

INSEMNATATEA CHARTEI TEREI

pentru

Stabilirea Regimului cadastral în România de Generalul C. I. Brătianu.

Extragem din conferința apărută cu titlul de mai sus, importantul capitol asupra proprietății imobiliare în România, care trebuie să fie cunoscut înainte de ori ce discuțiune asupra stabilirii cadastrului.

§ 5.

Proprietatea imobiliară în România

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

De aceia, Domnilor și prea stimați colegi, vă rog să-mi dați voie a supune aprecierii d-voastră, în trăsuri generale, situațiunea proprietății imobiliare în România.

Mai întâiu, în ce privește *așezarea* proprietății imobiliare: nici o autoritate la noi nu participă spre a recunoaște, a constata și a stabili proprietatea în ființa și natura sa. Codul civil acordă dreptul instanțelor judecătorești, pentru a permite *hotărnicia* voluntară a proprietății, dar nu garantează întru nimic buna credință și capacitatea experților, și nu exclude nouă procese pentru fixarea hotarelor, și aceasta pentru motivul simplu că nu există *cadastre* și *cărți fonciare*, în cari

să fie stabilite în mod definitiv *extensiunea* și *limitele* fie-cărei proprietăți imobiliare ¹⁾.

De asemenea, legiuirile noastre nu garantează întru nimic *transmiterea proprietății imobiliare* și *sarcinilor* sale. Nici o autoritate nu intervine, pentru a *controla* și *verifica* convențiunea încheiată între părți, în ce privește *succesiunea*, *transmiterile* și *sarcinile* proprietății imobiliare, pentru a-i da tot de odată 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 oare-ce ne găsim lipsiți de un *Cadastru*, care să asigure în mod definitiv și nealterabil ființa reală a proprietății imobiliare. Adese-ori actele publice sunt redactate de persoane incapabile, în niște termeni a căror semnificare ei n'o cunosc, cu expresiuni juridice învechite, ciudate și improprii, care întunecă și lasă actul fără valoare în părțile sale esențiale; iar *înscrierea* în registrele publice prevădută în Codul civil, ca și *transcrierea* acordată prin lege, sunt curat facultative și nu presintă nici o che-

¹⁾ În această privință demnă de luare aminte este judicioasă observațiunea ce face un proprietar în jurnalul *Universul* de la 11 Iunie 1901:

«Astăzi, chiar cei care ar vrea să-și *hotărniciască* pământurile «nu pot, căci dacă vor cei mai mulți dintr'o comună, sunt însă și unii cari nu vor, fie că au în pământurile lor pristoase răpitate de «la minori și de la cei slabi, fie că sunt incapabili după lege, fie «că între mulți buni sunt și câți-va cârcotași.»

zășie și aproape nici un folos altul de cât acela al legalizării subsemnăturii părților, cari în deplinesc aceste formalități.

Apoi mai departe, aceste *registre publice* nu deschid un compt, la fie-care parcelă de proprietate imobiliară, ci numai persoanei proprietar, real sau fictiv, care ipotecează sau înstrăinează imobilul; repertoriul ast-fel trimete la numele de indivizi, în loc de a trimete la numele imobilelor, ceea ce complică constatarea și adese-ori o face cu totul imposibilă, față de mulțimea persoanelor cu același nume de familie și mai cu seamă față de asemănarea numirilor celor interesați ¹⁾.

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

Un agricultor, care are în grânarele sau în magasiile sale produse agricole, poate, grație Băncilor și Creditelor agricole, să și procure fondurile necesare spre a se pune la adăpostul unei defaceri silite; el poate ast-fel să aștepte în liniște 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 magasiile 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 exploatării solului și sub-solului proprietății lui. Casele de credit publice — Creditul fonciar și Creditul urban, — din cauza situațiunii problematice a ființei proprietății imobiliare, nu pot lua dezvoltarea cuvenită, nici pot veni cu creditul lor în mod real în ajutorul proprietății imobiliare. În lipsă de *regim cadastral*, care să asigure în mod incontestabil ființa reală a imobilului, casele de credit sunt 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 adese-ori, după cheltueli de mii de lei, după luni de așteptare și după mulțime de trăgăniri păgubitoare, și se spune: că nu se poate acorda nici chiar micul credit, ce de ordinar acordă astăzi casele de credit, fiind-că în dosarul adunat cu multă trudă lipsește un act de zestre sau de moarte al unui străbun, ori o lămurire juridică de posesiune sau de megieșic, care nu se poate dobândi ¹⁾.

¹⁾ Pentru a oglinda în realitatea sa acest adevăr, cu privire la neputința în care se găsește la noi *Creditul fonciar* de a veni în ajutorul agriculturii, e destul, cred, să reproduc aci ceea-ce se petrece în țările cari, ca și noi, se găsesc sub regimul Codului Napoleon și lipsite de instalațiunea Cadastrului fonciar. — Iată în ce termeni, Directorul Creditului fonciar în Franca 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'en ne possède que par tradition; ou ne peut y acheter ou y prêter que de confiance.

«Ce déplorable état de choses cause un préjudice énorme à l'agriculture, et a été le principal obstacle au développement du Crédit foncier dans nos campagnes. 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.

«A la différence de l'Allemagne ⁽¹⁾, où ces sortes d'établissements réparent 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 scoate din această nenorocită criză mai cu seamă mica agricultură la noi, după modelul frances, s'au creat mai întâiu *Credite agricole* și mai apoi *Banca de credit agricol*, dar și aici ca și în Franca, nu s'a întârziat a se vedea, că aceste nouă instituțiuni de credit sunt departe de a realiza speranța exprimată în Franca prin programul imperial de fondațiune 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 viciul capital al creditului signalat 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* (*) *créés particulièrement pour elle et dans son intérêt.*

(*) Ale Creditului fonciar și ale Creditului agricol

(Du Cadastre, par Noizet).

¹⁾ Neindeolnic, sunt și numiri de proprietăți cari se aseamănă; dar ele se deosebesc prin numirea divisiunii administrative, în care să găsește imobilul (județ, plasă, comună, etc.), și numele proprietarului tot de odată.

De asemenea, Domnilor, știut este de toți, că stabilirea impositului fonciar, ast-fel cum se face astăzi prin *recensăminte cincenale*, e cu totul problematică; că proprietatea fonciară nu dă fiscoșului totul ce poate da și totul ce se cuvine a da, fiind-că valoarea proprietății 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 fiscoșului ¹⁾).

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

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

Această 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 țara noastră; 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

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

²⁾ S'a împins zelul pentru industrie până a obliga fabricile cari se bucură de prerogative speciale, ca să aibă cea mai mare parte din lucrători români; la noi, unde brațele ce avem sunt cu totul neîndestulătoare chiar exploatării agricole ordinare.

rîvnă fără măsură de a-și mări lotul lor, nu se sfîesc de a cotropi pământul vecinului ori de câte ori o pot și ocașiunea nu le lipsește, căci ei exploatând pământurile prin ei însuși, și proprietățile fiind lipsite de *limite stabilite prin un cadastru public*, cu greu se poate proba intențiunea criminală, când se comit ast-fel de acte de cotropire, și iarăși, cu greu se pot da justiției arme pentru a le înfrîna. Săteanul cu trecere și mai înstărit, ușor se întinde peste pârțicica vecină a săteanului mai sărac și mai umil; și acesta la rîndul său, pentru a se despăgubi, se întinde, an cu an, în marea proprietate megieșită. Dacă posesorul acesteia nu suferă cotropirea, intentează acțiune civilă; dacă o îngăduiește tacit, obștea aduce inginer, ca să se constate posesiunea de fapt și reclamă la Tribunal, ca să legitimeze dreptul de proprietate; dară cum adesea instanțele judiciare nu se înclină la asemenea viclenii, neînțelegerile între proprietari și săteni, și între săteni — cei cu trecere și cei săraci — rămân în fapt numai amânate; și ast-fel, rostul proprietății rurale, mai în toată țara, se găsește într'un continuu flux și reflux de cotropiri și revendicări nenorocite: flux și reflux, cari aruncă nesiguranța în totă proprietatea rurală și aduc tot felul de nemulțumiri, ba adesea-ori chiar sfârșituri funeste între vecini și acte de vandalism, ca răscoalele țărănești din anii 1888 și 1889 ¹⁾, uneliri criminale, cari cu drept cuvânt au îngrijit națiunea și au amenințat să sdruncine temelia salutară a regimului inaugurat prin legea de împroprietărire a sătenilor!

Trebuesce oare să înfățișez aci tabloul acelor sume colosale ce anual proprietarii rurali cheltuesc în zadar cu procese de cotropiri megieșe? Să desfășur aci acel tablou lugubru de omorurile ce continuu se săvîrșesc la țară, pentru neînțelegeri de pământuri? ²⁾ Să arăt că înseși hotărîrile jus-

¹⁾ Pe când pun sub presă aceste linii, jurnalele anunță că sătenii după moșia Motăței din Dolj s'au pus în *grevă*, fiind-că se cred asupriți în invoielile agricole și cotropiți de arendaș pe pământurile cuvenite lor. Numai regimul cadastral poate pune capăt la asemenea nenorocite răsvărtiri agrare, cari de la o vreme încoace tind a prinde rădăcini, pentru cea mai mare nenorocire, în o țară eminentamente agricolă ca România!

²⁾ «Cu stabilirea cadastrului — observă cu multă dreptate un «proprietar în jurnalul *Universul* citat — s'ar mai stârpi un motiv «de ură și dușmănie, care pe mulți îi împinge la păcat și de aci «în pușcărie și la ocnă, și nu s'ar mai vedea atâta sumedenie de «oameni în toată firea zilnic pe drumuri, ca împricinați sau martori «și zăcând zile întregi pe la ușile tribunalelor și judecătoriilor. Nici

țiței adese-ori rămân literă moartă că mari proprietari adese-ori nevoiți sunt să renunțe a reintra în posesiunea pământului cotropit, fiind-că sătenii cotropitori îi amenință cu moartea, sau că-i va ruina dându-le foc holdelor și avutului lor !

Mă opresc aci, Domnilor și prea stimați Colegi, căci cu ori câte culori ași voi să zugrăvesc situațiunea îngrijitoare în care se găsește astăzi proprietatea imobiliară, va rămâne palidă față de realitatea însăși !

De aceea, Domnilor, astăzi mai mult ca nici o dată, este timpul ca să zicem ceea-ce, pe la începutul veacului trecut, Marele Impărat Napoleon spunea pentru Franția :

«*Celui que fera une bone loi sur le cadastre méritera une statue*».

Și putem adăoga :

Va bine merita pentru patrie.

Aceasta va fi o adevărată binefacere pentru țară, căci atunci va rămâne proprietarului colosalele sume cu care astăzi se înavușesc advocații în dauna propășirii economice a proprietății imobiliare; se va pune capăt nesiguranței ce astăzi depreciază valoarea 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, chezeșuind repartizarea dreaptă a impozitului fonciar.

Aceste sentimente de dreptate publică, mai cu seamă, au putut inspira filosofilor economiști înțeleptele planuri ale instituțiunii cadastrale, cari la începutul veacului trecut făceau pe profesorul «*Pommiés* a zice: S'il est vrai, ainsi que l'ont «*pensé Vauban, l'abbé de Saint-Pierre, d'Argenson* «et *Turgot*, que les taxes établies sur les terres soient «la contribution la plus juste, comme la plus inviolable, *une répartition proportionnelle de cet impôt entre les contribuables devient l'acte administratif le plus utile et le plus grand. Le «souverain qui fonde sur cette base la prospérité «de ses États, et le ministre qui met sa gloire «à réaliser de si nobles projets, méritent la reconnaissance des siècles et celle de leurs con-*

«*astea n'ar mai fi așa de împovărate cu pricini și nici noi n'am «mai fi o țară de cârcotași, cum părem acum*». Ast-fel, *castrul* va fi și un element sigur, nu numai pentru propășirea economică a țării, ci și moralisator tot de odată.

«*temporains. C'est par-là qu' Aristide a justifié le «surnom de Juste et Colbert celui de Grand*».

§ 6.

Anihilarea partidului agrar în România.

După cum bine-voiți a vedea, Domnilor și prea stimați Colegi, din această repede deslășurare a situațiunii proprietății imobiliare, reiese faptul că la noi legea din 1864, depozedând pe boierii țării, proprietari de pământuri, de drepturile și prerogativele boierești cari ocroteau proprietatea imobiliară, n'a stabilit în schimb nimic din măsurile acelea, cari în viețuirea modernă ce ne-am creat, asigură și garantează în mod incontestabil și necontestat proprietatea imobiliară în posesiunea și valoarea sa, condițiune *sine qua non* care îndreptățește proprietatea imobiliară cu creditul viețuirii moderne al națiunilor bine organizate.

De aceea, să nu ne pară de mirare, că unii se agită și se întrebă de cât-va timp în coace ¹⁾: de ce într'o țară ca România — țară eminentemente agricolă — nu vedem, ca în alte State, fința și înriurirea bine-făcătoare a *partidului agrar*, ci numai influența cea mare și vătămătoare *des gens de robe et de finance*, ca și în Franția ²⁾.

Proprietatea imobiliară lipsită de *liniștită posesiune*, inevitabil ea trebuia să peardă înriurirea bine-făcătoare asupra progresului național și să rămână numai ca teren sigur de exploatat în mâna advocaților, a financiarilor și a perceptorilor fiscali; iar proprietarii să fie considerați ca atari de advocați, numai pentru a se îmbogăți în socoteala lor, și de către fisc pentru a le pune dăjdii, cum dicea într'o magistrată analiză neuitatul jurist De-aré — *à la flan*, fără multă socoteală și luare aminte.» ³⁾

Această îngrijitoare situațiune o prevăzuse acum 30 ani neuitatul bărbat de Stat *Monolache, Costache*, când față cu critica situațiune ce se crease proprietății imobiliare prin nămolul de legi ciuntite, cu care se inundase țara, rosti în o ședință memorabilă a Camerei din 1869 această funestă prorocire :

¹⁾ A se vedea jurnalul «*Agrarul*» — Manifestul d-lui Șomănescu către proprietarii agrari.

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

³⁾ *Dreptul*, No. 25. 1889.

«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 profeție o cunoaștem cu toții!

Însuși marele maestru al baroului, ilustrul nostru coleg, d-l Titu Maiorescu, ca un glas al con-

științii a denunțat în Cameră, la 21 Iulie 1876:

«Clasa cea mai favorisată a actualei stări de lucruri, clasa care a prosperat pe seama țării întregi, clasa a cărei avere a crescut într'o proporțiune surprinzătoare în câți-va ani, este clasa advocaților,» ²⁾ zice eminentul bărbat de Stat.



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

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