

## Cadastrul funciar. Elemente de istorie și legislație

VIOREL GRAMA

Primele măsurători ale terenurilor agricole din Transilvania și Bucovina de Nord au fost efectuate imediat după Revoluția de la 1848, având ca scop evaluarea terenurilor avute în proprietate, în vederea impozitării proprietarilor. Prin *Patenta imperială din 20 octombrie 1849*, paragraful 2, emisă în trei limbi, germană, maghiară și română, se ordona întocmirea, la nivelul localităților, a „*Protocolului mărturisirilor cadastrului pentru provizoriul de contribuțiune a pământurilor*”. Patenta stabilea că vor fi luate în considerare următoarele categorii de terenuri: „arătoare, fâneațe, vii, pășuni, păduri, trestişuri (locuri cu trestie și papură)”<sup>1</sup>. Rezultatul patentei a fost că, în decurs de mai mulți ani, au apărut mai multe reglementări provizorii, care se aplicau sporadic în localitățile din Transilvania. Prin Legea nr. VII din 1875, privind reglementarea impozitului agricol (funciar), s-au pus bazele organizării cadastrului funciar ca instituție care avea atribuții să execute măsurătorile terenurilor pe localități (atât în intravilan, cât și în extravilan), să le parceleze în vederea stabilirii impozitului. Conform prevederilor legii mai sus menționate<sup>2</sup>, nu cădeau sub incidența legii următoarele terenuri: drumurile, străzile și grădinile publice, curțile și spațiile construite, cursurile de apă, cimitirele, terenurile publice, alte terenuri ale autorităților publice, pădurile destinate școlilor agricole și silvice<sup>3</sup>.

Organizarea cadastrului funciar cu personal de specialitate s-a efectuat pe baza Legii nr. XXII din 1885, când s-au înființat posturi de comisari de evidență cadastrală și funcționari pentru arhivă, inspectori de evidență cadastrală, la nivelul inspectoratelor locale cadastrale, și o Direcție cadastrală la Cluj<sup>4</sup>.

Inspectorii și comisarii cadastrali aveau ca sarcină să execute ordinele inspectorilor regali, având în principal îndatoriri ca: supravegherea activităților percepțiilor, orașelor și notarilor comunali în materie de schimbarea proprietăților, înregistrarea și efectuarea transcrierii lor, lucrări de parcelare și proporționalizare, să urmărească modul de rezolvare a cererilor și reclamațiilor cu privire la măsurători adresate antistiilor (autorităților) comunale și

<sup>1</sup> Direcția Județeană Mureș a Arhivelor Naționale, Colecția de evidență cadastrală, nr. 234, f.1.

<sup>2</sup> *Révai Nagy Lexikona (Marele Lexikon Révai)*, vol. VII, Budapest, 1913, p. 753.

<sup>3</sup> *Corpus Juris Hungarici, 1875-1876 évi törvényczikkek (Articolele de legi din anii 1875-1876)*, Budapest, 1896, p.13.

<sup>4</sup> *Ibidem*, 1884-1886, p. 227.

inspectoratelor cadastrale. De asemenea, comisarii locali examinau și informau organele superioare despre erorile de înregistrare cu privire la măsurători, schimbarea cuantumului de impozite, cazuri de pagube minore, schimbări în structura hotarelor și altele. Prin Legea nr. 5 din 1909 s-a organizat administrarea impozitului funciar, stabilindu-se procentele acestuia în funcție de suprafețele de terenuri deținute de proprietari și de veniturile obținute în urma exploatării acestor terenuri, venituri calculate în coroane și crețari<sup>5</sup>.

După unirea Transilvaniei cu România, la 1 Decembrie 1918, lucrările de cadastru în Transilvania s-au organizat, în linii generale, pe baza prevederilor legilor prezentate mai înainte.

În anul 1933, a apărut *Legea pentru organizarea cadastrului funciar și pentru introducerea cărților funduare în Vechiul Regat și Basarabia*, compusă din cinci părți: partea I, *Cadastrul funciar și cărțile funduare*; partea a II-a, *Cadastrul funciar*; partea a III-a, *Cărțile funduare*; partea a IV-a, *Venituri*; partea a V-a, *Dispozițiuni finale și tranzitorii*<sup>6</sup>.

Legea avea ca scop să organizeze și să execute descrierea tuturor proprietăților funciare și reprezentarea lor topografică pe hărți topografice, numite și de localizare. În vederea redactării și administrării, din punct de vedere juridic, a cărților funduare (funciare) au fost înființate, după necesitate, pe lângă judecătoriile din circumscripțiile Curților de Apel din București, Chișinău, Constanța, Craiova, Galați și Iași, câte o secție de carte funciară condusă de un judecător, iar la nivelul Ministerului Justiției un Consiliu al cărților funciare, format din patru juriști și un inginer cadastral. Așa cum reiese din prevederile legii, scopul cadastrului funciar era „de a înființa, completa, rectifica sau reconstitui cărțile funduare și hărțile acestora în vederea creării unei baze juste pentru stabilirea contribuțiilor publice asupra proprietăților”<sup>7</sup>.

În principiile generale prevăzute de lege se arăta că organizarea cadastrului funciar contribuie la „facilitarea executării lucrărilor de reformă agrară, de colonizare și comasare a proprietăților”<sup>8</sup>.

Principalele instrumente de evidență ale cadastrului funciar erau grupate astfel: a) hărțile cadastrale, planurile și schițele lor; b) registrele cadastrale; c) dosarele pe baza cărora s-au făcut inscripțiunile cadastrale; d) indexe

---

<sup>5</sup> *Ibidem*, 1909, legea nr. 5. Törvény-CLIKK a földadókataszter Kiigaztasáról es a földadó százalékanak megallapításáról (Lege privind administrarea impozitului funciar și stabilirea acestuia în procente), p. 41-54.

<sup>6</sup> C. Hamangiu, *Codul general al României, Legi uzuale*, vol. XXI, București, Imprimeria Centrală, 1933, p. 420-435.

<sup>7</sup> *Ibidem*, p. 421.

<sup>8</sup> *Ibidem*.

cadastrale. Lucrările cadastrale se efectuau pe comune, fiecare comună putând să se constituie în una sau mai multe teritorii cadastrale (localități constituite).

Legea clasifica proprietatea funciară în două categorii; din prima categorie făceau parte: imobile cu venit cadastral, adică cele care, în principiu, erau supuse contribuțiilor publice, acestea fiind: terenurile arabile, fânașurile, grădinile, viile, pășunile, pădurile, zăvoaiele (bercuri), trestişurile (stufărișuri), bălțile, lacurile naturale și artificiale.

Din categoria a doua făceau parte imobile fără venit cadastral și anume: terenuri clădite și curți, terenuri neproductive, bălți, lacuri naturale și artificiale care nu erau exploatate economic și nu aduceau vreun venit prin exploatarea pescuitului sau turbei.

În vederea organizării și executării lucrărilor de cadastru, ministerul delega, din partea Direcției cadastrului, un inginer care, împreună cu primarul și notarul comunei, formau Comisia cadastrală de clasificare, în atribuția căreia intra redactarea registrului cadastral funciar, întocmit în trei exemplare, din care un exemplar, cu anexele lui și cu planul original cadastral, se păstra în arhiva Direcțiunii cadastrului; al doilea exemplar, cu indicativul topografic alfabetic al posesorilor, se trimitea spre păstrare la judecătorii, pentru redactarea cărților funciare, iar al treilea exemplar, împreună cu planurile de posesiune și registrul alfabetic al proprietarilor, intra în păstrarea Comisiei cadastrale de clasificare și evaluare a proprietăților, pentru completările ulterioare<sup>9</sup>.

În anul 1933, s-a înființat Direcția cărților funciare și a cadastrului funciar, în subordinea Ministerului Justiției, cu două servicii: 1. Serviciul cărților funciare; 2. Serviciul cadastral funciar. Ca organe exterioare în teritoriu, au fost organizate, în subordinea Serviciului cadastral funciar, inspectoratele cadastrale funciare în orașele: Cernăuți, Cluj, Oradea, Arad, Brașov și Timișoara,<sup>10</sup> care au rămas în vigoare până în 1949, când au fost desființate. În anul 1950, au fost create serviciile de organizare a teritoriului, având ca scop să efectueze măsurători ale terenurilor din patrimoniul statului, al sectorului cooperatist și al celui individual. În anul 1962, denumirea de *Serviciu* a fost înlocuită cu cea de *Oficiul Cadastral pentru Organizarea Teritoriului (O.C.O.T.)*, iar în anul 1967 s-a transformat în *Direcția Regională de Îmbunătățiri Funciare și Organizarea Teritoriului (D.R.I.F.O.T.)*.

Documentele de evidență cadastrală păstrate la Direcția Județeană Mureș a Arhivelor Naționale au fost preluate din mai multe locuri și în mai multe etape, după inundațiile din 1970, iar o cantitate mai mică (hărți topografice) au fost preluate de la O.C.O.T. Târgu-Mureș, transportate la fostul sediu al Arhivelor Statului (de pe str. Kogălniceanu nr. 14), fiind supuse, o parte, unui tratament de

<sup>9</sup> *Ibidem*, p. 423-425.

<sup>10</sup> *Ibidem*, vol. XXVI, 1938, p. 1336-1337.

uscare în spațiul Cetății din Târgu-Mureș. Ulterior, în anii 1975-1982, registrele cadastrale, lucrările de clasificare, indexele alfabetice, descrierile de hotare, parcelările de terenuri etc. au fost grupate în *Colecția de evidență cadastrală*, fiind ordonate alfabetic, pe localități, iar în cadrul acestora, cronologic, și inventariate.

Deși inspectoratele cadastrale au fost înființate în 1885, așa cum am arătat mai înainte, în colecție au fost inventariate documentele create anterior, începând cu anul 1849. Între altele, vom menționa că s-a păstrat *Extrasul din protocolul mărturisirilor Cadastrului pentru provisorul de contribuțiune a pământurilor ce se introduce prin prea înaltul patent din 20 Octombrie 1849, paragraful 2, în țara de coroană Transilvania ...*, redactat în limbile germană, maghiară și română (cu alfabet chirilic)<sup>11</sup>.

În anii următori, 1850-1851, au fost efectuate descrieri de hotare sau „terminațiuni”, pentru localitățile cu populație românească, și „határ leirása” pentru localitățile cu populație ungurească, în care se consemnau bornele principale ale hotarelor, menționându-se toponimele și microtoponimele de hotar. Aceste descrieri erau întocmite de reprezentanții „comisariatelor de cercuri de contribuțiune” și erau semnate de „oamenii comitetului”, atât din localitatea respectivă, cât și din localitățile limitrofe. Așa, spre pildă, „descrierea terminațiunii a hotarului comunității Comori (Kincses) din 1851” este semnată de reprezentanții comitetelor din Comori, Orșova, Gurghiu, Sânmihaiul de Pădure, Urisiul de Jos și cel de Sus, fiecare cu sigiliul, din ceară roșie, al comunității respective, fiind confirmată cu semnătură de către comisariatul cercului<sup>12</sup>.

Descrierile de hotare ale mai multor localități din anii 1851-1852, cu populație preponderent românească, din care amintesc: Adrian, Chiherul de Jos și cel de Sus, Hodac, Ibănești, Nadășa etc. sunt redactate într-o frumoasă și colorată limbă românească, cu alfabet latin. În acest sens, este semnificativ începutul descrierii hotarului localității Adrian, și anume: „*Hotarul se începe de după dealul din vârful Tecii Poienicii la moghila cei dintâi ...*”, după care urmează enumerarea microtoponimelor: Pârâul Izvorului, Poiana Izvorului, Capul Pârâului Izvorului, Zăpode, Capul Radioanelor, Capul Labului celui Domnesc și altele, ca puncte de marcare a hotarului.

Această categorie de documente prezintă valoare documentară și prin sigiliile aplicate, pe a căror legendă figurează înscrieri în limba română, respectiv, maghiară și germană. Așa, de pildă, în descrierea hotarului localității

<sup>11</sup> D.J.A.N. Mureș, *Colecția de evidență cadastrală*, nr. 234, f. 1.

<sup>12</sup> *Ibidem*, nr. 951, p. 1-8.

Hodac apar aplicate sigiliile satelor limitrofe: Ibănești, Cașva, Filea, Toplița și Stănceni<sup>13</sup>.

Registrele cadastrale, hărțile și schițele topografice, indexele alfabetice, registrele de clasificare etc. oferă cercetătorilor elemente referitoare la marcarea hotarelor, parcelarea terenurilor, comasarea lor în diferite etape ale procesului de concentrare și formare a mării proprietăți moșierești, iar, pe de altă parte, ruina micilor proprietari și producători agricoli.

În continuare, vom prezenta câteva registre și foi cadastrale ale localităților. Din foile cadastrale de proprietate ale localității Cașva<sup>14</sup> vom enumera câteva elemente: foaia nr. 140, proprietar Hortaner Maria, domiciliată în Glăjărie (Ūvegesür), avea în proprietate sub nr. top. 1240/1, pe hotarul numit Butucăria, suprafața de 700 st. fânaț (teren cositor) (25 arii, 200 m<sup>2</sup>); în foaia nr. 243, numitul Pálfi Ioan junior din Glăjărie avea următoarele suprafețe la nr. top. 1123, pe hotarul Butucăria, suprafața de 3 iug. 70 st. fânaț; la top. 1125 suprafața de 1 iug. teren arabil; la nr. top. 992, pe hotarul numit La Staniște, suprafața de teren de 600 st.; la foaia de proprietate nr. 112, Biserica evanghelică reformată avea, pe hotarul din Idicel, la nr. top. 1386/7, pe hotarul Largile Cărbunaru, suprafața de 1066 st. rât. (38 arii, 376 m<sup>2</sup>).

În Registrul cadastral funciar al comunei Aluniș din 1939<sup>15</sup>, sunt menționați mai mulți proprietari din care vom enumera câteva nume cu suprafețele pe care le aveau în proprietate: la nr. top. 251, în intravilan, Hajdu Ștefan I. Andrei avea în proprietate suprafața de 77 st. casă și curte; la nr. top. 501, în intravilan, Zsigmond Ștefan I. Samoilă avea suprafața de 381 st. grădină; la nr. top. 502, Fazakas Ștefan I. Ioan figura cu suprafața de 342 st. grădină; la nr. top. 2595/3, Biserica reformată avea în proprietate suprafața de 1 iugăr teren arător pe hotarul Fața Românilui; la nr. top. 2799, pe hotarul numit Sărături, Vajda Ioan I. Mihăilă avea suprafața de 1193 st. pădure.

În Registrul cadastral funciar al localității Adrian din anul 1934<sup>16</sup>, se menționează, între altele, următoarele elemente: la nr. top. 1 în intravilan figurează Ladoși Ioan, cu nr. de casă 125, avea în proprietate suprafață de 220 st. casă și curte; la nr. top. 12 Istvan Alexandru avea suprafața de 10 st. casă și curte; la nr. top. 57/3/2 soția lui Fazakas Gh., născută Csinadi, Ana figura cu o suprafață de 172 st. grădină; în extravilan, câteva exemple: la nr. top. 233/2 Blaj Vasile I. Ioan, pe hotarul Bercurile, suprafața de 50 st. fânaț; la nr. top. 500 István Alexandru avea în proprietate suprafața de 725 st. teren cositor; la nr. top. 501, proprietarul Costa Nicolae avea 625 st. fânaț; la nr. top. 562 Parohia greco-

<sup>13</sup> *Ibidem*, nr. 1920, f. 8.

<sup>14</sup> *Ibidem*, nr. 623

<sup>15</sup> *Ibidem*, nr. 130.

<sup>16</sup> *Ibidem*, nr. 57.

catolică (Eclesia preotească) avea suprafața de 1400 st. fânaț; la nr. top. 718/1, pe hotarul La Poieni, Bogdan Alexandru era înregistrat cu suprafața de 50 st. casă și curte.

În continuare, vom prezenta câteva elemente din filele care au mai rămas din cadastrul funciar din perioada 1855-1858, scrise în limba germană, care se referă la situații privind verificarea suprafețelor cadastrale. În intravilan *Orstried* se menționează suprafețe de 26 iug. 871 st. și 27 iug. 500 st. În partea de hotar La Kerare, suprafețe de 149 iug. 450 st.; în hotarul numit Fundăturile suprafețe de 128 iug. 723 st. și 177 iug. + 1100 st.

Registrele cadastrale funciare din perioada 1912-1948 pot fi folosite pentru clarificarea unor aspecte privind dreptul de proprietate asupra imobilelor, terenurilor agricole, pădurilor etc., conform prevederilor Legii Fondului Funciar.