

7
8472

Necesitatea facerei

și

Stabilirei Cadastrului la noi

DE

INGINER THEODOR CHIVULESCU

DIN CRAIOVA



CRAIOVA

Institutul Grafic „SAMITCA”. — I. Samitca și D. Baraș

1911.

PREȚUL 1 LEU.

Necesitatea facerei și Stabilirei Cadastrului la noi

DE
INGINER THEODOR CHIVULESCU

DIN CRAIOVA



Biblioteca Centrală
Regională Craiova



CRAIOVA
Institutul Grafic „SAMITCA”. — I. Samitca și D. Baraș
1911.

NECESITATEA FACEREI

ȘI

STABILIREI CADASTRULUI LA NOI



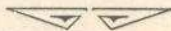
De același autor :

1) *Catechismul Silvicultorului* (Noțiuni de Silvicultură) de 111 pagini. Anul 1886.

2) *Chestiuni de păduri* de 318 pagini. Anul 1890.

3) *Impădurirea nisipurilor depe domeniul Maglavitu* din jud. Dolju, proprietatea Bisericii Madona-Dudu din Craiova, de 333 pagini. Anul 1899.

4) *Domeniul Agricol și Silvic al Bisericii Madona-Dudu* din Craiova, de 41 pagini; dare de seamă cu ocazia jubileului de 40 ani de Domnie a M. S. Regelui nostru Carol I. Anul 1906.



PREFAȚĂ

În timp de 34 de ani decând exercit profesiunea de Inginer silvic, agricol și hotarnic în diferitele părți ale țării, am putut să constat cu ocasiunea îndeplinirii datoriilor mele, starea nedefinită și nesigură a proprietăților noastre mai cu seamă cele rurale, atât sub raportul stabilității lor pe teren, cât și sub acela al dreptului de proprietate. Am putut să-mi dau seama și să constat, cum proprietățile noastre rurale, mai cu seamă cele date sătenilor clăcași la 1864 se fracționează, și cum prin aceste fracționări hotarele se schimbă în totdeauna, și de multe ori cel mai tare ese învingător.

Am văzut cum se pierd drepturi de proprietate, cum se pierd părți din proprietate, numai prin faptul că un vecin A, a tolerat câtva timp—bine înțeles fără să voiască—, pe vecinul său B să treacă în proprietatea sa azi cu o brazdă, mâine cu alta, cu o movilă mutată și așa mai departe.

Am văzut cum frații, moștenitori ai aceluiași tată, se judecă ani îndelungați pentru ca să capete dela fratele lor rapace, dreptul ce li se cuvine. Și atunci mi-am zis: va merge oare aceasta așa în totdeauna în țara noastră? Nu se va putea oare găsi un mijloc spre a se satisface aceste interese, spre binele țării în general și pentru traiul mulțumit al micilor ca și al marilor proprietari, cum și pentru deplina armonie ce atât de mult se cere să domnească între frați, acum când suntem un Regat în plină vigoare?

Mijlocul este găsit, numai bună voință să fie din par-

tea celor ce conduc destinele acestei frumoase țări. Acest mijloc, este acela ce s'a adoptat încă de zeci de ani mai în toate statele lumii, până și în Bosnia și Herțegovina acum în urmă, și anume: Regularea proprietăților fie rurale fie urbane, dar mai cu seamă cele rurale, prin Face-rea și stabilirea regimului Cadastral.

Am auzit zicându-se că la noi nu se poate stabili Cadastrul, de oarece trebuie mai întâiu a se reformă unele articole din Codul Civil, și că aceasta ar fi aproape imposibil. Apoi, că trebuie instituite comisii cu drepturi judecătorești care să lucreze în mod sumar, atât în ce privește stabilirea dreptului de proprietate bazat pe acte, cât și stabilirea exactă și facerea planurilor fiecărei porțiuni sau proprietăți, conform posesiunii și drepturilor izvorite din dreptul de proprietate.

Cum? dacă trebuie să facem un bine țării, să scoatem proprietatea de sub dominațiunea arbitrarului, de sub dominațiunea aceea că **forța primează dreptul**, fapt care și avea rostul numai în evul mediu, trebuie să ne gândim că nu putem schimbă câteva articole din Codul Civil? Este o obiecțiune destul de puțin serioasă; avem în această privință un precedent relativ la necesitatea legilor sumare atât de salutare în anumite împrejurări și anume: **Regulamentul pentru măsurătoarea și fixarea izlazurilor comunale**; deci, tot așa se poate face și cu **Cadastrarea țării**.

Avem astăzi în țară tineri și bătrâni, licențiați și doctori în drept, avem jurisconsulți eminenți; avem ingineri buni cari concurează cu cei mai renumiți ingineri din străinătate avem financieri de frunte cu școli speciale; deci unii cu știința, alții cu experiența etc., pot face parte din comisiunile ce s'ar constitui prin lege pentru facerea Cadastrului și care ar da rezultate eminente.

Cadastrul, este singura soluțiune salutară ce se poate

da proprietății noastre; este singurul mijloc cu care putem sustrage dela atâtea șicanii pe proprietarul rural; dela atâtea procese cu care este—ca să zic așa—, bombardată justiția noastră, pentru că, fie la Judecătoriile de pace, fie la Tribunale sau Curțile de Apel, cele mai multe procese sunt procesele de pământ.

Bazat pe cele ce arătai mai sus, m'am decis ca să dau publicității această lucrare pe care o presint nu numai lectorilor, dar mai cu seamă persoanelor conducătoare a destinelor acestei frumoase țări, cu convingerea, că voi avea fericirea să văd în viața mea pusă temelia întocmirii Cadastrului în țara noastră.

TEODOR CHIVULESCU

INGINER

Craiova, 1911, Ianuarie.

NECESITATEA FACEREI ȘI STABILIREI CADASTRULUI LA NOI

Relativ la importanța Cadastrului în țara noastră există o lucrare de mare valoare, publicată în anul 1904 (a 4-a ediție) de Generalul C. I. Brătianu, care a fost timp îndelungat Director General al Institutului Geografic al Armatei, și care cu autoritatea sa științifică demonstrează în mod convingător în opera sa *Cadastrul României*, că așa cum se găsesc proprietățile noastre rurale astăzi, se impune fără întârziere facerea și stabilirea regimului Cadastral în țară.—Prin urmare pecăt cunosc cel dintâiu care a descris în mod documentat importanța Cadastrului la noi, este Generalul C. I. Brătianu *).

Ideia întocmirii unui Cadastru însă la noi, a pornit din anul 1832, când în Regulamentul organic al celor două țări surori, se vorbește ceva despre regularea proprietății și stabilirea impozitului funciar, completată sau modificată printr'un Decret (*Ofis*) al lui Ghica-Vodă (1835), care din oarecare cauze nu s'a adus la îndeplinire.

De atunci încolo, totul a fost dat uitărei până în anul 1877, când după cum spune Generalul Brătianu, s'a decis de către guvernul presidat de marele om de

*) Generalul C. I. Brătianu a înscris din 1832 până în 1860

Stat, Ion C. Brătianu, ca cu ocaziunea facerii sau continuării hărtei țării ce se găseă în lucru cu ofițerii Institutului Geografic al armatei, să se facă și operațiunea de Cadastrare.—Această operațiune nu s'a făcut însă nici până astăzi, nu din lipsă de bani după cum se pretinde, ci din alte cauze.

Dela *Regulamentul Organic* și până astăzi și mai cu seamă de când țara a devenit Regat, s'au mai încercat cunoscători în materie, prin ziare și reviste, ca să demonstreze importanța și necesitatea facerii Cadastrului în România; s'a ridicat chestiunea aceasta chiar în Parlamentul țării în luna Ianuarie 1909, cerând facerea Cadastrului, dar cererile lor au rămas simple desiderate, pentrucă *Guvernele țării*—indiferent de coloare politică, —nedând importanța ce merită unei așa de salutară lucrare, n'au luat în seamă nimic din cele publicate, și s'au ocupat cu alte lucrări care li s'au părut mai folositoare decât Cadastrul, adică decât stabilirea proprietății, decât evaluarea de fapt în mod tehnic și cu certitudine a fondului și venitului proprietăților pe baze solide, pe care să se rezime siguranța transmiterii și ipotecei lor, precum asemenea și fixarea rațională pe un period mai îndelungat de ani a impozitului fiscal.

Deși față de o lucrare atât de bine dezvoltată și documentată cum este *Cadastrul României*, orice s'ar scrie astăzi ar fi de prisos; cu toate acestea, îmi permit a spune și eu părerea mea, relativ la necesitatea facerii și stabilirii Cadastrului la noi, Cadastru, care dacă ar deveni o realitate cu o oră mai înainte, ar aduce mari foloase țării și proprietății. — Este de mirare că nici un Guvern nu voește a bine merita dela

Patrie, și a i se ridică o statuie, după cum a zis Napoleon cel mare când a fost vorba de stabilirea Cadastrului în Franța.

Importanța Cadastrului este atât de netăgăduită, încât Statele cele mai înaintate în cultură s'au gândit încă de mult la facerea și stabilirea lui, după cum reiese din publicațiunile străine și mai cu seamă din cele Franceze unde se găsesc descrieri relativ la aceasta, pentru că în Franța s'a emis pentru întâia oară părerea facerii unui Cadastru.

Inceputul depărtat al unui Cadastru pornește în Europa din anul 1087 când Wilhelm cuceritorul, Regele Engliterei, a dat Decretul prin care se ordonă ca în toată țara să se stabilească veniturile funciare prin înscierea lor pe un period oarecare în niște registre speciale.—După cum vedem, aceasta nu este un Cadastru, pentru că nu răspunde scopului, ci până la un punct oarecare, este aceea ce se practică la noi în țară, adică stabilirea impozitului funciar-fiscal după venit.

Carol al VII-lea Regele Franței în timpul Domniei lui (1416—1461), înțelegând mai bine importanța Cadastrului, a regulamentat printr'o Ordonanță facerea acestei operațiuni în toată Franța; dar nici felul său de a vedea nu răspundea economiei cuvântului, pentru că prin Ordonanța sa se stabilea numai aceea ca fiecare comună să treacă într'un registru special — firește prin comisiuni instituite, — toate detaliile proprietăților cu întinderea și valoarea lor; aceasta în scopul numai de a se fixa mai în urmă impozitul fiscal.—Nu eră prin urmare nici acum o lucrare tehnică Cadastrală, ci o lucrare făcută mai mult în scopul de a se stabili pe

un anumit period venitul funciar al proprietăților, de unde să decurgă stabilirea impozitului fiscal.

Diposițiunea aceasta eră în felul cum se stabilesc la noi astăzi impunerile fiscale pe câte un period de cinci ani; cu alte cuvinte, noi operăm astăzi cum operau Francezii acum 450 ani.

Deși incomplectă această dispozițiune, dar tot răspundeă unor necesități ale timpului, pentrucă prin aceasta nu se mai iveau așa dese deosebiri de păreri între diferitele comisiuni anuale ce erau chemate să stabilească impozitul fiscal și între proprietari, de oarece aveau ca bază a fixărei impozitului întinderea proprietăților și valoarea lor.

Până la Carol al VII-lea Regele Franței nimeni nu s'a gândit la facerea acestei operațiuni, la stabilirea acestui fel de Cadastru, care după cum zisei, deși incomplect dar tot garantă până la un punct oarecare proprietatea, stabilea pe un anumit period dreapta impunere a dărilor fiscale pentru fiecare contribuabil.

Dela Carol al VII-lea și până la anul 1790, importanța Cadastrului și stabilirea lui pe date și baze mai serioase și mai sigure, a fost întotdeauna discutată, astfel că, după o lungă experiență, Adunarea Constituantă stabilește la 1 Decemvrie 1790 și ordonă facerea Cadastrului, lucrare care însă nu s'a putut pune în aplicare decât prin legea din Septemvrie 1807, care ordonă ca în toată Franța teritoriul tutulor comunelor să fie cadastrat, având fiecare un plan special pentru fiecare proprietate, precum și o estimațiune reală asupra venitului.

Această mare lucrare începută în anul 1807, nu s'a ter-

minat decât în anul 1850, când printr'o altă lege se dă dreptul comunelor ca după trecere de 30 ani să se revizuiască Cadastrul, pe motivul că proprietățile pot lua modificări, fie prin diferitele schimbări ale terenului, ale configurației lui, cum sunt surpările, schimbări de cursuri de râuri etc. etc., fie sub raportul producției terenului ca calitate etc.

Este dar constatat că dela Carol al VII-lea facerea Cadastrului în Franța, s'a bazat pe aceea ca el să stabilească venitul fiscal, iar mai pe urmă până la un punct oarecare să stabilească proprietatea. De aceea, la 1850 Cadastrul în Franța a început să ia caracterul unei operațiuni tehnice și economice.

Dar, ca complectare a acestei opere de interes general și care privea direct pe oricare Stat, în urma unor mature cugetări și discuțiuni avute în alt Stat decât în cele din Europa, se adoptă în Australia de Sud în anul 1858 în urma propunerii lui Sir Robert Torrens, în baza unei legi numită *Real Property Act*, warrantul imobiliar (titlul legal al proprietății) dupe cum este și warrantul comercial, numit astfel dupe numele propunătorului: *Act Torrens*, care nu este altceva decât Cadastrul propriu zis de astăzi, adoptat în toate sau mai în toate statele, prin care se poate stabili starea imobilului atât sub raportul dreptului necontestat al proprietății cât și sub acela al valorii lui funciare, necesară la stabilirea impozitului fiscal.

Act Torrens având ca Cadastru o valoare de necontestat, s'a adoptat de atunci încoace treptat în cele mai multe din Statele Europei, cum este Englitera, Germania, Italia, Austria, Ungaria etc. (afară de Franța

care are Cadastrul ei din 1850), pentru că acest Cadastru dupe cum am zis mai sus, stabilește proprietatea anihilând nenumăratele și neterminabilele procese, care iau naștere mai cu seamă la noi numai din lipsa stabilității dreptului de proprietate; prin Cadastru sau *Act Torrens* avem planul imobilului, titlul de proprietate bine stabilit, precum și rolul necesar fixării impozitului fiscal pe baza valutei imobilului. Deci principiul acestui act se bazează pe posesiunea titlurilor de proprietate, care să respingă orice pretențiuni cum și pe planul de situațiune al imobilului.

Ce este un Cadastru? — Cadastrul care dupe unii autori vine dela *Capitas—Capitastrum* cuvânt latin care însemnează *întindere*, dupe alții dela elenește *Catastisein* care va să zică *a distinge*, iar dupe alții dela italianescul *Catastro* cuvânt al cărui înțeles este: Registru de rente și cens ce se plătesc seniorilor , se numește o operațiune tehnică—economică cu caracter obligatoriu legal, al cărui scop general este: pe deoparte de a fixa pe baze solide proprietatea sau imobilul fiecărui locuitor, comună sau județ etc., ceruind posesiunea conform actelor și drepturilor ce posedă, atât pe teren cât și pe un plan special ridicat, în care trebuie să se prevadă toate detaliile proprietății, iar pe de alta într'un registru special în care s'a trecut toate datele necesarii, să se indice valoarea fundiară care să servească de bază la fixarea impozitului fiscal.

În acest mod el asigură imobilul intact și un impozit fiscal echitabil; asemenea servește la constatarea sarcinilor imobilului facilitând transacțiunile de orice natură și înscrierile ipotecare. Prin urmare Cadastrul

fiind o operațiune tehnică și economică are un caracter împătrît și anume: *a)* Cunoașterea în detaliu a imobilului care este o operațiune tehnică de resortul inginerului, detalii care se văd pe planul ridicat; *b)* Stabilirea valorii funciare și cercetarea titlurilor de proprietate care este de competența economistului sau a inginerului agricol și a jurisconsultului; *c)* Fixarea impozitului fiscal pe baza studiilor de mai sus, care este de resortul financiar—economic și care formează *Rolul Cadastral*; *d)* Trecerea într'un registru special *Registrul Cadastral* a tuturor datelor tehnice și economice. Cu aceste date positive, proprietarul imobilului poate dobândi un titlu de proprietate numit *Titlul Cadastral* de o siguranță netăgăduită din orice punct de vedere. Prin acest sistem se ferește proprietatea de uzurpări și se stabilește impozitul funciar fiscal pe o perioadă de 20—30 ani.

Cadastrul hotărăște în mod absolut dreptul de proprietate prin perimetrarea și movilirea sau împietrirea moșiei sau imobilului cuiva; proprietatea fiind ferită de orice încălcări, nici un vecin fie el oricât de uzurpator nu mai poate îndrăzni și nu mai poate să treacă nici chiar cu o palmă de pământ la vecinul său, pentru că vor fi planuri, registre etc., la Primăria Comunei, la Județ, la Ministerul respectiv, acte care întotdeauna vor arăta adevărata limită între vecini, fără ca să mai aibă nevoie împričinații de concursul avocaților cu care s'ar cheltui sume mari pentru desfacerea unei neînțelegeri în fața Tribunalului, după cum vedem astăzi. Astfel, proprietatea fiind bine stabilită și imobilul bine fixat pe teren și pe plan, ea se poate trece foarte ușor

și fără cheltueli mari ca astăzi, la urmași și cumpărători.

Țara în care se impune mai în grabă *stabilirea Regimului Cadastral funciar* este țara noastră, pentru că se știe câte crime, câte nedreptăți se comit din cauză că titlurile proprietății nu sunt bine stabilite și nu există un plan cadastral; omoruri între vecini și frați numai pentru un petec de pământ, nelegiuiiri cari se desfășoară în fața instanțelor judecătorești și în lipsă de probe de multe ori dreptatea ese cu cel vinovat. Să fie oare cineva care să împedice facerea cadastrului la noi? Nu cred. Eu atribui aceasta nepăsării. *Te neeli!*

Cu cât ni se pare mai ușoară facerea și stabilirea Cadastrului, fie în orice țară ar fi, cu atât este mai greu de a se stabili și fixa în țara noastră, pentru că cu multiplele diviziuni și subdiviziuni ale proprietăților noastre rurale și mai cu seamă cele ale locuitorilor foști clăcași, greu se va stabili cadastralul, atât sub raportul *titlului* cât și sub acela al *planului*, cu atât mai mult că pe fiecare zi proprietatea se fracționează.

La 1864, odată cu reconstituirea stărei noastre politice și administrative, odată cu facerea Constituțiunei, a fost vorba de cadastrarea țării, lucrare care nu s'a făcut din cauză că nu aveam elementele necesarii; acum însă când 'avem tot ce ne trebuie, ne lipsește buna voință.

Cât de ușor am fi putut cadastra țara acum 40—50 ani și cât de greu trebuie să facem astăzi această gigantică lucrare?!

În adevăr, proprietățile cari să zicem ereau atunci reprezentate printr'un întreg, astăzi ele sunt divizate

în 2, 3, 4, 5..... și chiar 10 părți. Și să nu uităm că cu cât timpul trece cu atât greutatea cresc atât sub raportul executării lucrărilor tehnice, cât și sub acela al stabilirii titlului de proprietate, lucrări cari trebuiesc bazate pe acte pozitive și de bună credință.

De ce *Act Torrens* care a luat naștere în Australia de Sud este așa de recomandat pentru stabilirea cadastrului într'o țară? Causa este că el a luat naștere acolo unde au fost și sunt și astăzi proprietăți întinse, latifundii, și prin urmare a dat rezultate rezezi și salutarii; firește că într'o țară unde proprietatea nu este așa de divizată, operațiunea cadastrării se face mult mai ușor decât acolo unde proprietatea este îmbucătățită, prin urmare va costa mult mai puțin.

În România, unde pe lângă că dreptul de proprietate este în multe cazuri nedefinit, pe lângă că proprietatea este îmbucătățită și se divide din an în an fie dupe cum am spus prin moștenire, fie prin cumpărături, unde mai cu seamă la proprietățile zise rurale (dela 1864) terenul este divizat în zeci de bucățele, operațiunea va fi desigur și mai grea de efectuat, și mai costisitoare.

De aceea se cere, se impune, ca cu o oră mai înainte să ne hotărîm pentru facerea și stabilirea Cadastrului.

Facerea Cadastrului ca operațiune tehnică-economică este anevoioasă, dar ca impunere este destul de ușoară.

Nimic mai ușor decât să se legifereze facerea și stabilirea Cadastrului, să se reguleze modul de operațiune, și totul se va executa, având în starea în care

se găsește țara noastră, destui oameni cu cunoștințe speciale, capabili de a primi asemenea însărcinări de operațiuni cadastrale și de a le duce la bun sfârșit.

Cheltuelile cu facerea și stabilirea cadastrului nu vor privi numai pe Stat, ci ele se vor repartiza asupra proprietarului fiecărui imobil.

Inginerul cadastral împreună cu o comisiune numită de lege, va face alegerea proprietății, va arăta pe planul ridicat toate detaliile sub raportul tehnic și economic, va deosebi și clasifică diferitele calități de teren sub raportul producțiunii și însușirii cutăruia sau cutăruia fel de cultură, va stabili valuta care mai în urmă are să servească după cum am zis, la fixarea impozitului fiscal pe un period de 20—30 ani.

Cadastrul prin urmare, pe de-o parte stabilește în mod sigur și legal, întinderea proprietății cu toate detaliile ei, numele proprietarului, titlu proprietății, vecinătățile, iar pe de-alta stabilește valoarea funciară și venitul, pe baza cărora se fixează impozitul fiscal, atât de mult lăsat astăzi la noi în țară la aprecierea și capriciul comisiunilor de recensământ, unde în totdeauna preponderează agentul fiscalului, și impunerile se fac cât se poate de exagerate, din care cauză bietul proprietar impus mai în totdeauna cu sume mari, este silit să se ducă pela comisiunile de apel rezidente în capitalele județelor, spre a justifica că pe nedrept este impus la o taxă așa de mare.

Din cine se compune astăzi comisiunile de recensământ la noi?

Legea numește în asemenea comisiuni pe agentul fiscal sau controlorul de județ care nu lucrează decât

în spiritul ordinului Ministerului de Finanțe, al cărui scop ca și al ori cărui comerciant, este, ca să poată obține cât mai mari dări dela contribuabil; dintr'un reprezentant al Consiliului județean care mai în totdeauna nu cunoaște normele dupe care să se conducă spre a stabili venitul unei proprietăți, și din delegatul comunei al cărui rol este de fapt ca să semneze Procesul-Verbal de impunere alături de semnătura celor dintâi doi, fără discuțiune și în mod inconștient. ✓

Altfel se prezintă faptul cu o comisiune cadastrală compusă din oameni speciali și luminați, din persoane cu cunoștințe tehnice și economice.

Lăsând la o parte de-oamdată partea tehnică, la care răspunde cu precisiune numai inginerul, să ne întrebăm: putem noi stabili impozitele fiscale în mod echitabil dacă nu cunoaștem adevărata valoare fondiară a imobilului?—Contractele de arendare?—Acolo unde există, să zicem că este bine, dar trebuie să știm că contractele de multe ori nu fixează cu precisiune valoarea fondului.

Pentru a fixa sau a stabili valoarea fondiară a unui imobil rural, a unui teren, de unde apoi să se deducă venitul anual, deci impozitul fiscal, sunt atâtea cauze cari trebuiesc cunoscute, atâtea date cari trebuiesc culese, etc., încât numai un om cunoscător în materie numai un profesionist poate să răspundă.

Un inginer agricol, sau oricare altă branșă a ingineriei cu cunoștințe speciale în Economia rurală, politică și agricolă, și cu o experiență îndelungată, poate duce la bun sfârșit întocmirea unor asemenea lucrări în comisiune cu persoane de legi, etc. Un exemplu:

Se poate ști cât valorează o casă, o clădire, oarecare dacă nu se știe cât material s'a întrebuințat, care este prețul acelu material, câte zile de lucru s'a întrebuințat și cu ce preț, cât costă locul, etc., etc.?—Nu.

Numai când avem aceste date, când avem aceste studii făcute de oameni cu cunoștințe speciale și tehnice, ne putem pronunța că casa sau imobilul valorează atât. Apoi cum totul trebuie bazat nu pe închipuiri, ci pe realitate, pe date certe, Cadastrul se impune, deși este o lucrare grea.

Să facem o mică paralelă relativ la propunerea mea față de nepăsarea ce se dă facerii Cadastrului, și anume:

Dacă țara noastră a simțit necesitatea—din punctul de vedere al apărării ei—ca să stabilească liniile strategice, fortificațiunile dela București și Focșani-Nămoloasa, unde s'a cheltuit cu drag și bună voință câteva zeci de milioane dupe planurile unui general belgian.

Dacă pentru a lega țara-mamă de fiica ei Dobrogea regăsită după atâtea secole și întrupată la sânul ei, am construit peste Dunăre la Cerna-Voda, renumitul pod „Carol I” care este fala țării și a inginerilor noștri;

Dacă pentru a ne arăta lumii că suntem un popor de acțiune și de progres și ca atare să fim bine apreciați, am făcut la Constanța renumitul *Cheiu*;

Dacă pentru a putea transporta produsele țării noastre în largă lume, am creiat marina noastră specială de comerț, care duce peste mări și țări fala neamului alături de tricolorul nostru;

Dacă cu ofițerii noștri începând dela 1872 și până astăzi am făcut harta țării;

Dacă înfine pentru toate acestea, — numai vor-

besc de sacrificiile ce facem pentru iubita noastră armată—, am cheltuit sute de milioane; ne mai rămâne de făcut și alte sacrificii pentru ca să complectăm opera începută, ne mai rămâne să ne uităm împrejur și să vedem ce am mai putea face pentru binele țării, spre a ne numi cu adevărat Stat civilizat.

Două lucruri de cea mai mare importanță se reclamă de-ocamdată, anume: *Cadastrarea țării* și *Regularea albiei și malurilor râurilor noastre mari* dintre care unele pot fi navigabile, adică *Rectificarea cursului lor*; lucrări cari vor necesita cheltueli, dar..... fără cheltueli nu putem ajunge la bun sfârșit.

Guvernul care va face să se înceapă aceste lucrări, va fi trecut în analele activității noastre economice, ca cel mai patriot, cel mai iubitor de țară.

Am zis mai sus că facerea Cadastrului unei țări este o lucrare grea; operațiunea aceasta însă se ușurează în țara noastră prin faptul că avem deja făcută triangulațiunea, iar punctele geodezice, stabilite prin facerea Hartei țării de către Institutul Geografic al Armatei, astfel că lucrarea se reduce prin urmare la jumătate aproape și ca timp și ca cheltueli; pentru că, cu ajutorul studiilor ce se vor procura de Direcțiunea Institutului Geografic nu ne va rămâne decât să intrăm în detalii; și dacă harta țării începând din anul 1872 și continuată prin întreruperi până astăzi, este aproape gata acum după 40 ani de muncă continuă, apoi, Cadastrului țării nu-i va trebui decât 10 sau cel mult 15 ani pentru a fi terminat.

Când se vorbește despre importanța Cadastrului și necesitatea facerii lui în țară, vedem că oricine este

de acord, dar nimeni nu ia inițiativa spre a interveni și a stăruii la guvernul țării pentru începutul, pentru facerea și stabilirea lui.

Cu toate aceste s'a găsit cineva care să ridice vocea în favoarea întocmirii Cadastrului în țară, s'a găsit un reprezentant al națiunii în Camera Deputaților, care dela înălțimea tribunei să arăte de ce mare folos ar fi în țara noastră facerea și stabilirea unui Cadastru; este marele proprietar d-l deputat Nae T. Popp reprezentantul Colegiului I de Cameră din județul Doljiu; care printr'o cuvântare documentată, bazată pe o lungă experiență, a spus guvernului și colegilor d-sale în ședința Camerei dela 11 Ianuarie 1909, că țara are nevoie de un Cadastru; rugând guvernul să ia măsuri pentru acesta spre a se ști petecul de pământ al fiecăruia pentru a se stinge multiplele procese dela judecătorii și tribunale, și a se evita în viitor crime și omoruri dintre frați și dintre rude din cauza proceselor de posesiune sau împărțeală, ori din cauze de încălcări între vecini.

La interpelarea d-lui deputat N. T. Popp, d-l Ion I. C. Brătianu primul Ministru recunoscând necesitatea a răspuns că va studia chestiunea cu deosebită atenție. De atunci însă a trecut atâta timp și chestiunii acesteia nu i s'a dat nici o importanță. Apoi s'a mai obiectat că de oarece Cadastrarea necesită 40.000.000 lei, ea nu se poate face acum.

Că va costă facerea Cadastrului țării patruzeci milioane lei se poate, dar aceasta nu este un cuvânt ca să stăm pe loc și să asistăm la atâtea nenorociri, la atâtea încălcări, când ne gândim că vom face un bine

un serviciu țării întregi, și mai cu seamă că suma se va cheltui treptat în 10—15 ani.

Cu facerea importantelor lucrări despre care vorbii mai sus, lucrări vitale pentru țară, s'a emis credite de zeci și sute de milioane și s'au executat; tot așa se poate face și acum cu stabilirea Cadastrului și cu rectificarea cursului râurilor mari.

Ce este mai frumos și mai logic, decât, că fiecare proprietar să-și știe bucata lui de pământ, proprietatea lui aleasă, perimetrată și fixată pe teren cu mușuroaie având un plan special; apoi toate datele moșiei asupra configurațiunei solului, calității terenului, asupra valorii lui fondiare, venitului său etc., trecute împreună cu titlul proprietății într'un registru la comună, cu care mod nu s'ar mai face nici usurpări de drepturi de proprietate între moștenitori, nici încălcări între vecini; și la urmă, cine va plăti aceste 40 milioane? Statul nu, ci fiecare proprietar pentru pământul său, deci Statul nu va fi în pagubă.

Necesitatea facerii Cadastrului la noi în țară, este isvorită și din faptul, nu numai al cunoașterii proprietăților mari și mici, particulare și publice etc., sub raportul economic și fiscal, dar cu atât mai mult al cunoașterii și fixării terenului foștilor clăcași improPRIETĂRIȚI la 1864, al terenului însurățeilor improPRIETĂRIȚI la 1879, cum și a loturilor cumpărate mai în urmă de săteni în virtutea legii vânzării bunurilor statului; adică a micii proprietăți.

Se știe că legea rurală dela 1864 prevede că locurile clăcașilor să fie determinate și împietrite; cu toate acestea s'au scurs ani, și până astăzi această

dispozițiune a legii rurale nu s'a adus la îndeplinire, din care cauză pământul zis rural al acestor locuitori se fracționează din ce în ce; fratele mai lacom ia dela cel mai docil, de aci procese pe la judecătoria și tribunale, proprietatea se divide de sine între urmași, astfel că, dacă această lege a dat împrăștiatului de exemplu 11 pogoane, moștenitorii stăpânesc proprietatea astăzi divizată în 2, 3 și mai multe părți, chiar în 11 părți.—Pe urmă, hotarele între locuitori și proprietarul moșiei pe care s'a făcut împrăștierea, se mișcă unele între altele, de unde procese pe la judecătoria etc. de călcări de hotare.

Crimele cele mai îngrozitoare se întâmplă, nu atât între posesorii preproprietăților mari, cât între sătenii foști clăcași la 1864 sau mai bine zis între urmașii lor.

Analele judiciare pot proba aceasta.

Această stare de lucruri, demonstrează că stăm rău, atât sub raportul stabilității proprietății și dreptului de proprietate cât și sub raportul economic și sub acela al moralei.

Cât cheltuește un biet sătean moștenitor și el ca și frații săi, pentru stabilirea drepturilor sale pe un petec de pământ de 1, 2 sau 3 pogoane din cele 11 câte au rămas dela părinții săi, petec care i-a fost usurpat de frații lui lacomi!!? Cât timp nu pierde el pe la judecătoria, tribunale!? Câți ani nu trec, și de multe ori nu se alege cu nimic, decât cu cheltuelile făcute și timpul pierdut, căci de multe ori dreptatea este cu cel mai tare!!?

Și, nu numai la locuitorii împrăștiți la 1864 și 1879 se observă aceasta, ci după cum foarte bine

a observat d-l deputat N. T. Popp, starea aceasta se găsește și la moșnenii fie de câmp, fie de munte, cari deși născuți, crescuți cu drepturi de stăpânire de secole, asupra unei oarecare părți din hotarul întreg al moșiei, însă, cea mai mare parte din ei nici nu cunosc dreptul lor, de unde pleacă și unde se termină, din care cauză multe avuții se pierd și se vând pe nimic, și cel mai bun preț în caz de vânzare îl ia cel mai îndrăzneț, iar cel mai sărac, cel mai neputincios deși poate cu drepturi mai mari, se mulțumește ca să zic așa, cu nimic.

Dar între proprietățile mari, fie ele chiar hotărnicite câte călcări nu se fac și chiar după executarea planului de hotărnicie!!?, de unde din nou procese.

Prin Cadastrarea pământului rural în țara noastră, pe lângă perimetrarea proprietăților și clasificarea calității sub raportul tehnic și pe lângă stabilirea impozitului fiscal bazat pe titlul de proprietate, pe calitatea terenului etc., se mai stabilește, se obligă ca să zic așa, modul și felul de cultură dupe compoziția terenului proprietății; și aceasta ne-ar servi nouă în special foarte mult, pentru că noi țară agricolă nu știm încă cum să cultivăm terenul, ca pe suprafață mică să producem mult, cum fac alte state. — Câte locuri, câte suprafețe întinse de teren în țara noastră, pentru motivul că sunt mlăștinoase ori nisipoase etc., nu stau degeaba, fără să producă ceva, fie din lipsa noastră de pricepere, fie din nepăsare, fie din lipsa unui Cadastu.

Eu n'am văzut în călătoriile mele prin Austro-Ungharia, Boemia, Germania, Franța, Elveția și mai cu seamă Elveția, un colțisor de pământ nemuncit, neîn-

*Auto în
laude
agricole*

grijit.—Cu o măiestrie și cu o pricepere de neînchipuit, cu o iubire de meserie, de pământul său care este mama lui, țăranul ca și marele proprietar din aceste țări, utilizează puind în cultură cele mai rele locuri, indulcindu-le ridicăturile și cultivându-le cu plantele care au constatat că le priște mai bine.

De aceea am zis că în alte țări s'a dat o deosebită importanță Cadastrului, deși lucrarea în sine este și grea reclamând mult timp și costisitoare.

Să nu mergem mai departe decât în Ungaria. — În Ungaria Cadastrul s'a stabilit încă de mult, acolo proprietatea este așezată pe baze solide și este garantată contra oricărei tentative de călcări.

Ungaria pentru a aduce un serviciu salutar proprietății, n'a mai ținut seamă de aceea că va suporta cheltuieli mari cu stabilirea Cadastrului cum ne gândim noi.

Ceva mai mult, Bulgaria, micul și noul stat bulgar, sunt acum 3 sau 4 ani s'a gândit la foloasele ce-i va aduce, și anul trecut Sobrania ei a făcut o lege pentru Cadastrarea țării, iar noi țară mai mare și mai cultă stăm nepăsători.

De altfel și la noi, cu cine vorbești despre importanța deosebită ce prezintă în țară facerea și stabilirea Cadastrului, aprobă, suntem cu toții de acord, toți zic că trebuie stabilită proprietatea pe baze solide, spre a ne feri de usurpări și procese, pentru a ne numi cu drept cuvânt țară civilizată, toți însă se tem că facerea și stabilirea lui va costa mult; prin aceasta nu-și dau seama în mod serios de importanța și foloasele ce el va aduce țării, proprietății rurale.

Dacă acum 80 de ani, adică pe timpul Regulamentu-

lui organic (1832) se simțea nevoia unui Cadastru, dar astăzi când suntem mult mai înaintați, când suntem Stat autonom, Regat, când avem relațiuni mari cu străinătatea, când proprietatea noastră cu deosebire cea rurală se împetecează din ce în ce mai mult; când hotarele între proprietăți fie mari fie mici, se schimbă după capriciile vecinului usurpător; când atâtea și atâtea crime se întâmplă, din care cauză atâtea procese pe la Tribunale, de o parte apărute iar de alta, acuzate de advocați al căror număr sporește colosal printr'un contingent fecund al Facultăților de drept? astăzi, zic, simțim nevoia de zece ori mai mare pentru stabilirea lui în țară; pentrucă dupe cum zice generalul C. I. Brătianu în *Cadastrul României*.

„România are trebuință urgentă de un asemenea regim, capabil a chezășui așezarea cu echitate a impozitului funciar și a asigură liniștita posesiune legală a proprietății imobiliare, cu alte cuvinte că România are nevoie de un Cadastru care să fie *fiscal și funciar* tot deodată; sau altfel zis, care să stabilească în mod incontestabil pentru fiecare proprietate imobiliară în parte: *Drepturile fiscului, Drepturile proprietarului și ale posesorului și Sarcinile legale și ipotecare*.—Pentruță, . . va rămâne proprietarului colosalele sume cu care se înavuțesc avocații în dauna propășirei economice a proprietății imobiliare.—Se va pune capăt nesiguranței ce astăzi depreciază valoarea proprietății imobiliare“.

„Se va redă transacțiunilor imobiliare înlesnirea ce le asigură legile, și în fine, se va da fiscului baze noi,

incontestabile, menite a îmbunătăți finanțele țării, che-zăsuind repartizarea dreaptă a impozitului funciar“.

„Numai atunci *Guvernul* va putea stabili *un bun sistem de impozite funciare*, bazate 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 foloasele integrității sale; Numai atunci *Creditele particularilor și ale caselor 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 nenumeratele foloase economice la care au dreptul; ei vor scăpa de enormele cheltueli, pierderi de timp și multiplele târăgănări la care sunt astăzi expuși pentru a dobândi și a proba calitatea juridică de proprietari; vor putea opera cu înlesnire orice acte de transmitere a proprietății; precum și orice 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 subsolului țării, capitaluri care 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 funciar*...“.

Ce ne va costa facerea și stabilirea Cadastrului la noi? Generalul Brătianu afirmă că nu va costa mai mult de 40 milioane lei dacă s'ar face lucrarea dela început și 20 milioane lei dacă s'ar folosi guvernul de

harta țării și de ofițerii Institutului Geografic al armatei; și într'un caz și într'altul lucrarea se face pe un period de 10 ani.

Cheltuelile acestea se vor acoperi dela proprietarii imobilului plătindu-se de către fiecare proprietar:

2	lei	hectarul	la	munte.
1	"	"	"	câmp.
50	"	"	"	oraș.
5	"	"	"	sat.
3	"	"	"	pentru ieșire din indiviziune.
5	"	Kilometrul	pentru	delimitarea drumurilor.
10	"	"	"	" stradelor.
5	"	"	"	perimetr. adm.
10	"	"	"	" oraș.

Pe urmă pentru procurări de acte și planuri se va percepe:

20	lei	exemplarul	pentru	actul cadastral al proprietății rurale mai mică de 101 hectare.
2	"	exemplarul	pentru	actul cadastral al proprietății rurale mai mare de 101 hectare.
10	"	exemp.	pentru	planul Cadastral al satului.
500	"	"	"	" " orașului.

Ceeace, dupe cum zice generalul Brătianu, dă un venit total de 50.847.586 lei, iar cheltuiala pentru completa terminare a cadastrului funciar al României, este nu sute de milioane cum pretinde unii, ci câteva zeci de milioane adică între 20 și 40 milioane lei.

Bine a stabilit generalul Brătianu cheltuelile cadas-

trărei și aplicării lui în țară la suma de 40 milioane lei sau cel mai puțin 20 milioane, pentru că dacă ținem cont de datele statistice oficiale de acum câțiva ani, teritoriul țării noastre având suprafața de 131.353 kilometrii patrați sau 13.135.300 hectare, se constată că suma nu este exagerată întrucât în vederea situațiunii, configurațiunii și diferitelor condițiuni în care se găsește imobilul, prețul la hectar revine la 3 lei în mediu, ceea ce ar însuma în total lei 39.405.900, sau după cum a zis Generalul 40.000.000 lei.

Cred că nu s'ar putea angaja niciun inginer care să facă o operațiune așa de minuțioasă cu mai puțin de 1.50 lei hectarul în mediu, iar 1.50 lei ar reveni pentru cheltuelile cu plata comisiunei ce se va întocmi. etc.

Dacă însă s'ar întrebuința ofițerii Institutului geografic al armatei ca ingineri operatori, bine înțeles că lucrările vor costa mult mai puțin, cu jumătate chiar având în vedere mai cu seamă, că și într'un caz și într'altul se va servi de harta țării.

Însă dacă ofițerii Institutului geografic al armatei au adus așa de frumoase servicii prin facerea hărții țării, care le face onoare, unde n'au făcut decât numai ridicări de planuri conform ordinelor primite, nu ar putea face cred cu deplin succes când au și îndatoririle militarești, operațiuni cadastrale unde se cer alte cunoștințe, alte îndatoriri, aci fiind vorba nu atât de a executa fără discuțiune ordinul, ci de a studia cu deamănuntul, de a judeca cu maturitate, de a stabili din propriu simț împreună și de acord cu membrii comisiunei din care face parte ca inginer, atât limitele pro-

prietății bazate pe titluri, cât și stabilirea proprietății pe teren etc., etc.

Pe urmă este o deosebire mare între inginerii ofițeri și inginerii civili; acești din urmă au experiența lucrurilor și tactica lor deosebită.

Apoi, dacă în orice lucrări și mai cu seamă în marea lucrare de cadastrare s'ar întrebuiți numai ofițeri ca ingineri, ce se face corpul inginerilor cu ocupațiuni civile?

Deci față de cele expuse aci, mai putem rămâne indiferenți la întocmirea Cadastrului, când cu o așa de mică cheltuială, folosindu-ne de harta țării putem aduce un mare serviciu proprietății noastre mai cu seamă celei rurale și prin urmare întregei țări?

Eu cred, că guvernul care nu ia măsuri pentru facerea acestei mari și vitale lucrări, se face vinovat în fața țării de nepăsare.

Trebuie să știm că oricât ne-am gândi oricât am dori să facem reforme agrare, ele nu vor putea să aibă un rezultat sănătos până ce nu vom avea Cadrul, pentru că există o legătură intimă între una și alta în țara noastră.

Având la îndemână *Harta țării* de care se vor conduce comisiunile ce se vor institui, numai rămâne altceva de făcut pentru stabilirea Cadastrului decât: să se studieze la fața locului și să se cerceteze documentele proprietăților necesare la stabilirea planurilor și să se facă din nou operațiuni tehnice relativ la cadastrări, dupe care se va stabili titlul legal al proprietății și rolul fiscal. Iată prin urmare la ce ușurință se reduce rezolvarea problemei Cadastrului în țara noastră, din

momentul ce putem utiliza lucrările efectuate pentru Harta țării.

Nenorocitele răscoale țărănești dela 1907 au făcut dacă nu mai mult, dar să infiltreze în mintea fiecăruia om de Stat că reforme agrare trebuiesc făcute în țară, dar în așa chip ca ele să fie de folos oricărei trepte a proprietății rurale; și așa de atunci încoace, partidele noastre politice se întrec care să promită mai salutarii reforme pentru a veni la cârma țării, toate ținând însă proprietatea mică, așa că s'ar putea zice că de fapt nu avem decât un partid politic din momentul ce toate au acelaș principiu, aceiași dorință de a ridica cât mai sus pe țărani; ba acum merg chiar la îmbunătățirea stării lucrătorilor meseriași dela oraș.

Pe când însă partidele noastre politice vorbesc în favorul acestora și promit reforme cât mai radicale pentru îmbunătățirea stării lor, nu zic nimic relativ la Cadastrul țarei de care este după cum am zis strâns legată orice reformă în Statul nostru. Este de mirare acest lucru.

Să fie oare cauza că se vor cheltui cu facerea lui 40.000.000 lei? Nu cred, pentru că aceste milioane le plătește fiecare proprietar al imobilului, iar nu Statul, și le va plăti cu cea mai mare plăcere. Este altceva care nu îndeamnă pe cărmuitorii țarei la această măsură salutară. Să sperăm însă că va veni timpul când vom vedea tradus în fapt și această atât de mult dorită reformă.

Fie, ca sub auspiciile unor vederi ca cele de mai sus, ambele noastre partide politice, să înceapă o eră de reforme spre folosul țării noastre.

Fie, ca sub impresiunea unor asemenea reforme,

guvernele noastre să se gândească că nu poate fi după cum am arătat mai sus reforma agrară sau orice altă reformă, fără o proprietate bine și legal stabilită, adică fără a avea un Cadastru.

Fie, ca facerea Cadastrului și stabilirea lui, să ia ființă cu o oră mai înainte pentru binele obștesc.

Națiunea va purta vecinică recunoștiință aceloră ce vor ordona facerea Cadastrului, iar țara se va înălța mai sus.

Facă cerul, ca Acela care prin înțelepciunea Sa a condus Țara atât în timp de pace cât și în timp de război, și care cu concursul luminaților Săi Consilieri a pus pe capul Său Coroana de Rege, care este primul Rege al României libere și independente, iubitul nostru Rege *Carol I*, să dorească din suflet *Cadastrarea țării* dupe o glorioasă Domnie; și prin cuvântul Său autoritar și înțelept, să dispuie stabilirea regimului Cadastral, acum, când finanțele țării permit aceasta, și când avem destui ingineri și alte persoane capabile a intra în lucru.

Expuind aci părerile mele, relativ la *Necesitatea facerei și stabilirii Cadastrului la noi*, de o așa de mare importanță, mi-am îndeplinit o datorie de conștiință către mine însumi și către țara mea.

Rog pe cititor de a reflecta bine și matur asupra necesității acestei operațiuni, și să contribuie și dânsul în cercul cunoștințelor sale la vulgarizarea ei; și convingși, să zicem cu inima curată ca marele nostru *Gheorghe Asachi*: „Dumnezeule, dă-mi putere ca în mica mea sferă să pot lucra spre stima și binele patriei mele.” Și atunci, dupe cum zice Evanghelia: „Se va

dă Cesarului ce este al Cesarului și lui Dumnezeu ce este al lui Dumnezeu“.

Inchei această expunere a necesității întocmirii Cadastrului, simțind de a mea datorie de a arăta că am fost îndemnat la aceasta de cele ce văd că se petrec în țara noastră relativ la proprietățile imobiliare rurale; și mi-am zis, că oricât de necomplect a-și expune vederile mele, dar tot voi arăta importanța subiectului, având convingerea că orice se produce, de către oricine, spre binele țării, spre binele neamului este; că, chiar dacă s'ar vedea că scopul nu se atinge, dar tot se aduce un folos țării.

Biblioteca Centrală
Regională Craiova

F I N E