credite fonciare și Bănci agricole, dar n'aű dat actul civil al proprietății imobiliare, singurul menit a înlesni agriculturii folosința acestor instituțiuni de credit; aű stabilit impositul fonciar, dară n'aű făcut cartea fonciară (fiscală) a valorii imobiliare, care s'ěi afirmă în mod incontestabil și necontestat drepturile fonciare ale fiscului; aű făcut pentru industrie aprópe totul, ce omenesce se putea face pentru o țără esențialmente agricolă ca România: scutiri vamale, prime de fabricațiuni, despăgubiri pentru export,

reduceri pentru transport, docuri pentru înmagazinat, warrante de scompt comercial,—pe când proprietatea imobiliară, care constituie temelia avuției naționale, s'a lăsat ea un domeniu de exploatat pentru avocați, căci față de acest nămol de legi streine, introduse ciuntite în viețuirea economică a poporului, proprietarul de imobil silit a rămas să se adreseze la avocat pentru toate trebuințele sele de revendicări, de ipotece și de transmisiuni.

Acastă stare îngrijitoare tinde a deprecia valoarea pământului și a ține proprietatea într'un funest flux și reflux de cotopiri și revendicări nenorocite, cari aruncă nesiguranta în totă proprietatea imobiliară și aduce nesfârșite nemulțumiri, și adesea orî certuri și sfârșituri funeste între vecini; iară ca urmare naturală: un spor colosal de muncă zadarnică justiției și de avuție sigură pentru avocați!

În această privire mai cu sémă, se pôte aplica cu mult drept, ca un glas al conștiinței, remarcabila denunțare a marelui maestru al baroului — *Titu Maiorescu*: — „Clasa „cea mai favorisată a actualei stări de lucruri, clasa care „a prosperat pe séma țerei întregi, clasa a căreia avere a „crescut într'o proporție surprindătoare în câți-va ani, „este clasa avocaților“¹⁾. Acastă îngrijitoare situațiune o prevestise, acum 35 de ani, bărbatul de Stat, *Manolache Costache*, când, față cu critica situație ce se crea proprietății imobiliare prin nămolul de legi ciuntite, cu cari se inundă națiunea,—în ședința Camerei de la 1869, rost funesta prorocie: „Dacă, cu situația cea veche în față cu procedura cea nouă, n'or mai câștiga avocații parale, apoi nici odată n'or mai câștiga!“²⁾.

După cum vedeți, Domnule Director, vorba lată a lui Bonaparte: „Celui qui fera une bonne loi sur le cadastre, mériterait une statue“,—de care D-vóstră exprimați părerea că „nu mai prinde astă-dî“,—va fi o adevărată bine-

1) Discursuri parlamentare de T. Maiorescu.

2) Ședința Camerei de la 21 Ianuarie 1876. A se vedea și *Histoire d'une fiction* par G. Emil Lahovary.

facere pentru țară, căci atunci va rămânea proprietarului colosalele sume, cu cari astă-đi se înavușesc avocații în dauna propășirei economice a proprietății imobiliare; se va reda transacțiunilor imobiliare înlesnirea, ce le asigură legile; și în fine, se va pune capăt nesigurantei de astă-đi a proprietății imobiliare, și se va ușura în mod simțitor justiția în munca sa colosală, însă — durere! — zădărnica, ce i-o dă astă-đi numai și numai lipsa Cadastrului.

Recunosc, D-le Director ca și D-vóstră, că: „Economisti constată enorma defectuositate a Cadastrului frances“, dară protestez contra insinuărei, ce ast-fel lăsați să se înțelégă, că eu, în lucrarea mea, propun pentru România Cadastrul frances, *Cadastrul fiscal*, de care și Francesii astă-đi se lepădă de el, cum însuși-vé recunósceti, D-le Director, căci constatați, ca și mine, că în Francia, „*lucrarea Cadastrului se reincepe acum d'acapo*“. Cadastrul frances, D-le Director, vixit, și-a trăit vécul, a murit și a fost deja înmormântat prin legea francesă de la 17 Martie 1898, care dispune refacerea sa pe basa principiilor moderne ale regimului cadastral *Torrens*.

În lucrarea mea, D-le Director, propun pentru România nu simplu *Cadastrul fiscal*, care și-a făcut vécul în Francia, ci *Cadastrul fiscal și fonciar* în același timp, a cărui lucrare, cum diceți, Francesii o *reincep acum d'acapo*; adecă, aședământul cadastral care astă-đi înlesnesce la tóte națiunile bine organizate, propășirea economică a proprietății imobiliare, asigurând proprietatea imobiliară în contra cotropirilor și revendicărilor la care este expusă astă-đi, și care să ne pună în fericita pozițiune de a ne bucura o-dată cu această înlesnire economică și de folósele, ce le țin la dispozițiunea noastră stabilimentele de credite fonciare; propun o instituțiune, în fine, care să pună pe contribuabili în plăcuta situațiune de a dobândi prin sentimentul de dreptate publică, încrederea, ce este indispensabilă, asupra actelor de administrațiune executivă; sau alt-fel đis, un aședământ cadas-

tral capabil a face ca cuvântul de „*libertatea proprietății*“, ce invocați în studiul D-vostre, să ajungă după cum doriți, un fapt real, iară nu după cum recunoșteți și D-vastră, că există astăzi la noi : „o poveste, dacă statul necontrolat, volnic este să ne prețuiască averile după „bunul său plac, împovărându-ne cu biruri de nesuferit“. Și vă rog să credeți, D-le Director, că acela, care va dota țera cu un asemenea aședământ de binefacere, va bine merita în viața sa și va lăsa posterității o amintire scumpă a numelui său, ca și sir *Robert Torrens* în universul întreg, pentru actul cadastral, ce poartă numele său (*Act Torrens*).

Recunosc încă cu D-vastră, D-le Director : că lucrarea *Cadastrului țării are să coste sute de milioane* ; acésta însă, numai în cazul când acésta lucrare nu se va face pe baza principiilor și a metodelor ce am arătat că, împrejurările particulare în care ne găsim și experiența lucrărilor urmate la noi și în alte țări, mă lasă a le crede singurile bune.

În acest caz numai, vă rog să credeți că înființarea cadastrului nu va costa țara, cum vă temeți, „*sute de milioane*“, ci cel mult *patru-deci de milioane* (§ 41).

Datele care mă îndreptătesc a susține acésta sumă sunt reale iar nu fictive ; chiar elementele statistice culese de la autoritățile respective — citate în lucrarea mea — nu le-am întrebuițat pentru a ridica edificiul exclusiv numai pe baza lor, ci ele mi-au servit mai mult pentru a controla și clasa rezultatele cercetărilor mele *de visu* la fața locului, și ôre-cum pentru a ne călăuzi, cu mai multă siguranță, în aprecierea împrejurărilor și în stabilirea *à priori* a realității lucrurilor, ast-fel cum se află acum și după cum probabil ni se vor înfățișa în urma executării Cadastrului. Și acésta situație, ce am prezentat'o în trăsuri mari în lucrarea mea, e o muncă de un pătrar de veac în studierea rostului proprietății imobiliare, la noi cât și în statele din Occident, înțeleg a proprietății rurale cât și urbane.

Este evident, că datele statistice, ce le posedăm până astă-dî, cu privire la diferitele chestiuni ale proprietății imobiliare — pe lângă toate silințele, ce mi-am dat — nu sunt complete și pe deplin sigure, dară nu mai puțin învederat rămâne, că studiindu-se cu interesul ce merită, starea lucrurilor ce am expus'o eū în lucrarea mea, rezultă, că pe lângă tōtă defectuositatea datelor statistice, și chiar cu erorile tipografice, ce s'aū strecurat în textul lucrărei mele, nu se schimbă întru nimic — cum zic la pag. 107 — partea de căpetenie la executarea lucrărei Cadastrului — *cifra cheltuelilor* — dar cel mult, se va spori *cifra venitului Cadastral*; ceea-ce va fi încă un bine în folosul Cadastrului, căci va ușura pe contribuabili de cheltuelile esecutării sau întreținerii în curent a Cadastrului, cu schimbările ce vor proveni gradat în cursul anilor.

Și această *stabilire și conservare* a Cadastrului, D-le Director, încă vë rog să credeți, va fi fōrte ușōră, nu cum vë temeți „*fōrte anevoe de executat*“. Eū, înțeleg bine, că intră în firea omului — mai cu sēmă cu vārsta înaintată — temerea de a întâmpina dificultăți și obstacole chiar și în cele mai simple întreprinderi; d'a prefera prezentul cu tōte inconvenientele lui, de cāt viitorul plin de promisiuni. Acēstă rezervă a omului însă — înțelepciunea administrațiunei domestice — devine vătămătōre de îndată ce se referă la economia unei națiuni, căci zădărnicește propășirea bunei stări materiale a poporului; în cestiuni de progres pacinic fie-care popor trebuie să ignoreze cūvântul *imposibil*, dacă, astă-dî mai cu sēmă, dorește să viețuiască ca națiune și prin el însuși.

Și apoi, ce motive vë fac să credeți că lucrarea Cadastrului „*va fi fōrte cu anevoe de executat*“?

Credeți ōre că proprietarii de imobile vor refuza participarea lor la cheltuelile de execuție? că nu vor accepta regimul cadastral? — Acēstă temere, pōte până la ōre-care punct să fie posibilă, dacă bărbații cu cultură

nu le vor explica, ce înseamnă Cadastrul și care sunt avantajele, ce le oferă¹⁾; adevă, dacă nu li se va pune în evidență, ceea-ce economiștii și bărbații de stat afirmă, că :

„Le cadastre seul peut assurer à chaque citoyen la jouissance complète et tranquille de sa propriété (DAUCHY)²⁾. „Que le régime cadastrale 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 les registres publics présentant toujours la situation exacte de chaque immeuble inscrit et faisant connaître d'une part le propriétaire, le 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“. (Charles Dupuis, fost Președinte al consiliului de miniștri în Franca³⁾).

Și chiar dacă bărbații culti — publiciști și conferențieri — căroră le incumbă îndatorirea de a lumina națiunea, se vor refuza de a face acéstă, încă și atunci nu trebuie să opréscă guvernul în inițiativa ce i se impune. Ce inovațiune nu întâmpină dificultăți și nu este taxată de temerară, îndată ce se atinge cât de puțin prejudiciile și obiceiurile învechite? — Omul, prin natura sa, este în genere neîncreșător ; el este măi cu înlesnire atras de avantajele reale momentane de cât cele promise. Inșă, îndată ce se va cunoșce destinațiunea și acțiunea fericită a Cadastrului, nimeni nu se va măi refuza a avea pe al său *Act cadastral*.

In acéstă direcțiune nu trebuie să pierdem din vedere

1) „L'homme, cet être flexible, se pliant dans la société aux pensées et aux impressions des autres, est également capable de connaître sa propre nature quand on la lui montre, et d'en perdre jusqu'au sentiment lorsque on la lui dérobe“. — *Montesquieu, Préface de l'Esprit des Lois*.

2) *De la Fortune publique en France*, I, III, par *Matcaral et Boulaonnier*.

3) *Nouveau Dict. d'écon. politique* par *L. Say*.

ceea-ce s'a petrecut în trecut — la diferite ocaziuni — și la noi și în alte părți, căci trecutul este călăuză viitorului. Eminentul bărbat de stat, *Charles Dupuis*, ne arată în această privință faptul următor, care poate servi de învățământ demn spre a da, chiar și celor mai pesimiști, îndemnul cuvenit în favoarea acestei întreprinderi, de un interes capital pentru propășirea economică națională :

„Pour faire admettre en *Australie* la réforme cadastrale „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 ; ils „pouvaient s'ils le désiraient rester sous l'empire de l'ancienne législation. Malgré cette faculté d'option, le système cadastral *Torrens* a obtenu en *Australie* le succès „le plus complet“ ¹⁾

Și succesul dobândit ast-fel, nu numai în statele tinere, noui formate, dară încă și în statele bătrâne din Occidentul Europei, *Charles Dupuis* îl explică după cum urmază :

„Les avantages qu'offre le système *Torrens*, au point „de vue de la rapidité et de la sécurité des transactions „et par suite au point de vue de l'abaissement du loyer „des capitaux prêtés à la terre, expliquent et justifient „les succès obtenus par la réforme australienne. Il peut „paraître préférable d'écarter certaines règles formulées „par le *Real property act*, mais les principes qui forment „l'essence du système semble seuls susceptibles de servir „de base à une bonne organisation de la propriété foncière“.

În cursul anchetei pentru facerea Cadastrului în Franța, comisiunea extra-parlamentară a constatat că în multe părți — mai cu seamă în departamentul *Meurthe et-Moselle* — proprietarii, luminați asupra marelor folose ale *Cadastrului Fonciar*, n'aũ mai așteptat inițiativa și concursul guvernului ; ci prin ei înșiși și cu cheltuiala lor aũ recurs la o refacere a *Cadastrului* între ei ; și aũ îndreptat pro-

1) Op. citat. *Charles Dupuis*.

prietățile prin bună învoială ; adecă aū refăcut Cadastrul fonciar.

La noi, de 28 ani încóce, se lucréză la *Charta țerei*; câte 7 luni pe an, sute de operatori—oficeri și soldați—percurg proprietățile imobiliare ale țerei în lung și în lat, staționeză în holde, deschid luminișuri prin păduri, construiesc piramide pe câmpii, plantéză semnale pe înălțimi, stabilesc reperii în edificiiuri, măsură hotarele de posesiune, cercetéză actele de proprietate, și prin procedări grafice desemneză proprietatea imobiliară în tótă magia sa, cu forma terenului, hotarele ce o delimitéză, cultura solului, drumurile ce o străbat și apele ce o udă. Și lucru curios, nu există în acéstă privire nici un act public—nici o lege, nici un decret, și nici chiar o decisiune ministerială—prin care să îndreptățescă pe operatori a face acesteia, și care să îndatoreze pe proprietari să lase libere asemenea lucrări pe proprietățile lor. Și cu tóte acestea pe o suprafață de aprópe 100.000 km. p., cât s'aū întins lucrările până astă-zii și în timp de 28 ani de lucru, constat cu plăcere, abia o singură protestare *de călcare de proprietate* s'a ivit; și acéstă, nu de către proprietarii de baștină, ci de către un fost negustor înavuțit în comerțuri ca farfurigiū și devenit în urmă proprietar prin cumpărătóre a unui imobii rural; iar de câțiva ani încóce, autorisându-se Institutul Geografic, a procura celor interesați—după un tarif anume—copii după ridicarea proprietăților imobiliare și reproduceri după ridicarea chartei țerei, s'a încasat peste o jumătate milion de lei; sumă destul de însemnată, dată în mod *bene-vol*, ce învederat nu s'ar fi putut realiza, dacă ea ar fi fost cerută celor interesați cu începutul lucrării chărții țerei.

Și dacă trecem acum cu analiza acestor lucruri la ordinea socială a țerei, vom găsi învățăminte nu mai puțin însemnate. Ne-a trebuit aședăminte noi în timpuri grele, și cu tóte acestea, numai în câțiva ani, s'a făcut la noi atât, ce la alte națiuni nu s'a putut realiza de cât după veacuri de luptă și șiróe de sânge omenesc. S'aū răstur-

nat toate formele de stat ale vieții politice : ordinea, ierarhia, noblețea, eforii, sceptrul chiar, și tot ce era apăsător a făcut loc nivelului rațiunii, acestei embleme a epocii moderne ; puterea armată, economia națională, învătământul public, justiția țerei, administrația publică și-au luat desvoltarea în ordinea impusă de necesitățile vieții actuale a națiunilor civilisate.

Dară, Domnule Director, poate că Domnia-Voastră vedeți greutatea de a se executa *Cadastrul țerei*, nu în impropurarea, că regimul cadastral propus, fiind un regim nou, poate inspira neîncrederea națiunii, ci, cum lăsați să se întelégă, în lipsa unui personal specialist în meserie. Dacă acesta este îngrijirea Domniei-Voastre, atunci lucrarea și administrarea căilor ferate, precum și lucrarea Chărței țerei sunt, îmi pare, îndestulătoare pentru a ne întări în convingerea, că Românul este susceptibil a se forma cu înlesnire în toate meșteșugurile.

Și dacă Domnia Voastră vă veți scobori ea mine, din cabinetul de lucru, la țară, ca să cercetați proprietatea imobiliară în rostul ei însă-și, atunci încă, nu veți întârzia a constata diferența enormă de aprecieri, când le facecine-va *intra* și *extra muros* ; vă veți convinge atunci dic, că față de dorința unanimă a proprietarilor de a eși din încurcătura și nesiguranța, în care se găsește astăzi proprietatea imobiliară, nu va fi nici o greutate din partea lor pentru facerea cadastrului țerei, și chiar *delimitarea pământurilor răzăsesci*, e o operațiune cu totul simplă, nu după cu o vedeți acum, „o adevărată *cadratură a cercului*“.

Și în fine dacă veți bine-voi a studia *sistemul de tran-sacțiuni imobiliare* în us la națiunile din Occidentul European, veți vedea, că pretutindenea, *regimul ipotecar* este o urmare naturală a *sistemului cadastral*¹⁾ și ast-fel

1) „Numai *Referirea la Cadastru* ar putea fixa identitatea par-celilor și a preveni ori-ce confușiune“ — *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire* par Besso n.

greșit dacă credeți cum diceți: „Cât pentru îmbunătățirea regimului nostru ipotecar, e vădit lucru, că *nu Cadastru singur ne poate duce la țel*, ci e nevoie pentru „acest sfârșit de o reformă radicală a întreg sistemului nostru ipotecar“. Cum! Credeți, că din punct de vedere juridic și legislativ, o reformă a sistemului nostru ipotecar și de transmiteri imobiliare este posibilă fără Cadastru? Credeți că se poate vorbi de justificarea doctrinei forței probante, fără registre fonciare? Credeți că se poate adopta principiul dobândirii proprietății absolute, indiscutabile și la adăpost de ori-ce evicțiune, fără un regim cadastral?

„La création de l'état civil et du grand-livre de la propriété immobilière, telle est l'œuvre primordiale qu'il faut accomplir avant de corriger les nombreuses imperfections de notre régime hypothécaire“¹⁾.

Fără instituțiunea *cărilor cadastrale*, nevoiți vom fi și astăzi, ca și legiuitorii din 1865, să ținem proprietatea sub imperiul zăpăcitului sistem de transmiteri imobiliare și inscripțiunii ipotecare în care ne aflăm astăzi: sistem, care în zămislirea și efectele sale se înfățișează cum s'a înfățișat Domniei-Văstre cu o altă ocaziune, Art. 1780: „ca o dărâmatură a sistemului ipotecar regulamentar“²⁾. O dată însă dispărute cauzele cari au forțat mâna legiuitorului în 1865, „*refluxul unor fantome ale trecutului nu mai pot avea o ființă reală*“³⁾. *Cessante causa, cessante effectus*. Necesitatea modernă a creditului, după cum „*Dreptul*“ însuși a constatat-o cu alte ocaziuni, a forțat, mai mult de odată, mâna judecătorului de a da o aplicațiune silită principiilor codului. Operațiunile cadastrale, la rândul lor, vor stabili principiile legalității, cari vor servi însuși la justificarea doctrinei forței probante a regimului cadastral fonciar.

1) Poincaré. *Raport fait au nom de la Commission du budget du Ministère des finances en France pour 1891.*

2) *Dreptul* 1887, pag. 349.

3) *Dreptul* 1898, pag. 408.

Acésta o afirmă toți scriitorii din străinătate, cari s'au ocupat cu studierea regimului ipotecar și de transmiteri imobiliare, și ar fi prea lung a cita acum toate câte s'a scris în acésta privință; îmi pare îndestul a cita lucrarea publicată de curând de d. *R. Geny*¹⁾ în care se găsesc resumate unele argumente temeinice în favoarea adevărului: că nu se pôte face nici o îmbunătățire a sistemului ipotecar și de transmiteri imobiliare de astă-đi, fără existența Cadastrului. Mai cu sémă, în vederea acestei îmbunătățiri a sistemului ipotecar și de transmiteri imobiliare, Francesii lucréză astă-đi la refacerea din nou a Cadastrului lor pe basa principiilor moderne ale sistemului Torrens. Și pentru acésta îmbunătățire a sistemului ipotecar, ca și pentru adaptarea regimului cadastral modern, — la noi și la Francesi — nu trebuesce multă bătae de cap, saú o reformă radicală a organismului de Stat, căci noi, ca și Francesii, găsindu-ne sub regimul legislațiunei napoleone, și sistemul cadastral, ce am propus, ca și acela admis astă-đi de Francesi, basându-se pe principiile sistemului Torrens, eminentul bărbat de stat *Charles Dupuis*, consiliënd pe Francesi a adopta acest sistem, găsesc: „Bien qu'ils paraissent frequemment contredire les „règles admises par le code civil français, il n'est pas „difficile de trouver, dans notre législation même, des précédants de nature à en justifier la complète adoption“²⁾. La noi, îmbunătățirea saú reforma radicală a sistemului ipotecar și de transmitere imobiliare, se va impune de sine în vederea principiilor desvoltate în *Introducerea lucrărei mele*, prin însuși regimul de *stabilirea* și de *conservarea* cadastrului ce l'am desvoltat în lucrarea ce am publicat'o.

Și dacă se consideră faptul, că prin stabilirea *regimului cadastral*, se va imputina în mod considerabil mulțimea de astă-đi a proceselor de revendicări imobiliare,

1) *Inscripțiunile ipotecare în raport cu legislația noastră asupra proprietăței imobiliare*, 1899.

2) Op. citat.

rămâne, ȃic învederat, că regimul proprietății fonciare  i regimul ipotecar basat pe cadastru, nu va fi o sporire considerabilă de sarcine pentru tribunale ca să necesite un personal îndoit sau cheltueli enorme.  i chiar acest spor, ce Domnia-V str  il vedeți, ca *personal judecătoresc*  i de *cheltueli enorme*, încă nu trebuie să ne sp im nteze, D-le Director; el, va fi minim pe l ng  avantajele imense ce regimul cadastral procură transacțiunilor ipotecare  i transmițerilor imobiliare.  i în tot cazul, t te aceste sporuri în personal  i în cheltueli de justiție, precum  i cheltuelile, ce necesită facerea cadastrului țerii, n'au să fie o sarcină pentru stat, ci pentru cei interesați.

Recunosc, Domnule Director, cu Domnia-V str  că „Reforma ac sta reclamă o pregătire f rte serios ... că trebuie să studiem ac st  chestiune din t te punctele de vedere“; ceea-ce însă nu cred a fi de trebuință, este credința Domniei-V stre; „că acest studiu reclamă mult timp“. Acta est fabula, Domnule Director. Dacă lucrarea mea este ne ndestul tore, dosarele ministerielor de finance  i de lucrări publice sunt bogate în seriose studii  i informațiuni asupra chestiunii; ea se găsește studiată în amănunt din t te punctele de vedere: tehnic, juridic  i economic, în mai multe publicațiuni  ncep nd de la împroprietărirea foștilor cl cași¹⁾; iar cele mai depărtate sunt: *Regulamentul Organic*²⁾  i un ofis al lui Vodă Ghica (1835) care regulament z  ac st  chestiune³⁾. Deci lucrarea, ce am publicat'o, nu p te fi considerată ca un *filius ante patrem*.

1)  n studiarea ce am făcut'o asupra regimului cadastral în Occident, am găsit: că D-nul *Gr. Olănescu*, — fost secretar general la Ministerul de finance — a fost însărcinat în 1871 a studia ac st  chestiune în Franța la direcțiunea generală a Cadastrului; iar în 1882, D-nul *Maior Căpităneanu*, a fost însărcinat de către Ministerul lucrărilor publice a studia regimul cadastral la mai multe State din Occidental European.

2) Secțiunea IX de la Capitolul II din Regulamentul organic, consac r  mai multe articole cu privire la stabilirea Cadastrului.

3) *Analele parlamentare*. IV. pag. 135 se găsește un decret al lui

Sub domnia lui Vodă Cuza s'a studiat și s'a discutat *șapte ani*, cestiunea construirii căilor ferate ¹⁾, și de la unire până în anul 1871 s'a studiat și s'a discutat *douăspre zece ani* cestiunea facerei Chărții Moldovei ²⁾ și poate că astăzi ne-am găsi, tot discutând și studiind *de quomodo și quando*, dacă o mână fericită, care planază d'asupra acestei țări, n'ar fi făcut să se închidă pentru vecie acele faimoase dosare pline de considerații *ad-hoc* și a ne sili ast-fel a trece o dată și la fapte. A rezultat poate, ceva risipă de bani, dară nu s'a perdut timpul — *times is money* — cu studii sterile de cabinet, ci s'au construit căile ferate, s'a executat Charta Moldovei spre mulțumirea tuturor. Cunoșceți, Domnule Director, cum s'a procedat pentru construirea căilor ferate; îmi rămâne — numai pentru a lămurii cestiunea — a vă arăta, ce s'a făcut pentru ridicarea și esecutarea chartei Moldovei.

S'a încredințat această lucrare la doi ofițeri, formați în meserie, cu o alocație neînsemnată anuală, și după ce ast-fel timp de doi ani de trudă și de experiențe practice, s'a dobândit asigurarea de reușită, s'a împins mai departe lucrarea chartei, nu numai pentru Moldova, ci și pentru Dobrogea și Muntenia. Resultatele dobândite ast-fel, fac onoare și promotorilor și colaboratorilor la aceste opere, căci ele nu lasă nimic de dorit, nici din punctul de vedere al figurării grafice a terenului, nici în ce privește cheltuelile operațiunilor.

Tot această metodă 'mă pare singura bună pentru a aduce la un sfârșit bun și urgent și importanta cestiune a Cadastrului României: „*Labor improbus omnia vincit*“.

Nu ascund de loc perspectiva, că colaboratorii la această operă vor avea a îndura dificultăți de totă natura;

Vodă Ghica, prin care în anul 1835 reglementează facerea Cadastrului Munteniei.

1) Misiunea căilor ferate de Locot. C. I. Brătianu. Paris 1870.

2) A se vedea Conferința la societatea geografică din Martie 1899 de profesorul Gr. Tocilescu și *Notițe asupra Hartei României* de Colonelul C. I. Brătianu.

aceste dificultăți, însă, vor fi mai minime de cât acelea ce acum 28 ani au trebuit să le învingă promotorii chartei țerei noastre, căci astăzi avem o instituțiune bine organizată — *Institutul Geografic al Armatei* — cu educațiunea făcută prin experiență îndelungată de lucru: la charta țarei, la planul orașului București și la parcelarea cadastrală a județului Constanța; iară țara și instituțiunile sale se găsesc astăzi cu o îndrumare fecundă de 28 ani pe calea progresului.

INCHEIERE.

După cum vedeți, Domnule Director, din această repede expunere a faptelor reiese :

În lucrarea ce am publicat am recunoscut, ca și Domnia-Voastră, că : „*In Francia, în adevăr, operațiunile Cadastrului s'au trăgănit o jumătate de secol*“ : dară această trăgănire, nu este, cum Domnia-Voastră lăsați să se înțeleagă : inerentă Cadastrului, ci se datorază greșelei de a se fi lăsat execuția unei așa colosale lucrări de utilitate publică să depindă de la versalitatea și de la incertitudinea deliberărilor comunale și județene. Ei bine, tocmai asupra acestui lucru, în publicațiunea mea, am insistat și insist, ca să nu se facă și la noi când e vorba de Cadastrul țerei noastre.

Am recunoscut de asemenea, ca și Domnia-Voastră : „*că lucrul Cadastrului se reîncepe acum d'a capo în Francia*“ ; dar această reînouire a Cadastrului frances nu este un cuvânt — cum Domnia-Voastră lăsați să se înțeleagă — care să ne îndreptățească pe noi de a nu pune în lucrare Cadastrul țerei. Acesta mai cu seamă când știut este că Cadastrul, ca toate operele cartografice, făcând parte din acele lucrări, care prin ele însuși, nici pot a se altera, nici a se perfecționa cu mersul natural al lucrurilor, și după o oră-care trecere de timp, fatalmente încetază de a mai fi un instrument corespunzător împrejurărilor, decât nu s'a

avut grijă de a'l fi întreținut în curent cu schimbările provenite în cursul anilor la suprafața solului și cu cerințele ce transacțiunile imobiliare le impun acestei instituțiuni.

Asemenea eu am cunoscut, ca și Domnia-Vóstră : „Că economiștii constată enorma defectuositate a Cadastrului frances“ ; dară această defectuositate nu este, cum Domnia-Vóstră lăsați să se înțelegă, inerentă Cadastrului, sau pentru că lucrarea Cadastrului frances este rău executată, ci, după cum constată Comisiunea extraparlamentară a Cadastrului : pentru că Cadastrul Francei, lucrat numai cu privire la trebuințele fiscale de acum un secol, astăzi se găsește necomplet, ca să îndeestuleze și trebuințele moderne relative la transacțiunile imobiliare.

Și ast-fel, D-le Director, ar fi o temeritate din parte-mi a bănuii înțelepciunea și buna credință a bărbaților, cari în curs de un secol s'aun succedat la afacerile statului frances, admitind fără nici o rezervă credința Domniei-Vóstre : că Francesii aun pus un secol de trudă și aun cheltuit sute de milioane pentru facerea și întreținerea unei opere de utilitate publică—cadastrul Francei—„fără, ca societatea francesă să se fi folosit de loc“, nici chiar relativ, în ce privește scopul fiscal pentru care a fost construit acest Cadastru al Francei !

Impărtășesc cu Domnia-Vóstră, Domnule Director, credința că :

„Pentru îmbunătățirea regimului nostru ipotecar, e vedit lucrul, că nu Cadastrul singur ne pôte duce la țel, ci e nevoie pentru acest stârșit de o reformă radicală a întreg sistemului nostru ipotecar“.

Acest adevăr stă expus și în scrierea mea : însă, pentru ca el să fie de o practică folositore, trebuie să admiteți și evidența : că nu putem să ne gândim la reforma sistemului ipotecar înainte de a face Cadastrul în vederea trebuințelor moderne de transacțiuni asupra avereii imobiliare. Reforma regimului ipotecar, la noi și în Franția, se va face cum s'a făcut pretutindenea, la națiunile cu

un regim rațional ipotecar : *prin natura înseși a regimului cadastral*; adică, pe bazele cele solide ale executării și conservării Cadastrului însuși.

„*La création de l'état civil et du grand livre de la propriété immobilière, telle est l'œuvre primordiale qu'il faut accomplir avant de corriger les nombreuses imperfections de notre régime hypothécaire*“¹⁾.

D'aceia Domnule Director, o repet: mai întâiu de toate e nevoie să avem Cadastrul fonciar al țării — *starea civilă și marea carte a proprietății imobiliare* — pentru ca în urmă să ne putem gândi cu temeinicie la *reforma radicală a sistemului ipotecar* ce comportă în sine regimul cadastral.

Și, în fine, Domnule Director ceea-ce mă face, ca în această privință, să nu reclam cu Domnia-Voastră pentru viitor, mult timp de studiat, este și faptul: că la noi *Comisiunile de studii* — mai cu sémă cu cheltueli de presentă — au avut mai mult darul de a spori considerabil dosarele afacerilor de studiat de cât a ne urni în îndrumarea lucrărilor, căci, cum observă cu multă dreptate eminentul bărbat de stat — THIERS — :

„*Cestiunile financiare și administrative sunt foarte greu conduse de consilii numeroase*“²⁾.

D'aceia pôte, la Statele bine constituite, se află înrădăcinată credința :

„*Pour qu'une résolution soit prise, il faut qu'un seul homme la prenne. La proposition qu'on y fait, présente bien des inconvénients; les gens qui la combattent finissent par être écoutés, et tous se réunissent alors sur le terrain neutre de l'inaction*“³⁾.

Cu ocasiunea proiectului relativ la publicitatea diverselor drepturi imobiliare, eminentul bărbat de Stat — Belot — în celebrul său raport adresat, la 1820 Iunie în 20, Consiliului reprezentativ al cantonului de Geneva, ne oferă

1) Poincaré. Op. citat.

2) *La propriété.*

3) *Lettres du Marechal de Moltke.*

încă învățăminte de totă utilitatea relative la cestiunea care ne ocupă; dânsul spune următoarele: — „Colbert, digne appréciateur de toutes les institutions propres à fonder le crédit, parvient, par l'Edit de 1673 à faire adopter un instant en France le système de la publicité. Mais une noblesse obérée, *les gens de robe et de finance*, se réunirent pour renverser l'oeuvre de ce ministre. Après treize mois d'une lutte imprudente, nous dit un illustre écrivain, la cause de la probité fut perdue et l'Edit révoqué. Le mystère des hypothèques demeura tout ce qu'il pouvait être: l'arme du mensonge et la prérogative de faire des dupes“ — Iară mai departe D. Belot, vorbind de Cadastru — arată, că principiile echitabile ale regimului cadastral, concepute cu marea revoluțiune, au fost în urmă combătute și denaturate în Franția de cei interesați de a ține sistemul ipotecar vicios actual: „Un système, moyen d'une demi-publicité, alliant à la fois des hypothèques occultes à des hypothèques inscrites“.

Guvernul republican în Franția încă, acum câți-va ani, a încercat din nou, să scape Franția de acest sistem de speculă al advocaților — *alliant à la fois des hypothèques occultes à des hypothèques inscrites* — dară *les gens de robe* de astă-zi, demni urmași ai confrăților lor din trecut, s'a opus. Acest adevăr îl recunosceti și D-vastră D-le DEGRE în „Dreptul“ No. 34 în termenii următori:

„In Franția s'a rânduit la 1890 o comisiune — comisiune du cadastre — care a hotărât organizarea registru-lui fonciar, ca în Germania și în Austria (V. raportul lui „Poincarré în 1891), dară proiectul acesta s'a respins în „cele din urmă de un congres de juriști, convocați ad-hoc“ (V. *Randa*, das Eigenthumsrecht. 1893. pag. 402—403).

Ast-fel Domnule Director, din ori-care punct de vedere vom cerceta cestiunea Cadastrului României, ajungem la rezultatul că țera nu mai are nevoie astă-zi cum credeți: nici, să țorne apă în vinul entusiasmului pentru idealul cadastral“;

nici, „de timp îndelungat pentru a studia cestiunea“,

spre a se vedea care este regimul cadastral, sau sistemul ipotecar, care convine propășirii economice naționale.

Ceea-ce ne trebuie astă-dă, mai presus de toate, este bărbatul de inimă—Colbertul României—care cu energia ce o dă iubirea pentru țară ; cu o mână, să închidă gura competitorilor pentru discuții sterile ; iară cu alta, să deschidă calea regimului cadastral, care să pună odată capăt, și la noi, sistemului de confuziune și de nesigurantă, în averea particulară, în economia națională și în administrația justiției, care în fine, să ne scape de ultimele urme ale unui stat medieval.

Atunci sigur, D-le Director, va deveni o realitate și pentru România, „*vorba lată a lui Bonaparte* — de care „*vă îndoiiți* : — „*Celui qui fera une bonne loi sur le cadastre mériterait une statue*“.

Și—cum dice RAINAL — *Le Monarque, qui signalera „son règne par ce grand bienfait (le cadastre) sera béni 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*“.

Iară lectorul, care, convins de folósele ce regimul cadastral póte procura națiunei, va sprijini cu cuvântul și prin autoritatea ce-î dă situațiunea sa, acest nou pas către progres al României, va bine-merita pentru patrie.

A DOUA APRECIERE A JURNALULUI „DREPTUL“

CU PRIVIRE LA

CADASTRUL ROMÂNIEI

Răspuns la răspunsul adresat ziarului „Dreptul“
de către D. general C. I. Brătianu.

„D. general C. I. Brătianu, autorul „Cadastrului României“, o carte cu drept cuvânt înălțată la cer de presa noastră, mi-a făcut onórea să-mi citescă o mică notă ce „am scris-o în trecét în „Dreptul“ No. 25 din 1899, și gă-sind'o vrednică de discuțiune, mi-a adresat un răspuns „fóрте interesant.

„Stimatul membru corespondent al Academiei române, „mi spune în răspunsul de care e vorba, din capul locului, „că mă va ridica pe culmea de la instituțiunea Cada-strului, ca să pot vedea comod, d'asupra accidentelor „omenesci, *Cadastrul României* în *tótă magia sa*“¹⁾.

„Dupé acest prolegomen, care îmi arată în zare o mi-nune ne mai pomenită, vestitul meu antagonist mă laudă „întâiü și întâiü, că am recunoscut în principiiu utilitatea „Cadastrului fiscal și fonciar, dar îmi dá în același timp „un bobârnac, credênd că aș fi tăgăduit că:

1) „Das Alte wiederholt sich und wir nennen es neu. Deja vechia „Finanzwissenschaft“ a lui Rau, din 1859, ne enumără (II, § 317, „pag. 37) tóte bine-facerile Cadastrului.

„Referirea la Cadastru numai ar putea fixa indetinitatea parcelelor și preveni ori-ce confuziune“¹⁾.

„Dreptă și meritată să fie ore această muștrare? Fără îndoială că nu. Am arătat, din contră, limpede și lămurit în „Dreptul“ No. 34 din 2 Maiu 1899, pag. 278, text și nota 4, că principiul *specialisării* ipotecei art. 1774 Cod. „civ.“ nu e la noi încă destul de bine organizat, de cre-ce „nu avem încă un Cadastru, la numărul căruia să se refere ipoteca.“

„Am dis, este adevărat, într'alt loc (*Dreptul* No. 25, pag. 204) că, cât pentru îmbunătățirea regimului nostru ipotecar, *nu Cadastrul singur* ne poate duce la țel, dar lucrul acesta e prin sine însuși învederat, și însuși conștient, căci tradicătorul nostru împărtășește părerea noastră în această privință.

„D-sa spune, în adevăr, în răspunsul D-sale amintit mai sus, categoric că nu ajunge Cadastrul singur, ci de nevoie este să pășim după facerea Cadastrului la reforma regimului nostru ipotecar, va să zică, să recurgem la *pekinii* (advocații²⁾), legiștii noștri, ca să legiferăm din nou în această materie.

„Cedant arma togae! De bună sémă, însuși D. general C. I. Brătianu recunoște fără șovăire că *legiștii* noștri vor avea la facerea Cadastrului nostru un rol precum-pănit, căci D-sa doarece pentru țara D-sale un Cadastru fiscal și *fonciar*, în deosebire de Cadastrul frances, care e numai fiscal.

„De aceea și vedem că ilustrul nostru adversar nu se mulțumește de loc cu Cadastrul frances, care a delimitat

1) C. I. Brătianu, op. cit., p. 189, text și notă.

2) „Advocații ar fi însă, după D. general C. I. Brătianu, recusabili de rëndul acesta, fiind în gradul cel mai înalt interesați a pune Cadastrului bețe în rôte, sciind bine că înființarea *registriului fonciar*, în înțelesul german, le-ar face cu neputință să se mai îmbogățescă pe socotela bieților proprietari. Intâmpinăm la acesta, că tocmai marii noștri advocați, cari câștigă multe parale (T. Ionescu, Eug. Stătescu, C. Dissescu, T. L. Maiorescu) sunt cele mai mari capacități juridice ale țării!“

„proprietățile numai după *liniștita posesiune* (possession „apparente), adică fără cercetarea titlurilor de proprietate, „și reamintesc în această privință părerea Casațiunei fran- „ceze care dice :

„Les rédacteurs (du cadastre) n'ont égard qu'à la pos- „session *apparrnte*: Les anciens titres ne leur sont pro- „duits ¹⁾: ils n'ont pas qualité pour en réquerir l'exhibition, „aucune enquête légale ne précède leur travail;... tout a „été fait sur de simples renseignements verbaux recueillis „par les ingénieurs, par les géometres arpenteurs ou leur „commis.,²⁾.

„Ei bine, tocmai pentru că am vădut că noi legiștii ³⁾

1) „Legea francesă din 17 Martie 1898 privitoare la revisuirea Ca- „dastrului, art. 5 No. 1, hotărașce ca comisiunea pentru delimitarea „proprietăților (sindicatul proprietarilor) va avea drept menire: „de „procéder à la recherche et à la reconnaissance des *propriétaires appa-* „*rents*, etc“. Cadastrul însă, chiar așa modificat, este și rămâne un „cadastru *fiscal*, și nu începe a fi un *cadastru fonciar*, de cât dacă „il combinăm cu *registrul fonciar* (Grundbuch) în înțelesul german, „austriac, anglo-australian. Ei bine, D. general *C. I. Brătianu* dorășce „*cadastrul fonciar* în acest de pe urmă înțeles (op. cit. p. 181—182), „deși se mulțumeșce, la urma urmei, cu un cadastru *fiscal*, ca cel fran- „ces (op. cit. p. 54, în fine). De dorul căpșunelor, mâncăm frunzele*).

2) „*C. I. Brătianu*, op. cit., pag. 167.

3) „În nota mea din „*Dreptul*“, la care se referă răspunsul D-lui „general *C. I. Brătianu*, am mai pus, între altele, înainte, că, față „cu un spor așa de mare de lucru pentru judecătorii noștri de pace, „etc.. vom trebui, fără îndoială, să mărim numărul judecătorilor noș- „tri. Ei bine, contradicătorul nostru recunoșce acum că cadastrul nostru „va necesita, în adevăr, o sporire *temporală* a personalului judecă- „torilor de pace, (op. cit., pag. 177), de și n'a pus sporirea acesta de „loc în socotélă când a preliminarat pentru facerea Cadastrului o chel- „tuială de numai 40 de milioane**) Protivnicul nostru crede apoi că, „Cadastrul odată făcut, nu vom mai cheltui pe fie-care an sume în- „semnate *pentru stabilirea rolurilor de contribuțiuni fonciare* (V. „*C. I. Brătianu*. „Trebuița de a se face Cadastrul României“. 1899,

*) Acastă citație e neexact dată de D. *Degré*. Generalul Brătianu la pag. 54 a citat Art. 9 din dispoziția regulamentară francesă ca să se știe ceea-ce s'a adoptat pentru Franca; cu privire însă la Cadastrul României, vederea Generalului stă limpede la § 4 și la p. 37—48, și p. 181.

**) Cheltuiala este cuprinsă în suma de 1.583.830 lei prevădută la pag. 124.

„vom avea ast-fel o parte însemnată la întocmirea Cadastrului nostru, mi-am luat inima în dinți și am întâmpinat cu totă supunerea că regularea hotarelor între moșnenii sau răzeșii noștri va fi o adevărată cadratură a cercului¹⁾, cum dovedește cu prisosință practica noastră judecătorească.

„Legislațiunea comparată ne întărește și ea în această credință. În *Tirol* și *Vorarlberg*, în adevăr, proprietatea e tot așa de îmbucătătită ca și pământurile noastre răzeșești, dar tocmai împrejurarea acesta a făcut că în provinciile austriace de mai sus nu s'a introdus nici până astă-dî încă registrul fonciar²⁾.

„D. general *C. I. Brătianu* îmi taie totuși încă odată din unghișore, dicînd că chiar delimitarea pământurilor

„pag. 75), dar adevărul este din contră, că, cu totă facerea Cadastrului, stabilirea rolurilor de contribuțiuni fonciare va costa și în viitor foarte mult, mai ales dacă vom reorganiza administrațiunea noastră fiscală cum se cade, aceea-ce va aduce cu sine un spor de cheltueli de multe milioane pe an (Sic!). Nu stăruim totuși. O reformă neapărată nu se poate întărzia sub cuvînt că ar costa prea mult.

1) „Numai *Cadastrul fonciar* bine înțeles e greu de înființat, sub ast-fel de împrejurări, iar nu *Cadastrul fiscal*. Pentru acest de pe urmă Cadastru, în adevăr, ajunge legea noastră asupra impositului fonciar din 31 Martie 1885, art. 4 lit. g, care hotărăște: „La cele posedate în devălmășie, venitul se va calcula asupra întregii proprietăți, iar impositul fonciar se va răspunde de fie-care dintre răzeși, după ce va fi repartizat între dînșii cota ce trebuie să răspundă fie-care în proporțiune cu venitul părții posedate. D. general *C. I. Brătianu* însă propune, nu *Cadastrul fiscal*, care și-a făcut vileagul în Franța, ci *Cadastrul fonciar*, (op. cit., p. 181 în fine) de și crede din greșală că, în Franța, *Cadastrul fonciar* se reîncepe acum d'a capo (op. cit., p. 182), uitînd că D-sa singur a recunoscut că *Cadastrul la Francezii* are un caracter fiscal *).

V. *Anton Randa*, „Das Eigenthumsrecht“, ediția II, 1893, pag. 462 „text și nota 15.

*) Tote aceste interpretări sunt ne exact date de D-nu *Degré*. Generalul *Brătianu* a recunoscut că *Cadastrul actual al Franciei* are un caracter fiscal și că *Comisiunea extra-parlamentară* a hotărât ca refacerea *Cadastrului* să se facă cu un caracter fonciar. Cum are să se facă? încă nu se știe, căci lucrarea nu s'a început și legea din 1898 n'o lămurește hotărător.

„răzesești e o operațiune cu totul simplă ¹⁾ (sic!), și nu
 „mi rămâne prin urmare de cât să-mi pun botul pe labe,
 „știind bine că tot Românul trebuie să fie soldat ²⁾ și să
 „tacă deci molcum ca un chitic.

„Un alt punct din nota mea pomenită mai sus, care
 „mi s'a luat iarăși în nume de rău, este că am ținut că
 „ne trebuie un timp îndelungat pentru a studia cestiu-
 „nea, țicere la care contradicătorul meu 'mi răspunde
 „cu frățescă dragoste că ceea-ce ne trebuie astă-ți este
 „Colbertul României, care să închidă gura criticei ³⁾.

„Voi rămâne prin urmare mut ca Papageno. Capul ple-
 „cat nu-l taie sabia. Tôtă lumea știe de sigur că legile
 „nóstre se fac în fuga mare (quod cito fit, cito perit); se
 „ține că în materie de Cadastru totul ar fi prin excep-
 „țiune *archi-prêt* ⁴⁾, și ar fi dar țeă! anti-patriotică ori-ce
 „cobire îndărătnică.

„Un alt punct în fine, ce nu mi'l póte ierta protivnicul
 „meu ⁵⁾, este că am mers până a țice că cadastrul fran-

1) „C. I. Brătianu, op. cit., pag. 189.

2) „C. I. Brătianu, op. cit., pag. 176.

3) „C. I. Brătianu, op. cit., pag. 200 (ipsissima verba). Puneți mai
 „bine *botniță* (sic!) admirațiunei mutuale: Rana amat ranam et ra-
 „nam putat esse Dianam.

4) „Dosarele ministerelor de finanțe și de lucrări publice, țice au-
 „torul „Cadastrului României“ (op. cit., pag 193), sunt bogate în se-
 „rióse studii și informațiuni asupra cestiunei; ea se găsește studiată
 „în amănunt din tóte punctele de vedere: tehnice, juridic, econo-
 „mic“. Eї bine, nici una din lucrările pregătitoare enunțate de ad-
 „versarul nostru (Regulamentul organic, decretul lui Vodă Ghica din
 „1835 regulator al facerei Cadastrului Munteniei, etc.) nu se ocupă
 „cu *registru fonciar* în înțelesul german, austriac, anglo-australian,
 „care e la ordinea țilei ađi. Tôtă pregătirea nóstră în acéstă privință
 „se reduce prin urmare numai și numai la lucrarea comisiunei extra-
 „parlamentare *franceze* 1890—1891), care a hotărât organizarea regi-
 „strului fonciar în înțelesul de mai sus, de și fără succes, **proiectul**
 „**fiind respins în cele din urmă de un congres de juriști fran-**
 „**cesı, convocat ad-hoc (Sic!).** Bine facem, de sigur, că ne folosim
 „de studiile franceze de mai sus, dar trebuie să cercetăm lucrul mai
 „de aprópe și să ne grăbim încet (festina lente).

5) C. I. Brătianu, op. cit., pag. 170.

„ceț, care a costat sute de milioane și a fost gata abia „după o jumătate de secol, n'a servit nici măcar pentru „stabilirea impositului fonciar pe baze mai raționale.

„Ei bine, iată cum se rostește în această privință un autor francez :

„Dans un grand nombre de communes, le cadastre a été „plus ou moins faussé, dès l'origine, par suite de la situation prépondérante qu'avaient eu dans l'expertise certains propriétaires-classificateurs, lesquels en ont abusé „pour dégrever indûment leurs immeubles au détriment des autres propriétaires ¹⁾.

„Ori-cum însă, și ori-care ar fi părerea noastră asupra „ceștiunei de mai sus, nu vom mai dice totuși nici cărc, vom crede și nu vom cerceta, vom judeca cu inima și „nu cu rațiunea, vom aștepta venirea *Colbertului Româ-*

1) „Proprietarii, după cum vedem, au schimonosit Cadastrul francez, iar nu advocații. Strecurați prin urmare, dicând contrariul, beutura Dv., ca să nu înghițiți musculița (advocatul), și înghițiți cămila! *).

*) Și cu toate acestea, în nota precedentă D-nul Degré recunoșce că salutara hotărâre a Comisiunei extra-parlamentare, d'a se organiza registrul cadastral în înțelesul gorman, anglo-australian a fost respinsă în cele din urmă de un congres de juriști franceși, convocați ad-hoc. — Oare juriștii nu sunt ADVOCATI! Nu sunt ei, les gens de robe despre cari Belot dice că în anul 1673, se réunirent pour renverser l'oeuvre de Colbert, pour faire révoquer la cause de la probité, și că numai grație lăcomiei acestora: le mystère des hypothèques demeura tout ce qu'il pouvait être, l'arme du mensonge et la prérogative de faire des dupes.

Dară pentru norocirea țerei, nu acesta trebuie să ne îngrijescă pe noi; juriștii noștri ca toți bărbații luminați ai țerei, pururea au dovedit-o, că mai întâiu de toate sunt români, și ca atari își iubesc țara și țin la prosperitatea națională mai mult de cât la interesele meschine, subordonând preocupățiunile lor, la binele public, și interesul lor personal la interesul general. Acesta o dovedesc toate marile acte naționale.

Ast-fel, cu mai mult cuvânt se poate atribui D-lui Degré meșteșugul cu care D-sa onorează, fără nici un motiv și cu atâta urbanitate, pe Generalul Brătianu: „Strecurați, prin urmare, dicând contrariul, beutura D-văstră ca să nu înghițiți musculița (advocații), și înghițiți cămila“.

Și acesta mai cu seamă, fiind-că Generalul Brătianu n'a avut intențiunea de a lovi întru ceva pe D-nii advocați, sau a se cobori pe arena de personalități pe când nu era convocată de nimeni și întru nimica. Cadastrul României — în claborarea și conservarea lui — nu poate fi considerat ca domeniul privat al cutărei sau cutărei administrații; toți oamenii iubitori de binele țerei, pot și trebuie a-i da concursul. Cum dicea Napoleon: „Sur ce champ de bataille, il y a de la gloire pour tout le monde“ (pag. 139); și mai cu seamă pentru oamenii de legi, pentru a lumina justiția în actele sale de legitimare a proprietății imobiliare și a asigura regimul cadastral în acțiunea sa bine-făcătoare.

„*niei*, care cu energia ce o dă iubirea de țară, va deschide calea celui mai neprihănit regim cadastral.

„Numai în câți-va ani, ne spune în adevăr, D. general „*C. I. Brătianu*, s'a făcut la noi atât, ca la alte națiuni „s'a putut realiza numai după vécuri de luptă și șiróie „de sânge omenesc: ordinea, ierarchia, nobleța, eforii, „scepтрul chiar, a făcut loc ordinei *rațiunei*, acestei em- „bleme a epoei moderne ¹⁾.

„Ce póte să fie mai sublim? Icóna cea mai frumoasă „totuși perde din farmecul ei; dacă-í răpim tótă umbra, „și neapărat este dar să adăogăm că ne bântue încă la „*rage de nouveautés*, că ne lipsesce încă stabilitatea și „astâmpărul: punctul archimedic în fuga întâmplărilor.

„Ei bine, însuși D. general „*C. I. Brătianu*, căruia îi „presintăm omagiile stimei și a admirațiunei nóstre, se „ínserie de sigur în falș în contra deducțiunilor prea ab- „stracte și ultrapatriotice: *de discours en discours, les „enfilades des abstractions creuses se prolongent et se „renouvellent à l'infini* ²⁾.

ALEXANDER.

1) „*C. I. Brătianu*, op. cit. 188.

2) „*H. Taine*, „*Les origines de la France contemporaine*“, t. I. p 161.

NETEMEINICIA APRECIERII JURNALULUI „DREPTUL“

CU PRIVIRE LA
CADASTRUL ROMÂNIEI.

Audi alteram partem.

Mult stimat D-le Director al jurn. „Dreptul“,

Un amic îmi pune în vedere diarul „Dreptul“ No. 42, care conține întâmpinarea, prin care D-văstră onorați lămuririle ce le-am dat cu privire la opinia D-voastră, publicată în No. 25 al „Dreptului“, asupra lucrării mele referitoare la Cadastrul României.

Dacă această lucrare a mea a avut un succes, sau după cum declarați singuri, a fost înălțată la cer de presa întrégă, acesta, D-le director, o datorez mai mult extremei importante a subiectului ce l'am tratat, de cât modului cum pôte l'am înfățișat publicului. Acum însă, D-văstră, continuând a presenta cititorilor „Dreptului“ argumentațiunea noastră într'un mod neexact, ar putea să sufere nu lucrarea mea, ci însăși importanța pentru țara noastră a subiectului, de care m'am ocupat. Îmi place să sper că nu acesta a fost ambițiunea D-văstră.

În întâmpinarea noastră cu privire la temerile D-văstre că nu s'ar putea aduce la îndeplinire facerea Cadastrului țării, mă exprimam ast-fel, la pag. 165 : „că mă voiî în-

cerca a reduce obstacolele, ce le vedeți, întru atâta, ca ridicându-vă pe culmea de la porța instituțiunei Cadastrale, să puteți privi clar și comod Cadastrul României, peste toate accidentele pământestii“.

D-vastră, D-le Director, lăsând acum sub tăcere aceste dificultăți, ce formați la început temerile D-vostre, publicați numai angajamentul ce-l luasem eu de a reduce la minimum posibil aceste greutateți pământestii; însă acest extras chiar, D-vastră îl publicați metamorfosată, căci înlocuiți textul nostru de accidente *pământestii*, prin acelea de accidente *omenești*, ceea-ce nu pune în adevărata sa lumină argumentațiunea noastră.

De asemenea, în ce privește tendința cugetărilor D-vostre, că lucrarea mea, cu privire la facerea Cadastrului țerii, nu ar fi îndestulătoare, mă exprimam ast-fel, la pag. 193: „că dosarele ministerelor de finance și de lucrări publice sunt bogate în serioase studii și informațiuni asupra cestiunei; că această cestiune se găsește studiată în amănunt din toate punctele de vedere, tehnic, juridic și economic, în mai multe publicațiuni, începând de la *improprietărirea foștilor clăcași*, și cităm ca asemenea studii, și lucrările Domnilor Grigorie Olănescu și Maior Căpităneanu“.

Însă D-vastră, D-le Director, și aci faceți un salt, întocmai ca și în cazul precedent, fiind-că lăsați sub tăcere aceste lucrări moderne, ce le arătasem ca studii amănunțite din toate punctele de vedere, tehnic, juridic și economic, la cari se referă argumentațiunea noastră, și o înlocuiți cu ceea-ce diceam pentru ca lucrarea ce am publicat-o să nu pótă fi considerată óre-cum ca *proles sine matre creata*, și să 'mă atribuiți mie ceea-ce eu n'am dis. Étă cuvintele D-vostre :

„Ei bine, nici una din lucrările pregătitoare enumerate de adversarul nostru — *Regulamentul organic, decretul lui Vodă Ghica din 1835, regulator al facerei Cadastrului Munteniei, etc.*,—nu se ocupă cu registrul fonciar

în înțelesul german, austriac, anglo-australian, care e la ordinea zilei“.

Eă, D-le Director, am citat în lucrarea mea, *Regulamentul organic și decretul lui Vodă Ghica*, nu pentru că aceste acte de Stat s'ar ocupa cu registrul foneiar în înțelesul german, austriac, anglo-australian, care e la ordinea zilei, ci pentru că în mândria mea de Român, mare mi-a fost bucuria sufletéscă, când am constatat, că bărbații noștri de stat, din timpurile cele mai depărtate, au recunoscut bine-facerile Cadastrului pentru țera noastră; și ast-fel se cuvenea să las să se vadă—celor ne știuți—că părinții noștrii, cu intrarea lor în era de viețuire mai statornică, au eugetat la lucrarea Cadastrului și la mijlocele de a așeza proprietatea imobiliară pe base mai statornice. Dar decă ei n'au desăvârșit această a lor eugetare, vina nu este a lor, ci a grelelor vremuri, căci în ceea ce privește lucrările cadastrale ale unei țeri, ele cer nu numai ómenii speciali, ci încă, sume enorme, și mai cu sémă ani de pace. Și se șcie asemenea că România nu de mult se bucură și de unele și de altele!

Ast-fel și de astă-dată, D-le Redactor, înfățișați într'un mod necorect argumentațiunea noastră cu privire la încercările și lucrările, ce le-am arătat că s'au făcut în țară de alții, înainte publicărei lucrărei mele asupra Cadastrului României.

Mai mult încă, la pag. 171 a răspunsului meu, spre a vă documenta cu temeinicie, că D-v. greșiți când credeți, că Cadastrul frances n'a servit nici măcar la stabilirea impositului fonciar pe base mai raționale, vă aducém o decisiune importantă în materie a Inaltei Curți de casațiune din Francia, care prin o analiză memorabilă a operațiunilor cadastrale urmate în Francia, în conclusiunea sa se exprimă ast-fel:

„On comprend que cela soit suffisant pour la formation des contributions“.

D-vóstră, D-le Director, lăsați sub tăcere și această constatare a unei autorități atât de mară, și a cărei verecitate

nu se p $\acute{o$ te contesta, și afirmați pur și simplu părerea D-v $\acute{o$ stre pentru a condamna, chiar în scopul alcătuirii sale, o operă colosală, cum este Cadastrul Franciei, sprijinindu-v \acute{e} în această credință pe o mărturisire izolată, — *argumentum ad usum causae* — a unui autor frances, al cărui nume nici nu-l pomeniți. Voi cita propriile D-v $\acute{o$ stră cuvinte :

„Ei bine, iată cum se rostește în această privință referitor la serviciurile ce a adus Cadastrul frances, *un autor francez*.

„Dans un grand nombre de communes, le cadastre a été plus ou moins faussé, de l'origine, par suite de la situation préponderante qu'avaient eu dans l'*expertise certains propriétaires classificateurs*, lesquels en ont abusé pour dégrever indûment leurs immeubles au détriment des autres propriétaires“.

Nu dic, că aceste linii acuzătoare nu vor fi unde-va scrise ; le consider chiar ca exacte, de și nu mi-a fost dat a cunoște paternitatea lor.

Dară, D-le Director, ce are de a face *Cadastrul* (delimitarea și legitimarea proprietății imobiliare) cu *expertisele fiscale* pentru întocmirea *rolurilor de contribuțiuni financiare* ? Și ce este de vină *Cadastrul* dacă în urmă, câți-va îndrăsneți — meșteri în tălmăcirii și răstălmăcirii de legi — au reușit în mai multe comune să vicieze mai mult, ori mai puțin, rolurile contribuțiunilor fonciare ? trebuiește ore să conchidem, că tot ast-fel s'a făcut cu totalitatea rolurilor contribuțiunilor fonciare din Franția, și că ast-fel cadastrul fiscal al Franciei n'a servit societății franceze la nimic ? Și apoi, cine a putut să oprască pe proprietarul asuprit ca să nu facă us de dreptul său de apel la instanțele judiciare, ce sunt instituite spre a-i da dreptate ? În Franția sunt judecători, ca și la Berlin, și-mi place a spera, că România încă are judecători ca și Berlinul, capabili de a înfrâna lăcomia unora și a pune la carantină pe acei îndrăsneți, cari prin situația lor preponderentă încercă a utiliza aședăminte publice în

profitul lor personal. Și ast-fel, este cu mult mai logic ca să nu facem ca morarul din poveste, care voia să scape de șoreci; adică, să ne lipsim de bine-facerile regimului cadastral de simplă témă, că se vor ivi câți-va îndrăsneți, cari să vicieze pe alocurea rolurile de contribuțiunii fonciare.

Cum vedeți, D-le Director, D-vóstră, lăsând sub tăcere aprecierea în materie — referitoare la Cadastru — a înaltei Curți de Casație, ce am invocat-o, și basându-vă credința pe o mărturisire izolată, dic *ad usum causae*, lăturalnică Cadastrului — referitoare la stabilirea rolurilor de contribuțiunii fonciare — înfățișați în mod necorectat, și marea utilitate a Cadastrului, cât și argumentațiunea noastră în această materie.

În cât privește restul întâmpinării D-vóstre, este cazul de a dice cu poetul Ovid: „*Sunt verba et voces praeterea que nihil*“.

De alt-mintrelea, D-le Director, la vârsta mea și mai cu sémă în o cestiune atât de mare, ca înființarea Cadastrului României, nu mi-ar șede a bine să mă pun pe arena de personalități, pe care încercați a mă scobori, punându-mă în sarcină lucruri, ce nici prin gând nu mi-aș trecut: de a *califica* pe unii de *pekeni*, de a *recusa* concursul altora, și de a *contesta* valórea de jurisconsulți a D-lor Maioreșcu, T. Ionescu, Disescu, Eugeniú Stătescu, capacități ce ne fac onóre. Eú, nici direct, nici indirect n'am șis așa ceva. „Nu prin recriminări, prin amare ironii sau prin anateme, putem să ajungem a pune pe ómeni de acord“ (W. Eliss).

În materia de care m'am ocupat, am citat aprecierile a patru autorități, necontestate și incontestabile, pentru a lămuri întâmpinarea D-vóstră, iară nu pentru a viza pe cine-va, după cum vă place a insinua. Am citat pe bărbatul de Stat al Elveției — D. BELOT — nu pentru a tăgădui autoritatea de juriști a D-lor Tache Ionescu, Eugenie Stătescu, Disescu, sau a recusa luminile lor în stabilirea regimului cadastral la noi, ci pentru ca să vedeți

cum juriștii franceși, — *les gens de robe* — au denaturat în urmă în Franția principiile echitabile ale regimului concepute cu marea revoluțiune (pag. 198—199); am citat pe Baronul *Stoffel*, cu privire la admisibilitatea în funcțiunii publice în Prusia, nu pentru a exclude pe „pekeni“ în afacerile Cadastrului, ci pentru ca să vedeți indispensabila trebuință d'a se însărcina serviciul geografic al armatei cu partea tehnică a lucrării Cadastrului; și am citat pe D. *Maiorescu* și pe mult regretatul bărbat de stat *Manolake Kostake*, cu privire la folósele ce oferă advocațiilor starea necompletă în care ne găsim cu legislația noastră, nu pentru ca să arunc anatema asupra cuiva, ci pentru ca să vedeți urgenta trebuință de a se pune capăt acestei situații păgubitoare prosperității economiei naționale, așezându-se proprietatea imobiliară pe base mai statornice ¹⁾.

Și în fine, am analizat „mica notă ce diceți că a-ți scris-o în trecăt“ *ad hoc et ab hac*, nu cu intențiunea de a polemisa saú a vă combate în credințele D-vóstre, ci cum declar la pag. 163: «pentru că cestiunea execuțiunii Cadastrului pusă ast-fel de jurnalul «*Dreptul*» No. 25 prezintă un interes destul de important, din punctul de vedere juridic și administrativ, cunoscută fiind înalta autoritate — ca jurist și ca publicist a Directorului jurnalului „*Dreptul*!“ — a D-lui Alex. Degré — consilier la Inalta Curte de Casație“.

1) Ast-fel, pe nedrept D-nu Director al „*Dreptului*“ s'a spăimântat și a dat alarma, ca și cum scrierea noastră asupra Cadastrului ar fi fost îndreptată în contra clasei sociale a juriștilor. Generalul Brătianu a arătat numai, că sub regimul cadastral se va pune odată capăt criticei situații în care se găsește astă-đi proprietatea imobiliară. În cât privește situația materială a juriștilor noștri — fie ca judecători, fie ca advocați — n'are nimic de îngrijat, căci și la noi, ca și în țările de sub regimul cadastral, necesitățile crescânde vor deschide cu siguranță noi căi de activitate spornică și pentru barouri. Un exemplu probant îl găsim chiar la noi: căruțașii, cari strigau mai mult contra căilor ferate — că vor muri de fóme — astă-đi, transformați în birjari, au devenit auxiliarii indispensabili ai căilor ferate și se bucură de situații mult mai fericite de cât în trecut sub tóte privirile.

Și mă felicit, că am făcut acésta, fiind-că constat cu plăcere, că de astă dată, în replica D-vóstre ați venit la mai bune sentimente cu privire la Cadastrul fonciar ce am propus pentru România. Acésta este totul ce ambiționam.

În cele-l'alte, și cu deosebire în cât privește execuția, părerea D-vóstre : „că trebuie să ne grăbim încet, *festina lente*“, n'are nimic surprindător pentru mine. „*Festina lente* est une axiome auquel se conforme tous les hommes de loi, à loisir, et prudemment comme on pourrait le dire : il ne faut pas parler d'affaires, l'estomac vide“. (Walter Scott. „les Eaux de Saint Ronan“).

Ceea-ce a putut să ne aducă o nemulțumire este numai faptul, că D-vóstră înfățișând publicului argumentațiunile nóstre în mod trunchiat, modificat și ast-fel neexact, cititorii „*Dreptului*“ — cel puțin acei cari nu mă cunosc personal — vor crede, că eu sunt acela care voesc să duc lumea în eróre, când mă onorați cu meșteșugul ne-convenabil ; „*Strecurați beutura, ca să nu înghițiți musculița (advocatul) și înghițiți cămila!*“ (sic) !

Ast-fel, D-le Director, îmi place să sper, că și D-vóstră înși-vé veți fi convinși, că e cazul ca să bine-voiți a da loc în diarul „*Dreptul*“ acestei întâmpinări.

Și cu mulțumirile mele anticipate presint onorabilului D-lui Alex. Degré omagieile de stimă și venerație.

II

REÎNOIREA CADASTRULUI ÎN FRANȚA ¹⁾.

În 1891, după un vot favorabil al Parlamentului, o comisiune extra-parlamentară fu instituită în Franța pentru a studia chestiunea reînoirii Cadastrului. Drept vorbind, problema supusă acestei adunări nu era nouă, dar ea era pusă de astă-dată, în condițiuni care îi mărea cu mult însemnătatea.

Cadastrul actual prezintă două inconveniente: înființat pentru a stabili o *basă echitabilă în repartitiunea impozitului funciar*, el s'a îndepărtat, cu timpul, din ce în ce mai mult de realitatea lucrurilor, ast-fel în cât dă naștere la inegalități isbitore din punctul de vedere fiscal. Acesta constituie un vițiu ivit cu vremea; vechiul Cadastru, însă, prezintă și un vițiu original. Stabilit pe simpla posesiune aparentă, el n'a avut nici odată o valoare legală, și în privința *aședării proprietății*, el nu prezintă de cât un interes documentar.

Imperfecțiunea Cadastrului, din punctul de vedere fiscal, nu ar justifica îndeostul refacerea lui completă. Nimeni nu s'ar gândi să se cheltuiască 300 milioane de lei pentru a face mai exactă reparațiunea unui impozit care nu pro-

1) Jurnalul „*Epoca*“ în numărul său de la 23 Octombrie 1899, publică această notiță privitoare la refacerea Cadastrului în Franța

duce de cât 103 milioane, fără centimele adiționale. Lucrurile s'ar schimba cu desăvârșire dacă, pe lângă un prim rezultat: *perecuțiunea riguroasă a contribuțiunii funciare*, s'ar adăoga un altul, adică: *a se da Cadastrului o valóre legală din punctul de vedere al aședării proprietății*, „Un Cadastru stăbilit în aceste condițiuni, — spunea ministrul de finanțe în expunerea de motive a budgetului în 1891, — ar servi de basă registrelor funciare, unde ar fi consemnate, și în continuu ținute în curent, toate actele care ar interesa imobilele și ale căror înscrieri ar avea față de toți o valóre juridică indiscutabilă. Înființarea acestor registre cadastrale de proprietate, menite să înlocuiască registrele de conservarea de ipotecă, ar avea de rezultat natural *reforma și simplitatea registmului ipotecar din Franța*.”

În acest înțeles, reforma cadastrală fu supusă Comisiunii extra-parlamentare, de către ministrul de finanțe.

Iată, în adevăr, care era programul lucrărilor sale :

1. *Determinarea fizică a proprietății imobiliare, prin Cadastru ;*
2. *Determinarea juridică a proprietății imobiliare, prin înființarea de registre fonciare în concordanță cu Cadastrul ;*
3. *Căile și mijlocele ; adevă, procedurile financiare de întrebuintat pentru a face față acestei lucrări.*

Pentru a studia în mod deosebit fie-care din aceste chestiuni, comisiunea se împărți, din cea d'întâiu ședință, în trei sub-comisiuni : *sub-comisiunea tehnică, sub-comisiunea juridică și sub-comisiunea căilor și mijlocelor*.

Cele d'întâiu două sub-comisiuni au sfârșit lucrările lor ; însă, sub-comisiunea căilor și mijlocelor, care trebuia orecum să sancționeze hotărârile celor-l'alte două, nu pare că se va întruni în curînd. De o cam-dată, singurul rezultat obținut consistă în legea din 17 Martie 1898, lege destul de modestă d'almintrelea, dar care stabilește un progres pe calea pe care s'a îndrumat comisiunea.

Pentru a da o idee de programul lucrărilor acestei co-

misiuni, vom examina câte-va din punctele studiate de sub-comisiuni; o scurtă analiză a legii mai sus citată, va face să reiasă cu prisosință, cât de mult mai este de făcut pentru a se ajunge la realizarea completă a programului propus.

Sub-comisiunea juridică s'a pronunțat în mod categoric pentru *înființarea, pe baza unui nou Cadastru, de registre funciare, ținute în curent în mod real*, ceea-ce le-ar deosebi de registrele de conservățiune de ipotecă, ținute pe nume de persoane.

O pagină a registrului fonciar va trebui să fie rezervată fie-cărei proprietăți, ori-cât de mică va fi ea. În această *partidă* s'ar arăta cum urmează:

În o primă parte, se va cuprinde: determinarea fizică a imobilului, după planul cadastral întocmit la zi, cu arătarea: 1) a numărului matricul și a literilor fie-cărei secțiuni a proprietății; 2) denumirea locurilor; 3) suprafața și numerile parcelor cari compun unitatea fonciară; 4) vecinătățile și servituțile active sau pasive.

În a doua parte, se va desemna: 1) proprietarii cu arătarea cauzelor și datelor inscripțiunilor; 2) restricțiunile, desmembrările și sarcinile cari grevăză imobilul; 3) privilegiurile și ipotecile.

Sub-comisiunea nu s'a oprit aci însă; ea propunea, pentru a permite registrelor fonciare să producă tot efectul, să se desființeze privilegiile generale, altele de cât cheltuelile de justiție; să se abroge ipoteca judiciară; să se supue dreptului comun al specialității și al publicității ipotecile legale; să se cêră publicitatea ori-cărui act declarativ de proprietate, de mutațiuni, prin mörte, etc.

Programul sêu, prin o simplificațiune recunoscută necesară, tindea în definitiv, să dea proprietății o aședare sigură și o mobilitate mai mare; condițiuni cu totul favorabile desvoltării creditului real. Legea din 1898, după cum vom vedea, nu prevede nimic în această privință; ea se mărginescè să nu împiedice aplicațiunea sa în cazul când

într'un viitor mai mult sau mai puțin depărtat, cheștiunea ar ajunge la bun sfârșit.

Lucrările sub-comisiunii tehnice au fost rezumate în raportul d-lui Cheysson, inginer de poduri și șosele și distins profesor de economie politică. Din analiza acestui raport reiese două condițiuni esențiale, de care trebuie să se ție seama: 1) delimitarea și îngrădirea; 2) devisul estimativ al refacerii Cadastrului.

Nu poate fi îndoială că o îngrădire (bornage) bine îndeplinită ar ușura cu mult sarcina geometrului; de aceea sub-comisiunea a găsit nemerit să se întreprindă o anchetă asupra stării bornagiului în Franța.

Acastă anchetă a dovedit, că două treimi aproape din teritoriul francez erau îngrădite și că proporțiunea terenurilor îngrădite stau în raport direct cu valoarea fonciară.

În cursul acestei anchete, mai multe alte constatări au fost făcute. În anumite locuri, proprietarii au găsit singuri leacuri. Așa, în departamentul Meurthe-et-Moselle, inconveniențele rezultând din o înbucătățire excesivă au îndemnat, într'un număr de comune, pe proprietari să recurgă la o refacere a Cadastrului între ei; ei, au mers până acolo, în cât 'și-au îndreptat locurile prin bună învoială și au deschis drumuri de comunicațiune între proprietăți, pentru înlesnirea explotațiunii agricole. Cheltuielile au fost de 15 lei pe hectar, din care 5 pentru facerea Cadastrului; ele au fost plătite integral de către proprietari.

Inițiativa privată, cum se vede, n'a așteptat reforma propusă de puterile publice, și lesne se înțelege că această operațiune are de consecință o mărire a valorii proprietății funciare.

Sub-comisiunea, cu toate că și-a dat bine seama de utilitatea bornagiului, n'a voit totuși, din cauza prea marelor cheltuieli, să facă din această operațiune baza noului Cadastru. De fapt, bornagiul nu este alt ceva de cât materializarea unei delimitațiuni prealabile; delimitațiune, care poate fi bazată pe simpla posesiune, sau ceea-ce e mai bine,

proprietate. Sub-comisiunea a hotărât că delimitațiunea juridică, adică, aceea care are de bază proprietatea, este necesară și suficientă pentru stabilirea Cadastrului și întocmirea registrului fonciar. Ea s'a pronunțat, pe de altă parte, pentru delimitarea și bornagiul în mod obligatoriu al proprietăților publice (drumuri, căi ferate) de pe teritoriile comunale. Cu modul acesta proprietățile private s'ar găsi prinse într'un cadru rigid, într'un fel de poligon ale cărui vârfuri, întrebuițate ca punct de reazim, ar permite să se găsească cu ușurință, servindu-se de indicațiunile planului, limitele unei proprietăți orecare.

Pe baza acestor cercetări, sub-comisiunea a elaborat programul operațiunilor cadastrale, stabilind și devisul. După evaluațiunile făcute, reînnoirea Cadastrului și întocmirea registrului fonciar ar necesita o cheltuială totală de 600 milioane lei, ceea-ce reprezintă 11 lei, 50 bani pe hectar de suprafață, 12 lei pe hectar impozabil¹⁾.

Prin legea din 17 Martie 1898, refacerea Cadastrului rămâne facultativă, dar cheltuelile, în loc să fie numai în sarcina comunei, ca sub legea din 7 August 1850, ele sunt suportate de Stat, a cărui parte contributivă, poate să se ridice la 4 la sută din cheltuiala totală, de departament, pentru o parte cel puțin egală cu aceea a Statului și, în sfârșit, de comuna interesată, pentru restul cheltuelilor.

Statul pune, afară de acesta, la dispozițiunea comunelor, un serviciu special de reînnoire și de conservarea Cadastrului; însă, pentru a fi admisă să profite de aceste avantagii, comuna va trebui să institue, în vederea delimitării obligatoरे, care servește de punct de plecare operațiunilor cadastrale propriu zise, fie o *Comisiune*, fie un *Sindicat de delimitare*. De altmintrelea, aceste două din

1) Mi-se pare că în acest cost pe hectar se face eróre, inginerul **Lallemand** delegat din partea Comisiunei pentru a face experiente în comuna Neuilly-Plaisance a ajuns la tarifele arătate de noi la § 37 — tarife cu mult inferioरे la acestea. (Gener. C. I. Br.)

urmă organisme, *sindicat* și *comisiune*, pot funcționa amândouă în același timp pe porțiuni diferite ale aceleiași teritoriu comună.

Ele au sarcina : 1) de a proceda la cercetarea și la recunoșterea proprietăților aparente; 2) de a constata acordul interesatilor asupra limitelor imobilelor lor, și dacă ei doresc să diriga chiar operațiunile bornagiului; 3) în caz de dezacord, să-i împace de se pôte; 4) de a determina în mod provizoriu aceste limite, în lipsă de împăcare sau de prezentare a interesatilor.

Acastă delimitare provisorie devine definitivă după un an de la publicațiunea rezultatelor. Cei interesați au, afară de acêsta, după sfârșirea planului, un termen de trei luni, pentru a lua cunoscintă și să se formuleze reclamațiunile. Trecut acest termen, rezultatele măsurătorilor sunt considerate ca conforme cu delimitarea.

Legea aduce o inovațiune hotărând că registrele și planurile cadastrale să fie ținute la zi.

Acastă lege are, asupra celei din 1850, două avantaje particulare :

Ea înlesneșce reînnoirea Cadastrului, prin condițiunile mai puțin onerose prevădute de lege.

În al doilea rând, încredințând operațiunile tehnice unui serviciu special, legea menține unitatea de vedere în operațiunile izolate. În loc de a fi, cum în vechiul Cadastru, independente unele de altele, triumphiulațiunile comunale vor fi legate la marea triumphiulațiune a Franței.

III

EPILOG

Amabilitatea cu care Directorul jurnalului „*Timpul*“ — D-nul **Alex. Ciurcu** — a prezentat publicului lucrarea ce am publicat-o cu privire la Cadastrul României, și erudițiunea cu care argumentează necesitatea urgentă a regimului cadastral în România, m'ar fi putut scuti, ca să mă adresez răspunsul de adine-ori jurnalului „*Dreptul*“; dară, cum diceam la pag. 163: cunoscută fiind înalta autoritate — ca jurist și ca publicist — a Directorului jurnalului „*Dreptul*“ — a D-lui **Alex. Degré** — consilier la Inalta Curte de Casație, m'am crezut dator a cerceta întru cât aprecierile jurnalului „*Dreptul*“ sunt ori nu fondate.

Nu-mi rămâne ast-fel, de cât plăcerea de a profita de această ocasiune: pentru a ruga pe cei interesați în cestiune, ca să citescă erudita analiză ce a publicat jurnalul „*Timpul*“¹⁾; iară autorului acestor cercetări — D-lui **Alex. Ciurcu** — eu îi presint mulțumirile mele afectuose pentru interesul ce poartă cestiunei Cadastrului României, și pentru buna voință, cu care m'a onorat cu această ocașiune.

D-nul **Ciurcu**, ca originar din Transilvania, cunoșce re-

1) „*Timpul*“, Numerile 102, 103, 104, 105 și 108 din luna Mai 1899.

gimul cadastral, nu numai din audite și din cărți, dar și *de visa*. D-sa a avut ocasiune să se convingă de importanța *Cadastrului*, în ce privește administrarea justiției și în bine-facerile economice, ce el le revarsă asupra Transilvaniei, care se găsește înzestrată cu un regim cadastral modern. D-sa poate ast-fel prezenta cestiunea în cunoștință de cauză, mai bine ca mulți din noi. D-sa poate, și are dreptul, să fie un apostol convins al marelui necesități pentru România a regimului cadastral, și să sprigine, cu autoritatea ce-î dă eruditele sale cunoștințe, vederile cele adânci ale ilustrului bărbat de Stat, ministru președinte, G. GR. CANTACUZINO :

„Credem că a venit timpul, să pregătim înființarea unui „castru care va fixa mai bine proprietatea imobiliară și „ne va da și prilejul să scotem proprietatea sătenescă din „haosul în care se găsește“. Discurs rostit la Iași, la 14 Mai 1899 de D-nul G. Gr. Cantacuzino, Președintele Consiliului de Miniștri) ¹⁾.

1) E vrednică de o vecinică pomenire — *ad majorem rei litterariae gloriam* — judecata cu care jurnalul „*Dreptul*“, întâmpină această solicitudine pentru binele public a Primului Ministru și a bărbatilor competenți cari, fără nici un interes personal lor, au îmbrățișat cu căldură cestiunea înființării Cadastrului țerii. Voiu cita propriile cuvinte ale țiarului „*Dreptul*“ :

„Ministerul X, se țice, era să *impuste* măi de unăđi din pistol „*Cadastrul României*, **Torrens act**, și nu știu măi ce. De legiunii „pripite, ferește-ne Dómnne! In adevăr, tótă propaganda noastră cadastrală făcută cu surle și tobe nu e, vėđută la lumină, de cât un simptom nou al cunoscutei noastre galomanii. Iată cum, în Francia, o comisiune de cadastru a elaborat la 1891 un proiect, care, de și respins pentru motive budgetare, merită totuși în colo tótă lauda. Ei bine, supuși cum suntem sugestiei franceze, ne-am apucat să „schimonosim (*ce n'est pas imiter un homme que peter et tousser comme lui!*) lucrarea franceză de măi sus, uitând că experiența făcută dovedește cu prisosință, că imitațiunile noastre cele órbe se sfârșesc pururea în códă de pește. *Desinit in piscem mulier formosa superne*“. (*Dreptul* No. 34, 1899).

Iată unde poate să ducă obstinitatea de a susține nisce păreri greșite! *O vanas hominum mentes, ó pectora cæca!*

Asemenea mă cred dator a profita de această ocasiune, spre a prezenta viile mele mulțumiri redacției jurnalului „*L'Indépendance Roumaine*“ pentru căldura cu care a îmbrățișat cestiunea Cadastrului țerei și pentru sollicitudinea, cu care a bine-voit a mă onora, analizând lucrarea ce am publicat-o cu privire la Cadastrul României.

Nu măi puțin mulțumesc și celor-l'alte jurnale: *Voința Națională*, *Drapelul*, *Dreptatea*, *Epoca*, *Adevărul*, *Cronica*, etc., pentru buna voință cu care a prezentat publicului lucrarea mea.

Presint asemenea, respectuoase omage, eruditului academician D-lui Gr. Tocilescu și bărbaților de Stat D-l General G. Mano și G. Lahovary, pentru interesul ce pörtă cestiunei Cadastrului și pentru căldura, cu care au bine-voit a prezenta lucrarea mea învătatei Societăți Geografice.

Nu măi puțin mulțumesc Directorului jurnalului „*Dreptul*“—mult stimatului Domn Degré— pentru ocasiunea ce mi-a procurat de a da și noui lămuriri referitoare la *Cadastrul României*. Și, dacă contra așteptării mele, în această arătare a lucrurilor, ar găsi ceva care să nu-i placă, il rog să credă, că nimic nu este făcut cu rea intențiune.

1899, Iulie 5.

Tablou de comenzi pentru planuri economice de moșii
reproduse după cum s'a cerut la scara 1: 20.000 la
Institutul geografic după ridicările topografice ale chartei țării
până la 20 Septembrie 1904.

No. curent	CINE A FĂCUT COMANDA	NATURA ȘI FELUL COMENZILOR
1	D-1 Inginer E. Radu	7 planuri ale moșiilor: Hârlău, Botoșani, Clejani, Obedeni, Gruul, Radu și Răcăciuni.
2	Domeniul Coronei	14 planuri ale moșiilor: Mălinii, Borca, Sabasa, Francasa, Bicazul, Azuga-Predeal, Sinaia, Bușteni, Jepii, Retevoiu, Rajnovul, Caraimanul, Vârful lui Drăgan și Clăbucetul Taurului.
3	D-1 Colonel Coslinsky	Un plan al moșiei Botoca.
4	Ministerul Domeniilor	10 planuri ale moșiilor: Grase, Cresești, Taslău, Muntele Penteleu, Piciorul Caprei, Miclăușul, Nehoiașii, Bogdăneștii Buhalnița, și Casinul.
5	D-1 Căpitan Topoloveanu	Moșia Erezilor.
6	" Colonel Capșa	Moșia Slobozia-Vrăjitoare.
7	" Căpit. Bădescu	Moșia Garboatul
8	" Căpit. Statilescu	4 planuri ale moșiilor: Alimăneștii, Măneciurile, Alimăneștii și Puchenii-Mari.
9	" N. Iulian	Muntele Clăbucetu, moșia Corni Clăbucetul.
10	Soc. Forestieră Română	Valea Buzăului, Bâsca mică, Piatra Secuiului.
11	D-1 Butculescu	Moșia Policioru.
12	" Inginer Urlățeanu	Moșia Brebu-Megiești, moșia Teșila și moșia Păltinetul (jud. Prahova).
13	" N. Cincu	6 planuri ale moșiilor: Drăgușeni, Deochiații, Crăeștii, Vârtzeii, Bujor și Putichioia.
14	D-1 Bădescu A.	Moșia Coca-Scheia.
15	" General Vartiadi	Moșia Călugărenii.
16	" Maior Lambriu	Moșia Hodorca.
17	Domeniul Regal	11 planuri ale moșiilor: Monăstirea, Doftana, Cumpătul, Podurile Larga, Răzorele, Susaiul, Fata Găvanei, Slobozia-Zorleni, Dobrovăț și Broșteni 1/10.000.
18	Ad-ția Palatului Regal	Planul Terenului cedat Societății Elisabeta 1/500.
19	D-1 Sub-Intend. Cioranu	Moșia Mariuța.
20	Primăria oraș. București	Imprejurimile Bucureștilor.
21	D-1 Colonel Casemir	Câmpina suprafața 100 hectare.
22	" Iarca	Moșia Ceptura.
23	" Al. Marghiloman	Moșia Chiojdu.

No. curent	CINE A FĂCUT COMANDA	NATURA ȘI FELUL COMENZILOR
24	D-l Inginer Nădejde	3 planuri ale moșilor: Mărgăritești, Berheci și Balaurului.
25	" B. Bellu	Moșia Bezdeadu 1/20.000.
26	" Maicanu	Muntele Penteleu.
27	" Alexandrescu	Moșia Albotoia și muntele Picio- rul-Tarca.
28	" Cantacuzino	Moșia Băleni.
29	" Dr. G. Pațelt	Moșia Pătrășcani.
30	" Avocat Căpitanovici	Moșia Crivina.
31	" Xanto Nicolae	Moșiile: Ulmu și Chirnoși.
32	" Loen Ghica	5 planuri ale moșilor: Dumbră- veni, Vlădeni, Brehuești, Corni și Serafinesci.
33	" Administr. Spulber	Moșia Orațiu, județul R-Sărat.
34	" Elias	Moșia Beresci-Sascut.
35	" Colonel Paciurea	Moșia Crasna-Miclăușani.
36	" Samurcaș	Moșia Cătina.
37	" Inginer Brăescu	Moșia Călugărul-Mare.
38	" Monferato	Moșia Docăneasa.
39	Ministerul Lucr. Publice	Un plan al Dunării între Sulina și Zimnicea la scara 1/20.000.
40	Regia Monopol. Statului	Moșiile: Săngerul și Scheia.
41	Societatea Dacia Română	19 planuri ale moșilor: Bobulesci, Durnesci, Cucuteni-Pelin, Ber- zeni, Sărbotesci, Domnesci, Os- tróavele, Păunesci, Jitia, Bodea, Mesteacănul, Plopul, Anghelesci, Bâlca, Radovan, Prundu-Gosti- nari, Surdila, Fisteica și Mahmud- Cuius.
42	Societatea Steaua Română	Un plan al moșiei Telega.
43	Societatea Telega-Oil.	Moșiile: Telega și Bezdeada.
44	D-l B. Barleanu	Un plan al moșiei Taslăul.
45	" I. Mincu	Un plan al moșiei Doaga.
46	" Căp. R. Toroceanu	Un plan al moșiei Provița.
47	" T. Sorescu	Un plan al moșiei Vălcănesci.
48	Creditul Funciar-Român	Moșiile: Dofana și Beleghetu.
49	D-l inginer Zilberman	Un plan coprinzând: Valea Verbi- lăului, Vârful Trifoiului, Valea Brădețului și satul Scurtesc.
50	" D. Mardari	Un plan al moșiei Vârlan.
51	" inginer Cucu St.	Regiunea de la gara Putna până la Zăbala și Vetresci.
52	"ingin. Berceanu C. I.	Muntele Orza.
53	D-l inginer Slăniceanu	Un plan al moșiei Petresci.
54	" Căpit. R. Mano	Un plan al moșiei Sintesci.
55	" Belisariu N. Cocea	Un plan al moșiei Malul-Mare.
56	D-na Cretzulescu	Moșia Drajna de sus și de jos.
57	D-l Ghica; Comănesci	
69	" Em. Lahovari	Moșia Făcășeni.
70	" Ghica Comănescu	Moșia Comănesci și Dărmănesci.

TABLA DE MATERII

„Les livres, depuis que les livres existent se composent d'une préface, d'une table de matières et du corps de l'ouvrage. Dans la préface, l'auteur se fait pour ainsi dire connaître. Il expose les motifs qui l'ont dirigé, signale sa méthode, son but. Il énumère ses titres à la confiance. La table des matières renferme l'indication détaillée de toutes les questions que l'auteur a soulevées, abordées, discutées, des résultats aux quels il est arrivé. La Préface et la table de matières, doivent donc d'abord attirer et attirent en effet l'attention des lecteurs de tout ouvrage nouveau, excitent en première ligne, la curiosité“.

ARAGO
Astronomie populaire.

	<u>Pagina</u>
Dedicatie <i>M. S. Regelui României, Carol I</i>	5
Prefață la a IV-a edițiune	9
Introducere	19

I. Trebuința de a se face Cadastrul României.

§ 1. Importanța fonciară a cadastrului cu privire la aședarea drepturilor fiscale	25
§ 2. Importanța fonciară a cadastrului cu privire la dreptul de transmitere și ipotecă asupra proprietății imobiliare.	28
§ 3. Importanța fonciară a cadastrului cu privire la integritatea proprietăței imobiliare.	33
§ 4. Incheiere	36

II. Situațiunea actuală a proprietăței imobiliare.

§ 5. Proprietatea imobiliară sub regimul cadastral fonciar	39
§ 6. Incercări anterioare pentru lucrarea cadastrului României.	42
§ 7. Proprietatea imobiliară în România	44
§ 8. Anihilarea partidului agrar în România	53
§ 9. Incheiere	54

III. Constituirea regimului cadastral fonciar.

§ 10. Factorii cadastrali	57
§ 11. Cadastrul României și Actul cadastral fonciar	62
§ 12. Conservarea cadastrului	64
§ 13. Incheiere	67

IV. Învățămintele și ajutorul ce procură Charta țării pentru aședarea cadastrului în România.

§ 14. Natura operațiunilor de aședare cadastrală	69
§ 15. Învățământul ce procură Charta țării pentru facerea cadastrului României	72
§ 16. Ajutorul ce procură Charta țării pentru aședarea regiunii cadastrale în România	77
§ 17. Incheiere	78

V. Aședarea regimului cadastral.

§ 18. Aședarea juridică a regimului cadastral	81
§ 19. Cercetări juridice de delimitare cadastrală	84
§ 20. Aședarea fonciară a Cadastrului	90
§ 21. Aședarea tehnică a Cadastrului	91
§ 22. Incheiere	96

VI. Cui se cuvine facerea Cadastrului.

§ 23. Avantajele proiectului mixt propus	99
§ 24. Partea de cheltueli ce incumbă proprietarului de imobile	101
§ 25. Partea de cheltueli ce incumbă Statului	107
§ 26. Partea de cheltueli ce incumbă Comunelor și Județelor	113
§ 27. Inițiativa lucrării Cadastrului României	114
§ 28. Incheiere	116

VII. Personalul serviciului Cadastral

§ 29. Direcția generală	119
§ 30. Sindicatul de proprietari	120
§ 31. Judecătoria de pace și tribunalele locale	122
§ 32. Administrațiunea contribuțiunilor directe	123
§ 33. Institutul geografic al Armatei	124
§ 34. Serviciul pentru conservarea Cadastrului	129
§ 35. Incheiere	131

VIII. Venituri și înlesniri pentru alcătuirea Cadastrului României

§ 36. Descompunerea aproximativă a prețului operațiunilor cadastrale pe unitate de măsură	133
§ 37. Descompunerea aproximativă a prețului pentru totalitatea operațiunilor cadastrale	136
§ 38. Incheiere.	141

IX. Proiect de organizarea serviciului tehnic

§ 39. Personalul de operatori tehnici	145
§ 40. Personalul grafic	149
§ 41. Direcția superioară	151
§ 42. Incheiere.	151

X. Proiect de buget al cheltuelilor

§ 43. Cheltueli pentru personalul tehnic.	157
§ 44. Cheltueli pentru materialul tehnic.	159
§ 45. Cheltuiala anuală totală	159
§ 46. Incheiere.	161

XI. Concluziune

§ 47. Ce este Cadastrul fonciar	165
§ 48. Care sunt avantajele Cadastrului fonciar.	168
§ 49. Cât costă lucrarea Cadastrului fonciar	171
§ 50. Mersul operațiunilor	172
§ 51. Incheiere.	175

ANEXE

I. Lămuriri noi cu privire la Cadastrul României

Avertisment	183
Intâia scrisoare către D. Ion Kalinderu	185
A doua scrisoare către D. Ion Kalinderu	187
Intâia apreciere a jurnalului „Dreptul”.	193
Netemeinicia aprecierii jurnalului „Dreptul”.	196
Incheiere	223
A doua apreciere a jurnalului „Dreptul”	228
Netemeinicia aprecierii jurnalului „Dreptul”	235
Netemeinicia aprecierii jurnalului „Dreptul”	242
II. Reînnoirea Cadastrului în Franța	248

III. Epilog

Tablou de planurile economice de proprietăți rurale și Insti- tutul geografic al armatei a procurat proprietăți rurale	251
---	-----



