

**MIC LEXICON  
DE  
CADASTRU  
ȘI  
CARTE FUNCİARĂ**

**IBL. CENTR.**  
**M. EMINESCU**

---

**// 333.1**

**MIC LEXICON  
DE  
CADASTRU  
ȘI  
CARTE FUNCİARĂ**

# MIC LEXICON DE CADASTRU ȘI CARTE FUNCİARĂ

**Mircea Miclea**

Copyright © 2000 - **ALL BECK**

Toate drepturile sunt rezervate Editurii **ALL BECK**

Nici o parte din acest volum nu poate fi copiată fără permisiunea scrisă a Editurii **ALL BECK**

Drepturile de distribuție în străinătate aparțin în exclusivitate editurii.

Copyright © 2000 by **ALL BECK**

All rights reserved.

The distribution of this book outside Romania, without the written permission of **ALL BECK** is strictly prohibited.

## Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale

### MICLEA, MIRCEA

Mic lexicon de cadastru și carte funciară / Mircea Miclea -

București: Editura ALL BECK, 2000

296 p.; 20 cm - (Lexicon juridic)

Bibliogr.

ISBN 973-9435-87-4

347.235.11

Editura **ALL BECK**

București, Bd. Timișoara nr. 58,  
sector 6, cod 76548

☎ 402 26 00

Fax: 402 26 10

Departamentul  
difuzare

☎ 402 26 20

Fax: 402 26 30

Comenzi la: [comenzi@all.ro](mailto:comenzi@all.ro)

URL: <http://www.all.ro>

Redactor: Nadia Simona Țăran

Coperta: Daniel Țuțunel

PRINTED IN ROMÂNIA

---

## Prefață

Regimul proprietății caracterizează regimul politic și nu orice proprietate, ci proprietatea asupra pământului.

„Pământul, arată Al.Herlea (1985:5), a fost expresia optimă a valorilor economice cunoscute, și, cu foarte puține excepții, dreptul deplin și perpetuu exercitat asupra pământului a constituit și expresia optimă a dreptului de proprietate, aceasta fiind proprietatea-tip în înțelesul științelor economice, cât și al celor juridice”. Într-adevăr, prin însușirile lui specifice - imobil, indestructibil, limitat și pentru oricine perceptibil – pământul se deosebește fundamental de restul bunurilor menite să satisfacă nevoile omenești și, prin natura sa, răspunde nevoilor elementare și esențiale ale ființei umane: hrana și locuința; iar pentru stat el este cea mai sigură sursă de venituri din impozitul funciar. De aceea, de la apariția lor, statele au acordat o atenție deosebită inventarierii pământului și, mai apoi, înregistrării în registre publice a titularilor drepturilor și raporturilor juridice funciare.

Inventarierea pământului se face de peste 6000 ani și s-a consemnat în registre cunoscute sub denumirea de „cadastre” cu semnificația „a înșira de sus în jos”. În mass-media, în unele lucrări de specialitate și chiar în unele acte normative din țara noastră (L. nr.7/1996) se înțelege prin cadastru numai măsurarea pământului și documentele ce rezultă din aceasta. Această opinie este total eronată, deoarece mult timp cadastrul s-a făcut, și în unele țări se mai face, pe baza declarațiilor posesorilor. Desigur că măsurătorile topografice sunt foarte importante, dar ele constituie numai mijlocul prin care imobilele se precizează prin grănițuire, se individualizează prin reprezentarea pe o hartă, se determină prin suprafață și se nominalizează printr-un număr. Aceste informații nu sunt suficiente pentru impozitarea corectă a imobilelor funciare, care este scopul principal pentru care se fac măsurătorile, deoarece pământul este un organism viu ale cărui venituri, prin exploatare, diferă foarte mult în spațiu și timp. Pentru stabilirea unor impozite drepte și echitabile, pe de o parte, iar pe de altă parte, pentru conceperea unor măsuri de protecție, amenajare și folosire rațională este necesar să se cunoască însușirile pământului ca mijloc de producție; bonitatea acestora și clasificarea lui după anumite criterii științific stabilite și unanim acceptate. Apoi, în raport cu clasele, și ținând seama de condițiile economice concrete de producție, se stabilește venitul net impozabil pe unitatea de suprafață. Operațiunile de bonitare și clasificare se execută pe baza lucrărilor de cartare pedologică.

În lucrările de măsurare a pământului, prin folosirea pe scară largă a aparatului electronic de mare precizie, munca umană este, în mare parte, înlocuită de mijloace mecanice. Este un volum mare de muncă ce se concretizează în informații cantitative precis măsurabile. Lucrările de cartare pedologică, bonitare, clasificare și determinare a veniturii net privesc informații calitative mult mai dificil de măsurat și cu implicații

sociale deosebite. (Din lucrările de clasificare executate în Transilvania și Banat în anii 1900-1912 rezultă că pământul cel mai bun a produs de 10 ori mai mult venit net decât cel mai slab). De aceea, executanții acestor lucrări, pe lângă cunoștințe tehnice de specialitate, trebuie să posede o îndelungată experiență profesională.

Cadastrul modern trebuie să fie multifuncțional, adică informațiile ce conține să poată fi folosite, fără multe adăugiri și cheltuieli în plus, nu numai de către organele financiare, ci și de alte domenii de activitate.

În orice activitate teoretică și practică privind imobilele funciare trebuie să se pornească de la definirea precisă a dreptului de proprietate ce caracterizează tipul de societate. În democrația modernă celula de bază a societății este proprietatea privată rezultată din munca perseverentă și economisire, datorită căreia omul îmbunătățește pământul devenind el însuși mai bun. Urmările proprietății impersonale din societățile comuniste, indiferent de loc, sunt aceleași: secătuirea pământului, ruinarea construcțiilor, lipsa de respect pentru munca altuia, agresivitatea față de natură și semenii etc., care se văd la tot pasul și în țara noastră. Dreptul de proprietate personală interesează, nu numai pe titularul său, ci și societatea în ansamblu, deoarece roadele pământului, prin intermediul schimbului, servesc tuturor. Având funcție socială este logic și necesar ca dreptul de proprietate să fie garantat și apărât de stat, iar titularul său să fie stimulat, prin măsuri economice și fiscale, să-și exploateze eficient bunul. Pentru a putea fi apărât dreptul și bunul, la care se referă, trebuie să fie determinate, adică să se cunoască precis întinderea lor. Determinarea bunurilor imobiliare se face prin precizarea lor în urma unei grănițuri, măsurarea și reprezentarea pe hartă, nominalizarea prin număr și estimarea valorii economice. Temeinicia dreptului se constată de un judecător delegat special acestui scop, care autentifică toată documentația rezultată din măsurare. Toate aceste operațiuni trebuie să se facă după o procedură precis prevăzută de legislația civilă, cadastrul fiind o parte a dreptului civil. El îndeplinește, pe suprafața unei unități administrative, exact atribuțiunile tehnice ce revin expertului tehnic în procesul civil și operațele cadastrale au valoare probatorie numai după ce un judecător le autentifică.

Drepturile imobiliare sunt drepturi reale ce impun tuturor respectarea lor și, în acest scop, se aduc la cunoștință publică prin diferite mijloace. În decursul timpului publicitatea s-a făcut prin strigări, afișări, înscrieri pe pietre sau în registre publice etc. a drepturilor și raporturilor juridice imobiliare. La mijlocul secolului trecut s-a constatat că parte din informațiile cadastrului pot fi folosite în scopul publicității imobiliare fără lucrări suplimentare și cu un minim de cheltuieli materiale și anume: documentele privind grănițuirea, hărțile și registrele de suprafețe pe posesori. În urma verificării lor de către un judecător s-a înscris fiecare imobil într-o foaie specială cu arătarea informațiilor de identificare, numele proprietarului și titlul pe care acesta se întemeiază, precum și sarcinile ce grevează imobilul, adică acele informații care sunt susceptibile să dureze cel puțin 30 ani. Astfel s-a născut cel mai bun sistem de publicitate cunoscut - cartea funciară - pentru că el este un sistem real în care informațiile se țin pe individualitatea imobilului precis determinat prin măsurare și

nu pe persoana proprietarului, care se poate schimba în comerțul imobiliar. El funcționează în majoritatea țărilor europene și de câțiva ani a fost adoptat de SUA.

După cum se știe, în țara noastră există cărți funciare în Transilvania, Banat, Bucovina și în fostul județ, Ilfov.

Preluarea de către cartea funciară a unei părți din documentația cadastrală, verificarea ei temeinică de către organele abilitate să administreze justiția, a contribuit mult la ridicarea prestigiului instituției cadastrului. Cât de necesară este inventarierea și înregistrarea imobiliară o demonstrează situația actuală din țară cu sutele de mii de procese și dificultatea de clarificare a situației juridice a imobilelor.

Cadastrul funciar, acolo unde este realizat, în afara acestor două domenii principale - impozitarea și publicitatea imobiliară - servește și altor domenii de activitate, care preiau de la cadastru unele informații ce le adaptează scopului lor. Astfel, sistematizarea urbanistică, comasarea și organizarea teritoriului agricol, administrația de stat, administrarea justiției, diferite studii de istorie a agriculturii și localităților, toponimia, arheologia, geologia, geografia etc. Pe parcursul executării și folosirii ulterioare a lucrărilor cei interesați vin în contact cu o multitudine de termeni și noțiuni din domeniul măsurătorilor terestre, pedologiei, economiei agrare, statisticii, dreptului (administrativ, civil, procesual, penal, funciar), toponimiei, informaticii, sistematizării teritoriului etc. Lucrarea de față își propune să pună la dispoziția lor, din multitudinea acestora, acei termeni și noțiuni mai frecvent întâlniți în activitatea de inventariere și înregistrare imobiliară. Elaborarea ei a presupus un susținut efort de documentare, consultarea a numeroase lucrări de specialitate, iar selecția lor s-a făcut de către autor pe baza experienței proprii de 37 ani în producție și învățământ, timp în care a executat personal toate operațiunile prețuse de aceste necesare lucrări. Pentru definirea termenilor și explicarea noțiunilor ne-am servit, îndeosebi, de lucrările arătate în bibliografie și de o serie de dicționare de specialitate. Din acestea am preluat deliberat parțial și fidel, în măsura în care am considerat că interesează domeniile, definițiile și explicațiile acolo cuprinse. De asemenea, dat fiind că în documentele vechi, în diferite lucrări și în mediul rural se mai folosesc unitățile vechi de măsură a lungimilor și suprafețelor, am considerat util să le prezentăm prelucrate după excelența lucrare a lui Nic. Stoicescu, arătate în bibliografie. Ne-am servit în foarte mică măsură de L.nr.7/1996 a cadastrului general și publicității imobiliare, deoarece această lege este incompletă: ea nu prevede procedura de urmat pe parcursul executării lucrărilor, nu prevede clasificarea terenurilor și determinarea venitului net pentru impozitare și, deci, nu servește scopului principal al cadastrului. Cât privește publicitatea imobiliară: nu se prevede procedura de redactare a cărții funciare, nu prevede obligativitatea înscrierii drepturilor, faptelor și raporturilor juridice sub sancțiunea decăderii, nu prevede răspunderea statului pentru greșita conducere a cărții funciare, astfel că acestea nu mai pot garanta drepturile și creditul imobiliar. Ne-am servit de legile interbelice - L.nr.23/1933 a cadastrului și L.nr. 115/1938 a cărții funciare - acte normative concepute în conformitate cu Constituția României din 1923, cunoscută ca una din cele mai democratice și liberale de pe continent, în care materia este

exhaustiv legiferată.

Constituția României din 1923, este cunoscută ca una dintre cele mai democratice și liberale de pe continent, în care materia este exhaustiv legiferată. De la început, aceste legi au adoptat sistemul german de inventariere, înregistrare și publicitate imobiliară, sistem care, în urma celui de-al XIX-lea Congres Internațional FIG (Federația Internațională a Geodezilor), din anul 1990 de la Helsinki, cu tema „*Înregistrarea terenurilor, cadastrul și interacțiunea acestora – o perspectivă mondială*”, se va extinde în toate țările participante. Totodată, subliniem că aceste legi sunt deja armonizate cu cele similare din țările UE spre care ținde și țara noastră.

Micul lexicon este prima lucrare de acest gen din literatura de specialitate din țara noastră; îl oferim celor interesați în speranța că le va fi de un real folos.

Mulțumiri cordiale adresez conducerii și colaboratorilor Editurii All-Beck pentru condițiile de excepție în care apare lucrarea.

München 1998

M.M.



---

## Prescurtări

al	aliniat
art.	articol
Bcf	Biroul de carte funciară
C.a.	Codul aerian
C.civ.	Codul civil
C.pr.civ.	Codul de procedură civilă
C.pen.	Codul penal
C.silv.	Codul silvic
CEA	Confederation Europeene de l'Agriculture
Cf.	Cartea funciară
D.	Decret
Dc.	Dicționar de drept civil
Dca.	Dicționar de drept constituțional și administrativ
Ddf.	Dicționar de dreptul familiei
Dep.	Dicționar de economie politică
Der.	Dicționar enciclopedic român
Df.	Dicționar filosofic
Di.	Dicționar de informatică
Dm.	Dicționar juridic pentru militari
Dp.	Dicționar juridic penal
Dpc.	Dicționar de drept procesual civil
Dpt.	Dicționar politehnic
Drei.	Dicționar de relații economice internaționale
Dșs.	Dicționar de știința solului
Dșsi.	Dicționar al științelor speciale ale istoriei
Fig.	Figură
H.G.	Hotărârea Guvernului
ICOTA	Institutul de Cadastru și Organizarea Teritoriului Agricol
ICPA	Institutul de Cercetări de Pedologie și Agrochimie
IESR	Institutul de Economie și Sociologie Rurală
IGFCC	Institutul de Geodezie, Fotogrammetrie, Cartografie și Cadastru
IGFCOT	Institutul de geodezie, fotogrammetrie, cartografie și organizarea teritoriului.
Ief.	Instrucțiuni de evidență funciară
In.	Instrucțiuni noi (cadastru 1990)
Iv.	Instrucțiuni vechi (cadastru 1970)
L.	Lege
Lc.	Legea cadastrului
Lcf.	Legea cărții funciare

---

Lcpi.	Legea cadastrului și publicității imobiliare
Lff	Legea fondului funciar
MAA	Ministerul Agriculturii și Alimentației
MJ	Ministerul Justiției
M.Of.	Monitor Oficial
No.	Norme (cadastru 1943)
Nr.	Număr
Nr.top.	Număr topografic
OCAOTA	Oficiul de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol
OCOT	Oficiul de cadastru și organizarea teritoriului
OSPA	Oficiul de studii pedologice și agrochimice
OJCGC	Oficiul județean de cadastru, geodezie și cartografie
ONCGC	Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie
RLc.	Regulamentul Legii cadastrului
Sc.	Scara
Str	Strada
TEO	Teritoriu ecologic omogen

**Abitație (drept de),** drept real principal de tip clasic, care fiind legat de persoana titularului nu poate fi cedat și nici ipotecat altor persoane și, ca atare, nu este susceptibil de executare silită (Dc). Dreptul de abitație constă în dreptul de a locui în imobilul altuia, dar limitat la nevoile proprii și ale familiei sale.

**Abuz de drept,** fapta ilicită constând în exercitarea drepturilor subiective într-un mod contrar scopului lor social economic, legii sau regulilor de conviețuire socială. Cazurile cele mai caracteristice de abuz de drept sunt: exercitarea unui drept subiectiv exclusiv în scopul de a păgubi pe altul, de a face șicane altuia și de a obține foloase ilicite. Abuzul de drept se poate înfățișa sub forma unor acte de comisiune, cum este cazul proprietarului fondului dominant care continuă exercitarea servituții constituite în defavoarea fondului aservit și după ce aceasta nu mai prezintă nici un interes pentru el etc (Dc).

**Accesiune imobiliară artificială,** formă a accesunii imobiliare, a cărei înfăptuire presupune intervenția omului și implică obligația proprietarului ce beneficiază de ea să plătească despăgubiri celui în detrimentul căruia a operat. Sunt două forme:

- a) construcția sau plantația făcută de proprietar pe terenul său, însă cu materialul altuia;
- b) construcția sau plantația făcută de o persoană cu materialele sale, însă pe terenul altcuiva.

Și într-un caz și în celălalt se are în vedere premisa că terenul este lu-

crul principal, iar prin accesione proprietarul lui devine și proprietarul construcției sau plantației (Dc).

**Accesiune imobiliară naturală,** formă de accesione imobiliară care se realizează fără intervenția omului, în următoarele cazuri: aluviune, insule și prundișuri, precum și accesionea animalelor. (Dc)

**Acordarea creditelor agricole.** La împrumuturile ce se acordă gospodăriilor agricole și cetățenilor se deosebesc trei feluri de credite: pe termen scurt, pe termen mijlociu și pe termen lung. Creditele pe termen scurt se acordă pentru un singur ciclu de producție și se folosesc pentru completarea mijloacelor financiare existente în gospodărie. La acordarea lor se ia în considerare raportul dintre nivelul producției și posibilitatea de a acoperi, prin valorificarea ei, diferitele plăți externe. Deci, prin cercetarea documentației de clasificare și evaluare, creditorul se poate asigura în ce măsură creditul poate fi restituit, cât de mare este riscul sau, ce garanție oferă pământul și, în funcție de aceste elemente, cu ce dobândă este dispus să acorde creditul. Creditul pe termen mijlociu servește finanțării investițiilor în scopul îmbunătățirii funciare sau intensificării producției prin înființarea de plantații de vii, hamei sau culturi protejate. Posibilitatea de restituire depinde de creșterea veniturii brut ca urmare a acestor investiții, dar informațiile lucrărilor de evaluare pot orienta pe creditor.

Creditele pe termen lung servesc realizării unor construcții gospodărești

sau pentru cumpărarea unor mașini agricole, care își transferă valoarea asupra produselor în mai multe cicluri de producție. Ele se acordă în urma unui studiu al ansamblului gospodăriei și se asigură prin ipotecarea obiectivelor la care servesc sau a pământului, cu drept de preferință față de alți creditori.

După introducerea sistemului de publicitate a c.f., care garantează dreptul de proprietate a celui înscris și creditorii pot să-și asigure împrumuturile prin înscrierea ipotecilor în aceste registre, dobânda pentru creditele funciare a scăzut de 8-10 ori și a crescut corespunzător valoarea pământului.

**Act, înscrisul întocmit de părți pentru a constata existența operațiunii juridice (Der).**

**Act de administrare**, act săvârșit asupra unui lucru sau asupra unui patrimoniu în scopul întreținerii și folosirii lui. Au acest caracter: perceperea fructelor și recoltelor sau încasarea veniturilor; închirierea; orice măsuri de utilizare, amenajare, exploatare ori punere în valoare a bunului etc (Dc).

**Act de conservare**, act juridic prin care se urmărește păstrarea unui drept sau preîntâmpinarea pierderii lui (Ddf).

**Act de dispoziție**, act prin care un lucru este scos, temporar sau definitiv, dintr-un patrimoniu, fie trecând într-un alt patrimoniu, fie încetând să mai existe ca urmare a consumării sau distrugerii. Au acest caracter actele de înstrăinare (indiferent dacă sunt cu titlu oneros sau cu titlu gratuit), actele de constituire a unor drepturi reale

(uzufruct, uz, abitație, servitute) care duc la restrângerea exercițiului dreptului de proprietate, acele de consumare sau distrugere materială a lucrului etc (Dc).

**Act juridic civil**, manifestare de voință a uneia sau mai multor persoane fizice sau juridice, săvârșită în scopul de a crea, modifica sau stinge raporturi juridice civile. Prin caracterul său volițional, a.j.c. se deosebesc de celelalte fapte juridice (evenimente și acțiuni săvârșite fără intenția de a produce efecte juridice). Când este opera unei singure voințe, actul juridic civil este unilateral; când este opera a două sau mai multe voințe, actul juridic civil este bilateral sau multilateral. Pentru a fi valabil, orice act juridic civil trebuie să aibă următoarele elemente structurale: a) consimțământul persoanei (sau persoanelor) care încheie actul juridic civil; b) capacitatea de a-l încheia; c) un obiect determinat și licit; d) o cauză licită (Dc).

**Actele ce se înscriu în cartea funciară.** În cartea funciară se înscriu actele juridice prin care se constituie, transmit, modifică sau se sting drepturile reale privind imobilele funciare, precum și actele juridice ce dovedesc drepturi personale, fapte sau alte raporturi juridice în legătură cu drepturile înscrise. Aceste operațiuni se fac numai la cererea celor interesați și în forma prevăzută de Lcf. (art. 111), iar, o dată cu cererea, se prezintă înscrisul original, care trebuie să îndeplinească condițiunile de fond și formă arătate în art. 44 Lcf., precum și o copie ce se certifică de instanța de cf.

și care se păstrează în arhivă. Hotărârile judecătorești sau a autorității administrative se dovedesc prin copii legalizate.

Condițiile ce trebuie să îndeplinească actele depuse pentru înscriere în cf. sunt:

- a) să îndeplinească cerințele de validitate ale oricărui act juridic;
- b) să aibă putere doveditoare potrivit dreptului comun;
- c) să arate numele părților;
- d) să individualizeze imobilul și dreptul tabular asupra căruia se face înscrierea și dreptul ce urmează să fie înscris sau radiat;
- e) să fie însoțit de o traducere legalizată în cazul când nu este întocmit în limba română. Aceste condiții sunt îndeplinite de actele redactate de organe după lege competente.

În partea II-a a coalei cf., când înscrierea privește proprietatea sau în partea III-a, când ea se referă la sarcini, se face înscrierea după o formulă standard în care se menționează părțile esențiale ale actului (art. 123 Lcf), care sunt:

- ziua, luna, anul și numărul de înregistrare a cererii în temeiul căreia se face înscrierea;
  - înscrisul pe care se întemeiază;
  - determinarea faptului sau dreptului ce se înscrie, precum și a modalităților lui; înscrierea se poate completa cu trimiterea la înscrisul doveditor cu arătarea, de este nevoie, a unor nume părți din acesta;
  - arătarea lucrului nemișcător ori a dreptului la care se referă înscrierea.
- Dacă înscrierea se referă la o altă înscriere, se arată și numărul de ordine al acesteia;

- persoanele în folosul cărora se săvârșește înscrierea.

Exemplu de formulă de înscriere:

*Prezentat la 31 martie 1993, Cu nr. 1800 cf*

*În baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la notariatul public Arad sub nr. 18. 001/1993 și a schiței anexă aprobată de primăria municipiului Arad cu nr.2020/1993, se intabulează dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în partea I sub nr. de ordine 1 în favoarea lui:*

*Crișan I Alexandru, domiciliat Str Horea 18, cu titlu de drept de cumpărare.*

Numărul ce se acordă la prezentarea actului este cel din registrul de intrare, care se înscrie pe toate operațiunile următoare din cf.

**Aerofotogrammetrie**, metodă de întocmire a hărților și planurilor cu ajutorul fotografierii din avion a suprafețelor terestre. Se folosește în cartări, în prospectări și în cercetări științifice din variate domenii de activitate (geologie, geografie, geodezie, topografie, pedologie, agricultură, construcții etc). Aerofotogrammetria este o metodă științifică de mare randament (Der).

**Afișare**, prezentarea informației într-o formă lizibilă (direct interpretabilă) de către utilizator și modificabilă la acțiunea acestuia sau a sistemului de calcul (Di).

**Afișarea spre cercetare a cărților funciare provizorii**. Instanța de cf. a

judecătoriei invită, printr-o ordonanță ce se publică în M. Of., în presa locală sau din capitala de județ, în capitala țării, difuzată prin radio și televiziune, precum și afișată la instanță, pe toți cei interesați să-și facă obiecțiunile motivate cu privire la înscrierile făcute în cf. provizorii în termen de 3 luni de la data afișării în comună a ordonanței. Judecătoria poate, în cazuri excepționale, prelungi acest termen cu încă o lună. În ordonanța judecătoriei se arată locul unde sunt depuse cf. provizorii spre consultare, data la care începe și la care se termină cercetarea, obligația de a depune întâmpinările motivate în scris la primărie sau judecătorie, sau verbal în fața judecătorului delegat, care le consemnează într-un proces-verbal. După împlinirea termenului de 3 luni se încheie un proces-verbal de constatare a respectării procedurii de afișare, apoi judecătorul de cf. procedează la examinarea tuturor întâmpinărilor depuse în scris sau verbal, precum și a celor depuse la primărie și expediate instanței cu borderou special.

**Agricol**, grupă de categorii de folosință care include toate terenurile folosite în producția agricolă. În agricol intră: arabilul, pășunile și fânețele, plantațiile viticole și plantațiile pomicele (Dșs).

**Agrotehnică**, disciplină care studiază factorii de vegetație ai plantelor de cultură și modul de dirijare a lor prin lucrări, rotații, îngrășăminte, amendamente etc., în scopul obținerii de recolte mari, constante și de calitate superioară (Dșs).

**Albie**, partea cea mai joasă a unei văi, acoperită permanent sau temporar cu apă, astfel încât vegetația nu se poate instala sau se instalează temporar, iar solul nu se poate forma sau prezintă profile slab dezvoltate datorită întreruperii frecvente a procesului de solificare prin inundări și aluvionări periodice (Dșs).

**Albie majoră**, sector de albie acoperit de apele râului numai în timpul revărsărilor mari, când ele depășesc grindul lateral. Este acoperită de vegetație naturală sau cultivată, iar solurile prezintă diferite stadii de evoluție, dominante fiind solurile aluviale (Dșs).

**Albie minoră**, sector de albie pe care apa râului curge permanent sau aproape permanent (Dșs).

**Alegerea terenului de model**. În fiecare zonă și pentru fiecare categorie de folosință se alege un teren de model (parcelă de referință, martor ecologic, parcelă pilot, Musterstück), care se bonitează și clasifică și față de care, prin comparație, se clasifică restul terenurilor. Clasele de calitate fiind rezultatul tuturor factorilor agricoli și economici, dintre care cel mai constant este solul cu însușirile sale fizice, chimice și fiziologice, se alege la fiecare categorie de folosință, terenurile de model care reprezintă mai tipic clasa de calitate. Aceste terenuri se alege de către specialiști în știința solului și economiști agrari pe parcele, pe cât posibil, omogene în privința compoziției solului și a poziției terenului.

În sistemul de bonitare și clasificare ICPA s-au conturat terenurile de model după principiul naturalistic (TEO) „conceput pentru a defini o porțiune distinctă a uscatului pe care toți factorii naturali – sau în cazul suprafețelor ameliorate – și cei antropici, se manifestă uniform, porțiunea de teritoriu neputând a fi divizată pe mai departe după nici unul din criteriile utilizate”. (Teaci 1980:149). Teritoriul ecologic omogen nu mai poate fi divizat după criteriile naturalistice, dar el se poate diviza de îndată ce se iau în considerare și condițiile economice. Terenul de model este TEO + condiții economice.

Generalizarea rezultatelor obținute pe terenurile model se face cu ajutorul notelor de bonitare, ținându-se seama de diferența condițiilor de amplasare în spațiu a fiecărei parcele.

Terenurile model se înscriu în registre speciale (art. 56 RLc), care cuprind:

- numărul topografic al parcelei;
- numele și prenumele proprietarului;
- categoria de folosință;
- suprafața;
- toate elementele care condiționează capacitatea de producție a solului și care se concretizează în clasă.

Terenurile de model cu o suprafață mai mare de 1 ha se amplasează și pe harta cadastrală.

**Analiza informației**, atribuirea de indicatori pentru fiecare obiect memorat, care să reflecte informația stocată, utilizabilă în procesul de regăsire a informației (Di).

**Ape și stuf.** În această categorie de folosință se cuprind terenurile

acoperite permanent cu ape, precum și cele acoperite temporar dar care, după retragerea apelor, rămân totuși cu un exces de umiditate și nu pot fi cultivate. Subcategoriile de folosință și simbolul lor sunt:

- HR: ape curgătoare, în care intră fluviul Dunărea, râurile, pâraiele, gârlele etc., înregistrate pe albia minoră;
- HB: lacuri și bălți naturale înregistrate pe limita nivelului mediu al apei;
- HP: ape amenajate piscicol (heleștee, păstrăvării);
- HS: ape cu stuf : terenuri acoperite cu ape de nică adâncime pe care cresc trestiuși și păpurișiuri;
- HM: marea teritorială și marea interioară, care cuprinde suprafața dintre liniile de bază stabilite legal în apropierea țărmului și până la 12 mile marine în larg, precum și marea interioară formată din linia de contact cu uscatul la nivelul mediu anual a apei;
- HC: cuprinde terenurile ocupate de canale deschise de irigații, desecare, aducțiune, transport etc.

**Ape teritoriale (mare teritorială)**, fâșia de mare de o anumită lățime care se întinde de-a lungul litoralului unui stat și care este supusă suveranității sale. Suveranitatea se extinde și asupra spațiului aerian de deasupra fâșiei respective, precum și asupra fundului mării și subsolului acesteia. Apele teritoriale încep, de regulă, de la linia celui mai mare reflux, de-a lungul coastei (linia de bază). Dreptul de a stabili lățimea a. t. aparține fiecărui stat riveran, dar aceasta nu poate depăși 12 mile marine măsurate de la linia de bază (Drei).

**Aprecieri economică**, operația de evaluare comparativă a capacității de producție a unui teren pentru diferite folosințe și culturi, în care se iau în considerare, pe lângă factorii care fac obiectul operației de bonitare a terenului, și factorii legați de condițiile de amplasare, de organizare a teritoriului și de nivelul agrotehnicii aplicate (Dșs).

**Ar** (lat. area „suprafață”), unitate de măsură pentru arii, egală cu 100 mp (1/100 dintr-un ha). Este folosit mai ales pentru suprafețe de terenuri și se notează cu simbolul „a”. (Der).

**Arabil**. Prin arabil se înțeleg acele suprafețe care se ară în fiecare an sau la mai mulți ani o dată (2-6 ani) și care sunt cultivate cu plante anuale sau perene: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, plante furajere, legume etc. Pentru nevoile cf. și pentru marea majoritate a celor ce folosesc informațiile cadastrului definiția aceasta este suficientă, dar, pentru necesități de îndrumare a agriculturii, se face o împărțire în subcategorii de folosință.

- A: arabil propriu zis;
- AP: pajiși cultivate;
- AC: grădini de legume;
- AO: orezării;
- AS: sere;
- ASO: solarii și răsadnițe;
- AC: căpșunării;
- AD: alte culturi perene.

Această împărțire nu este justificată pentru cadastrul general și ea ar trebui să se facă de cadastrul agricol, așa cum

și în cadastrul forestier se împarte pădurea după criterii specifice acestui sector de activitate.

Terenurile agricole din intravilan, atunci când sunt anexe ale construcției și nu depășesc suprafața de 1000 mp, se înregistrează sub un singur număr topografic cu specificarea „casă, curte și grădină”, deoarece ele nu au importanță pentru producție, iar impozitul se plătește pentru teren de construcții.

**Arendă**, suma plătită de arendaș proprietarului pentru folosirea temporară a bunului arendat (Der). Cuprinde renta funciară, amortismen-tul investițiilor și dobânda acestora.

**Arendare**, este contractul încheiat între proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal de bunuri agricole și arendaș, cu privire la exploatarea bunurilor agricole, pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți (art. 2 L. 16/1994, Scriciu-1994:9).

**Arendaș**, persoană care, plătind o arendă, capătă de la proprietarul funciar dreptul de a folosi pământul și a organiza procesul de producție (Dc).

**Arendator**, persoana care, în schimbul unei arende, cedează altei persoane, denumită arendaș, dreptul de a poseda și folosi pământul său în scop productiv.

**Asolament**, repartitie a culturilor agricole în diferite parcele (sole) în scopul creării condițiilor pentru asigurarea rotației lor. Asolamentul se clasifică după numărul soleur, după felul culturii principale etc (Dșs).



**Autoritate de stat**, calitate pe care o au organele de stat, în temeiul căreia actele lor sunt obligatorii, iar în caz de nerespectare putându-se folosi constrângerea de stat (Dca).

**Autorizație de împărțeală**, act administrativ eliberat de organul de stat competent, prin care se încuviințează acel mod de împărțeală, în cazul bunurilor imobile, care nu contravine planurilor de sistematizare și folosire rațională a fondului funciar sau care nu determină schimbări ce pot afecta funcționalitatea ori siguranța construcțiilor. Pentru terenuri autorizația de împărțeală este necesară numai în cazurile în care, prin ieșirea din indiviziune, se săvârșește și o operație fizică de divizare a acestora prin parcelare. În cazul construcțiilor, autorizația de împărțeală este necesară pentru a nu se ajunge la schimbări care să afecteze funcționalitatea sau siguranța construcției, ori de câte ori formarea loturilor reclamă executarea unor lucrări sau modificări asupra acestora (Dc).

**Autorizație prealabilă**, act administrativ a cărui existență și validitate condiționează posibilitatea încheierii legale a unui act juridic civil sau a desfășurării unei anumite activități și prin care organul de stat competent exercită un control prealabil asupra legalității și oportunității acestor acte ori activități. Sunt supuse a. p. actele de înstrăinare (între vii) a unor categorii de bunuri, actele de partaj, donațiile făcute în favoarea statului etc., precum și preluarea unor bunuri succesoriale de

către moștenitori, efectuarea unor lucrări de construcție, reparare, modificare, demolare a unor imobile etc. Autorizația prealabilă este supusă, în ce privește condițiile de emiteră și validitate, reglementărilor specifice dreptului administrativ (Dc).

**Bancă de date**, mulțime de date organizată în scopul optimizării procesului de inserare, eliminare, căutare și modificare a datelor sau relațiilor dintre acestea, independent de o anumită aplicație (Di).

**Bătrâni sau moși**, prima formă de împărțire a pământului în cadrul obștii. Bătrânul sau moșul era numele ce se dădea unei părți din teritoriul satului, care aparținuse la începuturile acestuia unui fondator real sau prezumtiv al satului respectiv (Stoicescu 1971:103).

**Bonitare**, constă în exprimarea cantitativă a unei calități, fie folosind datele statisticii fie prin stabilirea unor rapoarte cantitative între fenomene ce nu se pot defini exact cu ajutorul unităților de măsură convenționale (C. G. S). Pentru măsurarea calității se folosește, de obicei, sistemul punctajului concretizat într-o notă de bonitare. Cu privire la terenuri, bonitarea exprimă numai capacitatea de producție relativă în comparație cu un teren „ideal”, considerat cel mai bun notat, de obicei, cu 100 puncte. Pentru nevoi practice s-a convenit ca 10 puncte să se considere o clasă. Bonitarea se aplică numai factorilor și condițiilor naturale de producție - sol, climă, relief,

hidrologie - care nu se schimbă în timp decât cu totul excepțional, și ea se reface la intervale de cca. 20 ani. Pentru stabilirea corectă a impozitului funciar este necesar să se exprime în cifre absolute rezultatele ce se obțin prin cultivarea terenurilor în condiții diverse. Acestea sunt: producția, valoarea producției, venitul net și valoarea pământului, care depind, nu numai de condițiile naturale, ci și de condițiile economice. Se deosebesc trei grupe de condiții economice: interne, externe și mărimea gospodăriei. Termenul de „bonitare” a fost folosit pentru prima dată de savantul german J. F. Meyer în anul 1805.

**Bonitarea categoriilor de folosință după sistemul ICPA.** În ultimii 35 ani cercetătorii ICPA, sub coordonarea Dr.ing. Dumitru Teaci, au elaborat un

sistem de bonitare ce se poate aplica și pentru nevoile cadastrului funciar general. Pentru bonitare se procedează astfel:

- pe un exemplar al hărții cadastrale se transpun limitele unităților de sol după harta agro-pedologică, prin culoare albastră și limita grupelor de pantă, preluate de pe harta topografică de bază, prin culoare roșie, rezultând TEO. ;
- se numerotează suprafețele TEO (subparcele) cu literele mici ale alfabetului (Ex. 935a, 935b);
- se calculează suprafețele tuturor TEO prin planimetrare și se compensează pe suprafața parcelelor din registrul cadastral funciar;
- se înscriu toate TEO (subparcele) în fișe speciale și se stabilește punctajul pentru fiecare factor și condiție naturală în parte folosindu-se tabelul sinoptic al sistemului.

**Tabel 1**  
**Fișa de bonitare**

Sub. Parc.	US din memoriu	Panta %	Punctajul parțial					Total Puncte UM	Suprafața		Puncte X Suprafață	Clasa
			Sol	Textura	Clima	Relief	Hidrologie		ha	ari		
935 a	7	20-30	35	-3	18	-8	5	47	2	99	140	VI
935 b	5	5-10	25	-3	18	12	5	57	1	22	70	V
935 c	7	5-10	35	-3	18	12	5	67	2	69	180	IV
935 d	5	0-5	25	-3	18	15	5	60	25	35	1521	IV
935 e	8	0-5	50	0	18	15	15	98	0	51	50	I
935 f	8	0-5	50	0	18	15	15	98	1	11	109	I
Total parcelă 935									33	87	2070	IV

În parcela de arabil cu numărul topografic 935 s-au delimitat 6 TEO (subparcele) prin limitele unităților de sol și pantă, care s-au numerotat prin

adăugarea indicelui literal la numărul topografic. Suprafețele mai mici de 5000mp ale aceluiași proprietar nu s-au constituit ca subparcele distincte, ci s-au

unit cu subparcela limitrofă cu un punctaj apropiat (art. 26 al. 1Lc). Nota medie ponderată a parcelei 935 rezultă din multiplicarea suprafeței subparcelelor cu punctajul parțial al fiecăreia, însumarea pe verticală a punctajului astfel obținut și împărțirea la suprafața totală, astfel:  $2.070:33.8700=61$  puncte, adică terenul este de clasa IV.

În registrul cadastral se completează, pentru fiecare parcelă, nota medie ponderată și suma punctelor pentru a se putea determina punctajul total pe teritoriu și, respectiv, nota medie ponderată pe posesori, unități agricole și teritorii cadastrale.

Parcelele temporar ameliorate (amendamente, îngrășăminte naturale, afânare adâncă a solului etc) se clasifică la fel cu cele învecinate neameliorate; pădurile formate dintr-un singur trup mai mic de 30 ha. se consideră o singură clasă, iar cele în trupuri mai mari de 30 ha, cu diferențe mari în calitatea solului, densitatea și esența arborilor, se consideră că fac parte din mai multe clase. Clasificarea viilor, livezilor, hameiștilor, grădinilor de zarzavat se poate face mai bine după sistemul economic al venitului net, pentru că la aceste categorii de folosință mai importantă este plantația, decât solul de care se ține seama la înființare.

**Bonitarea livezilor.** Pentru bonitarea livezilor nu terenul este factor hotărâtor la stabilirea venitului net, ci starea plantației. De teren se ține seama la înființarea plantației. De aceea, la descrierea terenurilor teritoriului cadastral, se menționează toate datele necesare evaluării producției și

venitului net, astfel :

- starea livezii (soiuri, densitate, drumuri de acces, producții medii pe mai mulți ani etc), a arbuștilor fructiferi, răchitării, hameișii;
- suprafața medie a grădinilor de zarzavat și procentajul lor în suprafața totală a teritoriului.

La descrierea situației plantației se ține seama de :

- livezile încheiate se menționează pe hartă și în carnetul de teren, dar în această fază nu se numără pomii;
  - dacă în localitate s-au numărat pomii de către o altă autoritate, în cadrul unor lucrări de evaluare a gospodăriei, datele se preiau și se înscriu în carnetul de teren;
  - pomii din marginea șoselelor, străzilor sau drumurilor nu se iau în considerație la numărătoare;
  - pomii a căror producție, datorită unor condiții climatice nefavorabile, este fără importanță nu se iau în considerație în cadrul lucrărilor de estimare.
- Rezultă că numai livezile încheiate, înființate special producerii de fructe marfă, se estimează și pentru aceste suprafețe se ține evidența contabilă a activității, iar clasificarea se face după sistemul economic al venitului net.

**Bonitarea solului,** procedeu de estimare a calității unui sol, de obicei pentru o anumită categorie de folosință, sau cultură, prin atribuirea de note fie diferitelor însușiri ale acestuia (notele fiind apoi însumate sau multiplicare), fie tipului (subtipului, varietății) de sol în ansamblu. Rezultatul bonității solului se poate exprima sub formă de clase de fertilitate (Dșs).

**Bonitatea terenului**, procedează de estimare a calității unui teren în care, în afară de bonitatea solului, se adaugă bonitatea celorlalți factori principali ai mediului natural (clima, relieful, apa freatică) (Dșs).

**Bonitatea viilor.** Terenurile ocupate cu vii în bazine mari, delimitate și consacrate, nu se bonitează, deoarece se presupune că s-a ținut seama de favorabilitatea lor la înființarea plantației. Suprafețele mari, care nu sunt prevăzute la plantare în scurt timp (cel puțin 5 ani) se bonitează ca și restul terenurilor din apropiere. De asemenea viile, situate în afara bazinelor consacrate, se bonitează la fel cu terenurile înconjurătoare.

În faza de teren a estimării viilor din bazine mari - consacrate se face o descriere amănunțită a suprafeței și a plantației: densitatea la ha., soiuri, producții medii pe mai mulți ani, pante, drumuri de acces, distanțe față de centrele de vinificare și de desfacere etc., adică acele date care servesc, în faza de evaluare, la stabilirea venitului net. Lucrarea este ușurată de faptul că, ocupând suprafețe relativ mici, se ține evidența contabilă a activității economice și evaluarea se face prin metode economice.

**Bornarea punctelor de hotar.** Bornarea este materializarea la fața locului a delimitării. Din punct de vedere juridic bornajul este o servitute născută din „situațiunea locurilor” (art. 584 C. civ), adică din situația de vecinătate între comune sau între acestea și cetățeni, ori între cetățeni între ei. Cele două

operațiuni sunt considerate, în literatură, distincte una de alta: „nu există bornaj fără delimitare, dar, din contra, poate avea loc delimitare fără bornaj. Delimitarea este absolut necesară pentru operațiunile cadastrale, dat fiind rolul juridic pe care trebuie să-l îndeplinească cadastrul. Dar bornajul nu este, din contra, cu necesitate cerut de lege” (Tabbah 1947:224).

Spre deosebire de punctele de vedere din alte țări, deși operațiunile se pot face distinct, legea română a cadastrului prevede materializarea punctelor de hotar, nu prin simpli picheți sau simple semne exterioare, ci prin borne tip cadastral, pietre confecționate după același tip, stâlpi, țevi sau mobile de pământ sau piatră (art. 16 al. 2 Lc). Pietrele de hotar, de tip cadastral, au forma trunchiului de piramidă cu dimensiunile de cel puțin 30 cm. pentru fiecare latură a pătratului de la baza inferioară, 20 cm. pentru latura pătratului de la partea superioară și înălțimea de 1.0 m. Ele se pot confecționa din piatră cioplită sau din beton armat (art. 32 al. 3 RLc). Dimensiunile stâlpilor și mobilelor ce se folosesc la bornare se stabilesc prin instrucțiunile de execuție.

Bornarea punctelor de hotar se execută, de regulă, înaintea operațiunilor de măsurare, dar, dacă materialele necesare bornării nu se pot procura la timp, bornarea se execută după măsurare și locul punctelor se fixează la delimitare provizoriu, cu țărși (picheți din lemn).

În cazul când bornarea se execută după măsurare se iau toate măsurile ca borna

să se îngroape exact în punctul măsurat. Pentru asigurarea preciziei se procedează astfel (Fig. 1): se leagă două câte două fișe metalice între ele cu o sfoară de 3 m. lungime și se înfing în pământ în așa fel, încât să se intersecteze la jumătate exact pe țâruș; se dezleagă sforile la una din fișe și se instalează borna; se leagă sforile la cele două fișe și se centrează borna cu crucea de pe partea superioară exact la intersecția sforilor, apoi se construiește movila în jurul bornei și se bătătoarește pământul.

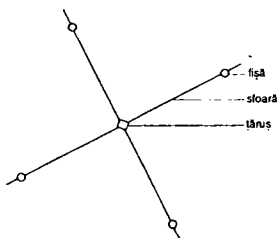


Fig. 1. Procedeeul de instalare a semnelor de hotar.

Alegerea materialului și a metodei de bornare se face în funcție de natura și forma liniei de hotar, de importanța punctului și de costurile de procurare și instalare.

Punctele de trei sau mai multe hotare se materializează cu borne tip cadastral din beton armat sau cu piatră cioplită (Fig. 2), dar, pentru a nu se confunda cu punctele de triangulație, aceste borne nu se însemnează cu cruce pe partea superioară, iar cărămida sau placa din subsol nu are cruce.

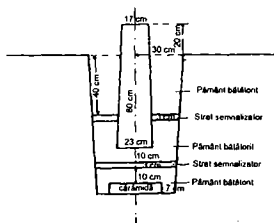


Fig. 2. Materializarea punctelor de hotar cu bornă tip cadastral.

La punctele de trei sau mai multe hotare se materializează și direcția ce o urmează liniile de hotar cu movile din pământ sau piatră cu diametrul de 1,50 m și înălțimea de 1,20 m, prevăzute cu un șanț împrejmuitoare. (Fig. 3)

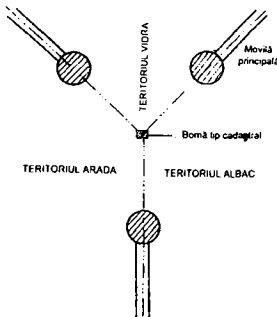


Fig. 3. Bornarea unui punct de trei hotare.

Punctele principale de frângere a liniei de hotar se materializează, fie cu borne mici de tip cadastral din beton armat sau piatră, fie cu movilă de pământ sau piatră zidită cu diametrul de 2,0 m și înălțimea de 1,50 m, în mijlocul căreia

se pune un stâlp din lemn de esență tare cu dimensiunile 180/12/12 cm și prevăzut la partea inferioară, ce se îngroapă în pământ, cu 1-2 șipci așezate în cruce și bătute bine în cuie. (Fig. 4 a)

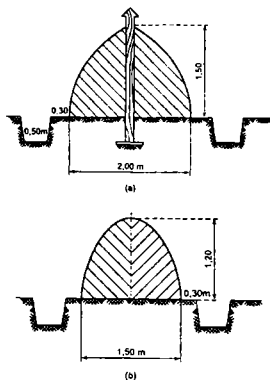
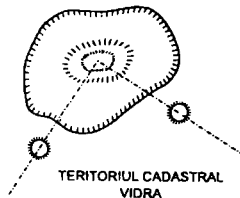


Fig. 4. Materializarea punctelor de hotar prin movilă: a = principală; b = secundară.

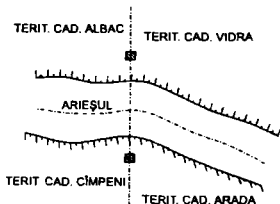
Punctele secundare de frângere se bornează cu pietre naturale de dimensiuni mai mici sau cu movilă de pământ bătut ori piatră zidită cu diametrul de 1,50 m și înălțimea de 1,20 m. (Fig. 4 b).

Dacă un punct de frângere a liniei de hotar este situat într-un loc impropriu bornării (mlaștină, lac, râu etc), se plantează borne în locuri accesibile din care, prin orientări și distanțe, să se poată determina poziția punctului respectiv, ale cărui coordonate se inscriu în formularul de delimitare (Fig. 5 a).

#### TERITORIUL CADASTRAL ARADA



(a)



(b)

Fig. 5. Bornarea într-un loc inaccesibil.

Când hotarul dintre două sau mai multe teritorii cadastrale este firul unei ape curgătoare, mijlocul unei căi ferate sau a unui drum, se bornează, pe ambele părți, numai punctele de intrare și ieșire a liniei de hotar din teritoriul ce se delimitează. (Fig. 5 b)

Punctele de intersecție ale liniei de hotar cu detaliu topografice lineare (ape curgătoare, căi ferate, drumuri, canale, diguri etc) se bornează numai pe o parte a detaliului respectiv, de regulă punctul de intrare, iar partea opusă se materializează numai cu țărșuș sau movilă de pământ sau piatră.

Când hotarul traversează în linie dreaptă a un masiv păduros sau un lac, se bornează punctele de intrare și ieșire din pădure sau lac, iar între aceste puncte hotarul este o linie dreaptă imaginară ce le unește. Dacă linia de hotar traversează întinse suprafețe de pajiști naturale ea se materializează prin rigole trase cu plugul pe o adâncime de cel puțin 50 cm. În zonele de munte, unde datorită terenului stâncos nu se pot planta borne, punctele de hotar se materializează prin țevi sau bolțuri metalice fixate cu beton, iar în jur se construiesc movile din piatră zidită. De obicei, linia ce traversează pajiști montane nu se poate evidenția cu brazde datorită reliefului și terenului stâncos, dar se pot construi movile la toate punctele de frângere, sau din orizont vizibil în orizont vizibil. La câmpie, în cazul când hotarul este o linie dreaptă lungă de peste 2 km, ea se materializează cu borne din orizont vizibil în orizont vizibil, dar nu la distanțe mai mici de 1 km.

Densitatea punctelor ce se bornează se alege în așa fel, încât să nu existe nici un dubiu asupra hotarului, dar și cheltuielile să fie cât mai mici posibile. În jurul bornelor noi sau vechi, a movilelor ce materializează hotarele se fac sau se refac șanțurile de protecție cu adâncimea de 0,50 m. (Fig. 4)

**Bun divizibil**, lucru care poate fi împărțit în mai multe fragmente (părți, bucăți etc) fără ca prin aceasta să i se schimbe destinația (Dc).

**Bun fără stăpân**, lucru de orice fel părăsit timp de un an de către titularul lui necunoscut sau absent și în privința căruia acesta nu a făcut, în perioada respectivă, nici un act de conservare sau administrare prin soț (soție), copii sau orice alte persoane având mandat cu dată certă. Actele de administrare făcute de către unul dintre coproprietari profită și celorlalți (Dc).

**Bun gospodâr**, noțiune prin care este desemnat un tip ideal de subiect de drept participant la circuitul civil, caracterizat prin manifestarea unei diligențe normale, mijlocii, în exercitarea drepturilor și în îndeplinirea obligațiilor sale (Dc).

**Bun imobil**, lucru care are o așezare fixă, stabilă, și care deci nu poate fi mutat dintr-un loc în altul fără să-și piardă destinația inițială sau identitatea. Bunurile imobile pot fi imobile prin natura lor, prin destinația lor sau prin obiectul la care se aplică. Regimul juridic ce le este aplicabil prezintă următoarele particularități: tulburarea posesiei unui lucru imobil este sancționată prin intermediul acțiunilor posesorii; unele bunuri imobile sunt scoase din circuitul civil (pământ domeniu public), iar altele pot fi înstrăinate – sau, dacă se află în proprietatea comună a mai multor persoane – pot fi partajate numai cu autorizația prealabilă a organului administrativ competent; prin dispoziție imperativă a legii se stabilește că înstrăinarea, pentru a fi valabilă, trebuie făcută în forma înscrisului autentic și este supusă formelor de publicitate imobiliară (Dc).

**Bun imobil prin destinație**, lucru mobil prin natura sa, dar pe care legea îl declară imobil atunci când, urmarea voinței proprietarului, devine accesoriu al unui imobil prin natură (cum sunt animalele întrebuințate la munca câmpului, uneltele de muncă cu utilizări specifice în agricultură, utilajele și agregatele din întreprinderile industriale etc), precum și acelea cărora proprietarul le-a stabilit o așezare fixă perpetuă, unindu-le atât de strâns cu un fond, încât nu pot fi desprinse de acesta fără să fie deteriorate ele însele, sau fără să se deterioreze fondul respectiv (de ex: construcțiile și ornamentele prinse în gips sau în ciment pe fațada unei clădiri, țevile instalației de apă dintr-un apartament etc) (Dc).

**Bun imobil prin natura sa**, lucru la care imobilitatea, fixitatea, stabilitatea reprezintă o trăsătură ce ține de specificul existenței sale și nu constituie doar o ficțiune creată prin dispoziția legii. Din această categorie fac parte pământul și toate lucrurile care, în mod natural sau artificial, sunt încorporate lui (clădiri, conducte de apă sau gaze naturale, arbori și fructele neculese etc) (Dc).

**Buna credință:** - a) convingerea posesorului că are, asupra lucrului posedat un drept de proprietate dobândit în baza unui titlu translativ de proprietate a cărui nevalabilitate o ignoră; - b) convingerea persoanei care construiește, plantează sau face alte lucrări pe un teren că este proprietar al acestuia (Dc).

**Butea**, măsură de suprafață după cantitatea de vin pe care o produce un pământ cultivat cu viță de vie, egală cu cca. 40 vedre, folosită în Transilvania (Stoicescu 1971:122).

**Cadastru: termen.** Registrul, în sens larg, în care se ține evidența bunurilor imobile poartă denumirea de „cadastru”.

În privința originii cuvântului cadastru părerile sunt împărțite, astfel: după unii autori ar fi compus din prefixul de origine greacă „kata”, care înseamnă „de sus în jos” și din cuvântul grec nou (bizantin) „stikon”, care înseamnă „registru de impunere, carte de însemnări, carte de comerț.” (Grințescu 1936:14). După alți autori, el derivă din cuvântul vechi medieval „capitastrum”, care ar fi în legătură strânsă cu „captionis registrum sau capitum registrum” și care, la origine, însemna impozitul pe capul familiei (capitatio) (Kriegel 1973:20). Pentru prima dată denumirea apare într-un document din anul 1185, găsit în Veneția, sub forma „catastico” (Ziegler 1977:5), apoi a trecut la alte state italiene. El s-a impus abia în secolul al XVIII-lea și din Italia a trecut în Franța sub forma „le cadastre”, în Germania sub forma „der (das) Kataster”, în Austria sub forma „der Kataster”. În țara noastră el apare la mijlocul sec. XVIII, adaptat foneticii limbii române, sub forma „cadastru”.

Dar termenul „cadastru” nu se limitează numai la registrele fiscale privind mai ales pe deținătorii de imobile funciare, ci se folosește în multe alte domenii ale vieții economice unde informațiile se



țin în registre „de sus în jos”. Astfel:  
– cadastre ce au legătură cu imobilele funciare: agricol, forestier, apelor, minelor, căilor de comunicații, conductelor de apă, cablurilor de tot felul etc.;

– cadastre ce nu au legătură cu imobilele funciare: cadastrul întreprinderilor, al aerului, vânătorului, animalelor, îmbolnăvirilor etc.

În ce privește cadastrul pământului, se mai folosesc termenii: cadastru grafic și cadastru numeric, în funcție de procedeul tehnic folosit la redactarea hărților și calcularea suprafețelor. În prezent, cadastrul nu se mai face numai pentru perceperea impozitelor, ci informațiile ce conține sunt folosite de multe sectoare ale activității economice, tehnice, sociale, juridice și culturale, adică trebuie să fie un cadastru general, un „cadastru imobiliar”, așa cum este denumit în alte țări.

În țara noastră termenul de cadastru funciar a fost adoptat de Legea nr. 23/1933, prima lege a cadastrului, apoi a fost părăsit în perioada guvernării comuniste și înlocuit cu termenul de „evidență funciară”, activitate cu un conținut deosebit de cel al cadastrului și cu altă finalitate.

**Cadastrul funciar general: definiție.** Dezvoltarea istorică a cadastrului funciar a progresat lent, atât datorită evoluției lente a sistemelor de impozitare, care au stat la originea lui, cât și datorită progresului lent al metodelor de măsurare și reprezentare cartografică a bunurilor imobile. Începând cu sec. al XVII-lea procedeele de măsurare ale pământului s-au perfecționat continuu,

dar abia la mijlocul sec. al XIX-lea, o dată cu perfecționarea sistemelor de clasificare și evaluare a terenurilor, precum și a sistemelor de publicitate imobiliară, cadastrul s-a transformat într-o instituție cu multiple întrebuințări. Complexitatea lui a impus executanților o pregătire specială și au început să se tipărească cursuri, reviste și cărți, care au tratat materia cadastrului din diferite puncte de vedere. Diversitatea aceasta s-a reflectat deplin în definirea instituției.

Legea din 30 august 1882 a cantonului elvețian Vaud definește cadastrul ca „ansamblul documentelor bune să determine situația, forma, natura, conținutul, valoarea și proprietatea imobilelor, sau: ansamblul documentelor destinate a determina proprietatea funciară” (Monition 1980:199).

„Numim cadastru ansamblul documentelor care, pe baza unei reprezentări grafice și parcelare a teritoriului fiecărei comune, prezintă situația proprietății funciare și neclădite” (Daniel 1972: 2). O altă definiție a unui autor de limbă germană: „Sub cadastru imobiliar trebuie să înțelegem reprezentarea și descrierea sistematică a terenurilor și clădirilor pe hărți și registre” (Simmerding-1977:9). Alți autori arată, în definițiile lor, scopul pentru care se face cadastrul: „Cadastrul proprietății permite stabilirea și grănițuirea precisă în natură a proprietății funciare, care servesc amândouă în același timp scopului percepției impozitelor, cărții funciare, statisticii și planificării” (Heider 1954:10), sau „Sub cadastru, în sens larg, se înțelege în prezent un registru, întocmit pentru un anumit

teritoriu în scopul repartizării impozitelor, taxelor, contribuțiilor”. (Kurandt 1957: 27).

Legea nr. 23/ 1933 privind organizarea cadastrului funciar și pentru introducerea cărților funciare în Vechiul Regat și Basarabia, definește cadastrul în articolul 2 astfel: „Cadastrul funciar cuprinde descrierea tuturor proprietăților funciare și reprezentarea lor topografică pe hărți”. Dar abia a trecut o lună de la promulgarea acestei legi și definiția a fost completată și precizată în art. 2 al RLc. „Cadastrul funciar cuprinde descrierea tuturor proprietăților funciare, sub raportul întinderii, a calității terenului, a ramurii de cultură sau folosință, a evaluării, a venitului cadastral, a posesiunii precum și reprezentarea topografică pe planuri și hărți a acestor proprietăți”.

Comentând legea cadastrului imediat după apariția ei, doi autori români definesc cadastrul astfel: „Instituția cadastrului reprezintă pentru politica funciară evidența lucrărilor tehnice, economice și juridice referitoare la suprafața bunurilor imobile, identificate prin delimitare și posesia acestora, prin felul de cultură, după calitatea solului, construcțiilor și îmbunătățirilor aduse acestor bunuri. Din punct de vedere material, cadastrul este consemnarea și descrierea tuturor imobilelor și reprezentarea lor topografică pe hărți, precum și evidența schimbărilor ce se ivesc în elementele lui constitutive” (Bufnea 1933: 8), sau: „Astăzi prin cadastru se înțelege un inventar al averii imobiliare, cuprinzând totalitatea documentelor alcătuite cu scopul de a măsura și identifica

proprietatea funciară a unui teritoriu, cum și a le clasifica după venit în vederea stabilirii impozitului și a întocmirii cărții funciare” (Grințescu 1936:14).

Din definițiile reproduse rezultă trăsăturile principale ale cadastrului modern: identifică, delimitează, măsoară, descrie, evaluează și reproduce sistematic pe hărți și în registre terenurile și construcțiile, în relația lor cu posesorii de fapt.

În art. 1 al Lcpi. se definește cadastrul astfel: „Cadastrul general este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea, reprezentarea pe hărți și planuri a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar”.

Datorită multiplelor domenii de activitate ce folosesc în prezent documentația cadastrală, nu se mai poate formula o definiție care să le cuprindă pe toate, ci ea trebuie să se limiteze la generalități și să nu fie prea lungă. O astfel de definiție ar putea fi: „Cadastrul funciar general imobiliar cuprinde totalitatea documentelor oficiale rezultate din identificarea, delimitarea, descrierea, măsurarea, clasificarea și evaluarea imobilelor funciare, pe care le individualizează în natură și cartografic pe hărți și le înscrie în registre pe posesori”.

**Cadastrul funciar general: operat de sinteză.** Cadastrul funciar general este un inventar complex și complet al fondului funciar imobiliar al unei

persoane sau unități teritoriale și se realizează prin sintetizarea unor informații, limitate la obiectivele lui, pe care alte discipline le obțin din studierea pământului. Cadastrul nu studiază pământul, ci stabilește metoda de culegere, prelucrare și reprezentare pe hărți și în registre a celor mai importante elemente ce-l caracterizează. În acest scop stabilește legături cu toate științele care se ocupă cu studierea pământului din diferite puncte de vedere, cu relațiile ce se stabilesc între diferite subiecte de drept în legătură cu folosirea lui. Această sinteză se face în vederea obiectivelor ce revin instituției la un moment dat și care se pot schimba în decursul timpului.

Pentru ca un imobil să aibă o existență legală, trebuie să fie înregistrat într-un registru public. Această operațiune de înregistrare comportă alte operațiuni de ordin material, care au ca efect să confere fiecărui imobil o entitate distinctă. Acestea sunt operațiunile de triangulație, delimitare, bornare și măsurare, precum și reprezentarea lor pe hărți. Pentru aceasta, cadastrul preia o parte din informații de la știința măsurătorilor terestre, care se ocupă cu studiul, măsurarea și reprezentarea întregului glob pământesc, sau a unor părți din suprafața lui, pe planuri și hărți. La rândul lui cadastrul, cu obiectivele lui specifice, a contribuit la dezvoltarea și extinderea măsurătorilor. Pământul, ca mijloc de producție în agricultură și silvicultură, este un organism viu care oferă plantelor condițiile necesare de creștere și dezvoltare, condiții ce diferă în timp și spațiu. Pentru a stabili obiectiv

capacitatea de producție a solului și a determina raportul calitativ între diverse terenuri, cadastrul utilizează o parte din informațiile puse la dispoziție de pedologie.

Terenurile diferă între ele nu numai prin capacitatea de producție, ci și prin poziția lor în spațiu, prin forma și dimensiunea parcelelor, iar rezultatele economice ale activității de producție pe terenuri de aceeași calitate, dar situate la distanțe diferite de bazele de aprovizionare cu materii prime și de desfacere a produselor, precum și de centrele gospodărești, sunt diferite. Pentru determinarea venitului net imposabil și a valorii imobilelor, cadastrul utilizează informațiile din evidențele contabile și metodologia de calcul elaborată de economia agrară. Iar pentru ca informațiile economice să fie obiective și nu sub influența unor condiții particulare, cadastrul folosește informațiile statisticii social-economice, mai ales ale statisticii agricole.

În legătură cu folosirea pământului se stabilesc diferite legături între cetățeni, între aceștia și stat, între diferite organizații obștești și stat, între acestea și cetățeni. Aceste legături (raporturi) sunt reglementate de acte normative (C. civ., legi, H. G., ordine ale miniștrilor, instrucțiuni etc.) și respectarea lor este obligatorie, iar la nevoie este impusă prin forța de constrângere a statului. Cadastrul are strânse legături cu dreptul civil, dreptul administrativ și dreptul funciar, de ale căror prevederi trebuie să se țină seama pe parcursul executării lucrărilor de inventariere. El este parte a dreptului civil cât privesc operațiunile de grănițuire și identificare a posesorilor.

**Cadastrul funciar general: registru oficial al proprietății.** Inventarierea tuturor proprietăților funciare servește, în afara stabilirii impozitului funciar, unei alte instituții oficiale: cartea funciară. Strânsa legătură între cadastru și cartea funciară a determinat legiuitorul român, inițial, să le cuprindă într-un singur act normativ. Cadastrul arată, pe baza unei măsurători, situația imobilelor și furnizează informații privind: așezarea, mărimea, categoria de folosință, calitatea, venitul cadastral, individualizarea prin numerotare și posesor. Cartea funciară primește de la cadastru informațiile referitoare la identificarea imobilelor și posesorului, verifică temeiul juridic al posesiunii și precizează drepturile reale – proprietatea, suprafața, ipoteca etc., precum și pe titularul lor și faptele ce influențează situația juridică a imobilului, apoi le înscrie în documente oficiale publice. „Ambele instituții redau împreună informații complete privind situația de fapt și de drept a terenurilor, care satisfac nevoile unui stat modern” (Kriegel 1973:12). Așadar, cadastrul este acela care individualizează și nominalizează imobilele prin delimitare și măsurare în teren, prin transpunerea pe hărți și numerotarea fiecăruia, condiții absolut necesare unei cf. moderne. Dar, deoarece „indicațiile cadastrale nu constituie un titlu de proprietate, cadastrul având numai valoarea unui document administrativ”, el devine registru oficial al proprietății numai după ce s-au îndeplinit toate formalitățile de publicitate prevăzute de lege (art. 17, 29, 46 Lc., art. 159 Lcf).

În prevederile celor două acte normative se arată condiția ce se cere cadastrului - registre și hărți - pentru a deveni registru oficial al proprietății: afișarea lui spre consultare și rectificarea în caz de nepotriviri, verificarea lui de către organele superioare și autentificarea lui de către judecătorul însărcinat cu conducerea cărții funciare. Se mai cere ca granițele proprietarilor să fie bornate înainte de măsurare, să fie recunoscute de aceștia, iar măsurarea să se execute corect și să fie verificată prin metode sigure. Cadastrul nu face publicitatea imobiliară, ci numai pune informații specifice la dispoziția instituției abilitate să o facă, și aceasta este cartea funciară.

În art. 12 al. 5 Lcpi. se prevede, de asemenea, obligația de a aduce la cunoștința proprietarilor datele definitorii ale fiecărei parcele, dar nu se specifică termenul și procedura de anunțare, deci prevederea este inoperantă.

**Cadastrul agricol.** Informațiile generale din cadastrul funciar general nu satisfac nevoile de îndrumare și conducere a agriculturii. Pentru aceasta se face un cadastru special – cadastrul agricol – care preia de la cadastrul general unele informații: numele și prenumele posesorului, denumirea lanului, numărul topografic al parcelei, categoria de folosință, suprafața, clasa de calitate și venitul net cadastral, precum și hărțile teritoriului cadastral. Aceste date se trec în fișe speciale și se completează cu informații de amănunt necesare agriculturii, astfel:

a) clima: fișa climatologică din memoriul agro-pedologic;

b) relieful reprezentat prin pantă și expoziție;

c) solul: denumirea unității de sol, roca mamă, grosimea orizontului arabil, texturastructura, adâncimea și natura apei freatice, reacția, gradul de favorabilitate pentru principalele culturi, aprovizionarea în elemente fertilizante etc;

d) îmbunătățiri funciare și agrotehnice: lucrări de amenajare (desecări, irigații, combaterea eroziunii solului), fertilizarea – natura îngrășămintelor, dozele optime – amendarea necesară și aplicată, rezistența la arat, asolamentul;

e) date economice: accesibilitatea (distanța și starea drumurilor), producția medie la principalele culturi, cheltuielile de producție, producția netă (venitul social) și valoarea de randament.

Din enumerarea conținutului cadastrului agricol reiese deosebirea lui față de cadastrul general: cadastrul agricol este o lucrare analitică, în timp ce cadastrul general este o lucrare sintetică; cadastrul agricol se reface după fiecare ciclu de asolament, cadastrul general se reface numai atunci când modificările îl fac neutilizabil; cadastrul agricol servește nevoilor agriculturii, cadastrul general servește unor cerințe diverse (art. 4, Lcpi).

**Cadastrul apelor.** Întocmirea cadastrului apelor revine organelor de specialitate și a fost organizat în anul 1958. Cadastrul apelor constă în acțiunea organizată de inventariere, evidență în timp, sistematizare și sintetizare a informațiilor privind caracteristicile naturale ale cursurilor

de apă, lucrările de stăpânire, folosire și protecție a calității apelor.

Cadastrul apelor se execută în două faze principale:

– inventarierea primară, care constă în stabilirea pe teren și cercetarea la fața locului a tuturor lucrărilor ce fac obiectul lui: caracteristicile naturale ale albiilor (degradări, eroziuni etc), lucrări hidrotehnice pentru combaterea efectului dăunător al apelor (regularizări de albi, îndiguiri etc), sursele de impurificare (stații de epurare, canalizare etc). Inventarierea cadastrală este organizată pe bazine hidrografice, iar informațiile se înscriu în fișe speciale numerotate de la izvor spre vărsare, care se amplasează pe hărți la sc. 1:25. 000.

– evidența cadastrală constă în înregistrarea obiectivelor nou apărute, precum și a modificărilor survenite la obiectivele deja inventariate. Scopul ei este să țină la zi inventarul deja întocmit și se face pe același tip de fișe pe care se specifică „fișe de evidență”. Informațiile se sintetizează și se exprimă în tabele, texte și hărți la sc. 1:100.000, grupate pe obiective cadastrale (Atlasul cadastrului apelor din România). Această acțiune de mare importanță a fost precedată de codificarea rețelei hidrografice, prin care se urmărește ca numele cursurilor de apă să poată fi exprimat printr-un sistem simplu de notare prin litere și cifre. Suprafața țării s-a împărțit în 15 bazine de ordinul I, în cadrul cărora s-au codificat toți afluenții până la ordinul 6 inclusiv. Ex. Siret XII-1; Bistrița XII-1. 53; Dorna XII-1. 53. 6 etc., are semnificația: bazinul Siretului are numărul XII și râul

Siret nr. 1; Bistrița are numărul de cod 53 în cadrul bazinului Siret; Dorna are numărul 53 în cadrul bazinului Siret și 6 în cadrul bazinului Bistrița, adică se face o numerotare „după origine”.

Paralel cu codificarea s-a făcut un sistem de referință cadastral, materializat pe teren prin borne de beton, față de care se reperează toate elementele de cadastru. Acest sistem constă dintr-o axă de kilometrare, aleasă de-a lungul apelor și materializată cu borne de kilometrare-nivelment, care sunt încadrate în rețeaua geodezică a cadastrului general. Tot de la cadastrul general se preiau hărțile, suprafețele și posesorii riverani (art. 4 Lcpi).

**Cadastrul forestier sau silvic**, se face o dată cu amenajamentele silvice și constă dintr-un complex de măsuri tehnico-economice și juridice menite să asigure continuitatea producției forestiere, sporirea producției și productivității fondului forestier, folosirea rațională a pădurilor și ameliorarea funcțiilor de protecție ale acestora. Codul silvic prevede că evidența cadastrală forestieră se organizează de organele silvice în concordanță cu principiile care stau la baza organizării cadastrului general. Cadastrul forestier preia de la cadastrul general baza topografică, delimitarea fondurilor de terenuri (modurilor de folosință), suprafețele, posesorii și pune la dispoziția cadastrului general clasificarea pădurilor și venitul net cadastral.

Unitatea teritorială a cadastrului forestier este oculul silvic, care se subimparte în unități de producție, stabilite pe limitele bazinelor

hidrografice ale râurilor și pâraielor; acestea se impart pe parcele delimitate de forme naturale de relief, care, la rindul lor, se impart pe unități amenajistice (subparcele) alcătuite din suprafețe de pădure de aceeași esență și vârstă. Pe harta cadastrală se numerează unitățile de producție cu cifre romane, parcelele cu cifre arabe, iar unitățile amenajistice cu literele mici ale alfabetului. Ex. : U. P. II. 3e = unitatea de producție doi, parcela 3, unitatea amenajistică „e”. Pe teren, limitele U. P. și a parcelelor se materializează cu borne din lemn sau piatră cioplită, iar unitățile amenajistice prin marcaj cu vopsea roșie.

Cadastrul forestier conține informații complete privind suprafețe, pedologia, clima, hidrografia, pantele și expoziția terenurilor, altitudinea etc., pe baza cărora se apreciază capacitatea de producție a solului. Partea economică a cadastrului forestier cuprinde descrierea parcellară pe esențe și vârstă, volumul de masă lemnoasă determinat prin piețe de probă. Pentru a se putea calcula cheltuielile de transport, în cadastrul forestier se descriu drumurile de acces: distanțe, stare și categorie.

Partea juridică a cadastrului forestier constă în arătarea posesorilor, vecinătăților, numele și sediul oculului silvic ce administrează fondul. Cadastrul forestier se revizuește tot la 10 ani (art. 4 Lcpi).

**Cadastrul terenurilor cu construcții**, se execută în aceleași condiții, de aceleași organe și concomitent cu cadastrul general al teritoriului. Intravilanul comunelor sau satelor se consideră ca

o tarla și se numerotează întotdeauna la început, iar orașele, care ocupă o suprafață mare și au un mare număr de unități elementare, se constituie teritoriu cadastral separat, ca enclavă în teritoriul orașului.

Terenurile virane din intravilan, chiar dacă sunt cultivate, au un alt regim juridic și o altă finalitate economică decât cele din extravilan, iar evaluarea lor în vederea impozitării nu se face prin bonitare, ci după criterii specifice. Apoi, introducerea sistemului de publicitate al cărții funciare este mult mai necesar pentru imobilele din intravilan, deoarece valoarea lor pe unitatea de suprafață este mult mai mare, valoare ce crește proporțional cu cerința de locuințe. Aceste terenuri sunt îndeosebi acceptate de bănci pentru garantarea unor împrumuturi în scopuri economice diverse, contribuind, astfel, la circulația creditului și la scăderea dobânzilor.

Construcțiile se inventariază o dată cu terenurile, care le determină soarta juridică. Dar această inventariere în cadastrul general privește numai suprafața construită și servește, în principal, cărții funciare, iar pentru alte domenii de activitate, cum sunt sistematizarea urbanistică și asigurarea împotriva incendiilor, aceste informații se completează cu altele de amănunt privitoare la: vârstă, materialele din care este realizată, starea de întreținere etc. Aceste informații se înscriu pe fișe speciale, care se întocmesc o dată cu lucrările cadastrului general sau separat, de specialiști constructori. Pentru căile de comunicații terestre se fac cadastre speciale, care primesc de

la cadastrul general harta și suprafețele ocupate, iar în interior se completează cu informații de amănunt specifice, înregistrate pe fișe speciale. Cadastre speciale se mai pot executa, după nevoi, pentru cunoașterea situației terenurilor protejate natural, a celor destinate turismului, a celor degradate etc (art. 4 Lcpi).

**Calare**, operația de fixare la orizontal a aparatelor topografice cu ajutorul nivelei (Der).

**Calcularea suprafețelor**, se execută pe teritorii cadastrale prin procedee mecanice, grafice sau numerice, pe harta originală redactată pe suport nedeformabil. Elementele de calcul se înscriu pe formulare tip, folosindu-se un fascicol pentru fiecare secțiune de hartă. Succesiunea și procedeele de calcul sunt prevăzute în instrucțiunile de introducere a cadastrului funciar (Iv), astfel:

a) se aleg masive, ce cuprind mai multe tarlale, pe detalii planimetrice stabile și ușor de urmărit pe hartă, cum ar fi: căi de comunicație, ape, hotare administrative, limita intravilanului, limite de tarlale etc., care se evidențiază prin colorare ușoară și se numerotează provizoriu cu cifre romane. Suprafața masivelor se calculează prin trei operații de planimetrie, iar toleranțele admise între două planimetrări succesive pentru un planimetru obișnuit, cu mecanismul înregistrator așezat într-o poziție medie pe brațul trasor, exprimată în unități ale numărului citit pe planimetru, se redau în tabelul nr. 2 (Iv. -1970:52):

**Tabel 2 :**  
Toleranțe admise între două planimetrări succesive

Mărimea pe hartă a conturului ce se planimetrează în cmp.	Toleranța admisă exprimată în unități ale numărului citit la planimetru
2 - 10	1
10 - 40	2
40 - 80	3
80 - 150	4
Peste 150	5

După însumarea suprafețelor tuturor masivelor se face compensarea pe suprafața cunoscută a foii sau trapez.

b) suprafața tarlalelor din cadrul fiecărui masiv se calculează, de asemenea, prin procedee numerice, grafice sau mecanice. În cazul când suprafața se calculează cu planimetrul, fiecare poligon se planimentrează de

doă ori cu respectarea toleranțelor din tabelul nr. 2. Dacă suprafața se calculează prin metoda geometrică, conturul tarlalei se împarte în figuri geometrice regulate, iar elementele de calcul se măsoară de două ori din poziții diferite. Eroarea maximă admisă între cele două determinări este redată în tabelul 3:

**Tabelul 3**  
Diferențele maxime admise între două determinări ale suprafeței unui contur, calculate prin procedee geometrice

Suprafața tarlalei sau parcele ha	Eroarea m <sup>2</sup>			Suprafața tarlalei sau parcele ha	Eroarea m <sup>2</sup>		
	1:2000	1:5000	1:10000		1:2000	1:5000	1:10000
0,02	8	-	-	12,00	195	488	976
0,04	11	-	-	14,00	211	528	1055
0,06	14	35	-	16,00	225	564	1128
0,08	16	40	-	18,00	239	598	1196
0,10	18	45	-	20,00	252	631	1261
0,15	22	55	-	25,00	282	705	1410
0,20	25	65	126	30,00	308	772	1544
0,25	28	70	141	35,00	333	834	1668
0,30	31	77	154	40,00	357	892	1784
0,40	36	89	178	45,00	378	946	1892
0,50	40	100	200	50,00	398	997	1994
0,75	49	122	244	60,00	436	1092	2184
1,00	56	141	282	70,00	471	1180	2361



Suprafața tarlalei sau parcele ha	Eroarea m <sup>2</sup>			Suprafața tarlalei sau parcele ha	Eroarea m <sup>2</sup>		
	1:2000	1:5000	1:10000		1:2000	1:5000	1:10000
1,50	69	172	345	80,00	504	1261	2522
2,00	80	199	398	90,00	535	1338	2675
3,00	98	244	488	100,00	564	1410	2820
4,00	113	282	564	120,00	618	1545	3069
5,00	126	315	630	140,00	667	1668	3337
6,00	138	345	691	160,00	713	1783	3567
7,00	149	373	756	180,00	-	1892	3783
8,00	159	399	797	200,00	-	1994	3988
9,00	169	423	864	250,00	-	2229	4459
10,00	178	446	892	300,00	-	2442	4884

Suprafața tarlalelor rezultată din calcul se compensează pe suprafața masivului din care fac parte.

c) suprafața parcelelor se calculează prin planimetrare sau geometric, cu respectarea condițiilor de precizie din tabelul nr. 3. Suprafața parce-

lelor se însumează și diferența se compensează pe suprafața tarlalei din care fac parte. Toleranțele admise la închiderea suprafețelor calculate grafic pe contururi, calculate prin metoda numerică, se prezintă în tabelul nr. 4

Tabel 4

Toleranțele admise la închiderea suprafețelor calculate grafic în interiorul poligoanelor calculate numeric

Suprafața tarlalei sau a parcelei ha	Scara		
	1:2000	1:5000	1:10000
Toleranțele m <sup>2</sup>			
0,05	23	-	-
0,08	30	-	-
0,10	33	-	-
0,12	37	-	-
0,14	39	-	-
0,16	42	-	-
0,18	44	-	-
0,20	47	-	-
0,25	53	132	244
0,30	58	145	290
0,40	66	168	336
0,50	74	188	376

Suprafața tarlalei sau a parcelei ha	Scara		
	1:2000	1:5000	1:10000
	Toleranțele m <sup>2</sup>		
0,60	81	205	410
0,70	88	221	442
0,80	95	237	470
0,90	100	251	502
1,00	105	265	526
2,00	144	375	750
3,00	179	458	916
4,00	211	530	1060
5,00	240	592	1184
6,00	266	649	1298
7,00	289	702	1401
8,00	302	750	1500
9,00	326	795	1590
10,00	340	888	1670
12,00	368	920	1840
14,00	398	992	1984
16,00	424	1061	2122
18,00	449	1124	2248
20,00	474	1186	2372
25,00	530	1325	2650
30,00	582	1452	2904
35,00	627	1568	3136
40,00	670	1677	3354
45,00	711	1778	3556
50,00	750	1879	3758
60,00	822	2054	4108
70,00	888	2218	4436
80,00	947	2372	4744
90,00	1011	2515	5030
100,00	1061	2651	5302
150,00	1345	3358	6716
300,00	1840	4594	9188
600,00	-	6511	13022
1000,00	-	8592	17184
2000,00	-	11900	23800
3000,00	-	14599	29198
4000,00	-	16777	33554

Suprafața intravilanelor se calculează separat numai în cazul când harta este redactată la altă scară decât a restului teritoriului, cu respectarea normelor de precizie arătate mai sus.

Toate suprafețele se exprimă în ha. și mp, indiferent dacă sunt în intravilan sau extravilan.

**Calitate oficială**, abilitate legală a unei persoane de a îndeplini anumite acte producătoare de consecințe juridice (Dp).

**Capacitatea de dispoziție privind începerea operațiunilor de măsurare.** Măsurătorile cadastrale nu au fost și nici nu sunt un scop în sine, ci, de la început, ele au servit îmbunătățirii sistemului de impunere fiscală a imobilelor funciare. Beneficiarul impozitelor este statul în virtutea principiului de solidaritate socială și pentru a-și acoperi cheltuielile de interes general. Deci executarea și ținerea la zi a cadastrului, care pune la dispoziția statului datele sintetice pentru o singură și echitabilă impunere fiscală, este o sarcină a statului, o sarcină publică.

Capacitatea de dispoziție privind începerea operațiunilor cadastrale revine statului, care o exercită prin organul central căruia instituția cadastrului este subordonată. În majoritatea țărilor cadastrul funcționează în cadrul ministerului de finanțe, iar în țara noastră el a fost subordonat, în perioada 1938-1948, M.J. considerându-se că cea mai importantă contribuție a lui este la extinderea cărții funciare pe tot teritoriul țării;

apoi a fost subordonat MAA, unde funcționează o direcție specială.

Baza legală a programării operațiunilor de măsurare a constituit-o în trecut, Lc. nr. 23/1933, Rlc. din 29 mai 1933 și Lcf. nr. 115/1938. Astfel, în art. 12 al. 1 Lc. se prevede:

„Operațiunile cadastrale de măsurare, necesare realizării cadastrului funciar, se vor face potrivit planului MAA., iar art. 19 al. 1 Rlc. este și mai precis în formulare: „MAA., prin direcțiunea cadastrului, întocmește planul general de lucru pentru operațiunile de realizare a cadastrului funciar și fixează în fiecare an programul de activitate, în raport cu sumele alocate”. Așadar volumul lucrărilor depindea de mijloacele financiare alocate pentru organizarea și dotarea unităților cadastrale. O înțeleaptă conducere a statului în sistemul economiei de piață, în care acesta este administrator și nu producător, care-și procură veniturile din impozite, acordă o importanță deosebită organizării și dotării unităților de cadastru, fără contribuția cărora perceperea impozitelor s-ar face prin mijloace empirice. Dacă la acest aport se mai adaugă foloasele ce alte domenii de activitate realizează prin folosirea informațiilor cadastrale, se poate cu adevărat cuprinde importanța și necesitatea cadastrului pentru conducerea competentă a treburilor statului. Prin art. 5 Lcpi. competența organizării, conducerii, îndrumării și controlului executării lucrărilor tehnice de măsurare, necesare introducerii cadastrului general, revine Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie.

**Capacitate de exercițiu**, aptitudine a persoanei de a-și exercita drepturile și de a-și asuma obligații prin săvârșirea de acte juridice proprii. Capacitatea de exercițiu presupune voința conștientă și experiența necesară pentru a-și da seama de semnificația și consecințele actelor juridice pe care le încheie. Ea este deplină la împlinirea vârstei de 18 ani; femeia căsătorită la vârsta de 16 ani, iar de la 14 ani numai cu încuviințarea părinților sau tutorelui(Dc).

**Capacitate de folosință**, aspect al capacității civile constând în aptitudinea generală și abstractă a oricărei persoane fizice sau juridice de a dobândi drepturi subiective și de a-și asuma obligații, adică de a deveni subiect de drept în cadrul unor raporturi juridice concrete (Dc).

**Capacitate de producție a terenurilor**, termen general folosit pentru a indica potențialul productiv al unui teren în condițiile unei gospodării raționale (Dșs).

**Capacitate juridică**, aptitudine generală a persoanei fizice sau juridice de a avea drepturi și obligații recunoscute juridicește, de a fi subiect de drept. La baza ei este principiul constituțional fundamental potrivit căruia cetățenii, fără deosebire de naționalitate, sex sau religie, sunt egali în drepturi în toate domeniile vieții economice, politice, juridice, sociale și culturale; statul garantează egalitatea în drepturi cetățenilor și nici o îngrădire a acestor drepturi și nici o deosebire în exercitarea lor pe temeiul naționalității, rasei, sexului sau religiei nu sunt îngăduite (Dc).

**Capul moșiei și fundul moșiei**, expresii folosite în vechile hotărâri pentru laturile scurte ale unei moșii în formă de patruleter (Stahl 1965:131). Din capul moșiei se pornea „ocolnița” (delimitarea n. n), care putea fi un semn natural sau făcut cu mâna (Stahl 1965 : 123).

**Caracter constitutiv**, trăsătură specifică actelor juridice prin efectul cărora se constituie (crează) în favoarea uneia dintre părți (ori a unui terț în mod excepțional) un drept subiectiv (real sau de creanță), până atunci inexistent (de ex. se constituie un drept de uzufruct, un drept de ipotecă etc). Actele juridice cu caracter constitutiv produc efecte numai pentru viitor (spre deosebire de cele cu caracter declarativ, care produc efecte retroactive) și anume: între părți efectele actelor cu caracter constitutiv se produc imediat, iar față de terți drepturile reale, astfel consumate, devin opozabile numai prin îndeplinirea condițiilor de publicitate prevăzute de lege (Dc).

**Caracter declarativ**, trăsătură specifică actelor juridice prin efectul cărora se confirmă, cu efect retroactiv, drepturi subiective (adesea reale) deja existente (de ex. :partaj succesoral, ieșirea din indiviziune, tranzația etc) (Dc).

**Caracter translativ**, trăsătură specifică actelor juridice prin efectul cărora una din părți transmite celeilalte un drept real asupra unui bun care îi aparține. Actele juridice cu caracter translativ produc efecte numai pentru viitor (între părți din momentul încheierii lor valabile sau la termenul suspensiv

stipulat; față de terți din momentul îndeplinirii condițiilor de publicitate prevăzute de lege) (Dc).

**Cartea funciară: organizare și funcționare.** Cartea funciară este un registru oficial și public care descrie imobilele și arată drepturile reale ce au ca obiect aceste bunuri, precum și drepturile personale, faptele sau alte raporturi juridice în legătură cu acestea, dar numai în cazurile prevăzute expres de lege. Ea constituie punctul central al raporturilor juridice prin care drepturile reale se constituie, transmit, modifică sau se sting și are sarcina de a da informații complete și sigure asupra situației de drept privitoare la obiectul acestor drepturi. Aceste informații se referă la individualizarea bunului imobil și la conținutul său, la identitatea persoanei fizice sau juridice îndreptățite să exercite un drept asupra bunului, la titlul pe care se întemeiază dreptul, la unele îngrădiri ale exercitării dreptului datorită situației personale a titularului, la sarcinile ce grevează bunul înscris etc.

Cartea funciară are o funcție socială, deoarece titularul dreptului înscris știe că nu poate fi înlăturat oricum de la exercitarea lui și nu este obligat să și-l afirme în orice moment, iar terți știu că tratând cu cel înscris tratează cu adevăratul proprietar. Forța probantă a cf. se întemeiază tocmai pe publicitatea conținutului ei garantat de stat. Astfel prin acest sistem se previn dese conflicte de drept și, în cazul când ele totuși apar, soluționarea lor este simplă deoarece la baza cf. sunt măsurătorile precise ale cadastrului.

Cartea funciară are o importantă funcție economică, deoarece, prin siguranța și liniștea socială, titularul bunului imobil îi exploatează mult mai eficient, în interesul său și al societății, pe de o parte, iar pe de altă parte, cei ce împrumută bani titularului înscris au siguranța recuperării lor din vânzarea silită a bunului. Garanția creditului prin constituirea unor ipoteci pe bunurile imobile este atât de sigură, încât dobânda a scăzut de cca. 8-10 ori după introducerea sistemului real de publicitate al cărții funciare.

**Categorie,** noțiune filosofică fundamentală care exprimă proprietățile esențiale, laturile și legăturile cele mai generale ale obiectelor și proceselor existenței obiective și subiective în continuă transformare (Df).

**Categoria de folosință a terenurilor.** Prin categoria de folosință a terenurilor înțelegem un sistem de clasificare în funcție de utilizarea lor concretă. Categoria fiind o noțiune de maximă generalitate, care reflectă însușirile și relațiile cele mai esențiale și generale ale obiectelor, în privința pământului ea reprezintă departajarea lor după cele mai generale caracteristici. Fiind o noțiune de maximă generalitate, ea nu se mai poate departaja, spre deosebire de noțiunea de „mod de folosință”, care se poate departaja în categorii de folosință.

Categoriile de folosință ale terenurilor au luat ființă și s-au dezvoltat în cursul istoriei prin ocuparea treptată a acestora și destinarea lor unor scopuri de producție tot mai diversificate. La

inceput pământul s-a folosit ca pășune, apoi s-a trecut la cultivarea mălului rămas în urma reculsării unor fluvii; apoi, pe măsură ce populația a crescut, au apărut zone cu hrană insuficientă în care a crescut și cererea de pământ pentru cultură. Unelele de muncă s-au perfecționat, metodele de cultivare s-au diversificat și noi terenuri s-au desțelenit, apărând o nouă categorie de folosință: arabilul etc. Categoriile de folosință s-au format sub imperiul legii cererii și ofertei și s-au diversificat atunci când agricultura a început să producă și pentru piață. Noi pământuri au intrat în cultură prin defrișare sau desțelenire, s-au înființat vii, livezi, culturi de hamei etc. Spre deosebire de modul de folosință – adică destinarea terenurilor diferitelor sectoare economice prin măsuri politice de sus în jos, care încă nu a implinit un secol – categoriile de folosință au apărut o dată cu oamenii și s-au diversificat în funcție de cerințele lor imediate. Apoi, prin determinarea modului de folosință se urmărește utilizarea armonioasă în perspectivă îndelungată și în interesul întregii societăți a pământului; pe când diferitele categorii de folosință apar sau dispar în funcție de cerințele imediate ale pieții. O cerere mare de cereale, care este alimentul de bază al omului modern duce la creșterea arabilului; un surplus de cereale scoate din cultură suprafețe de arabil și determină creșterea pădurilor sau parcurilor. În prezent, în unele țări cu agricultură deosebit de intensivă, se plătesc prime agricultorilor pentru a scoate din cultură suprafețe de arabil și a reduce volumul unor produse agricole în

interesul menținerii unui preț remuneratoriu pe piața de desfacere. Din punct de vedere practic este necesar ca terenurile să se împartă într-un număr cât mai mic de categorii de folosință, care să satisfacă cerințele centralizării pe țară a datelor statistice și publicității imobiliare. Categoriile de folosință generale, așa cum apar în anuarele statistice, nu satisfac în suficientă măsură nevoile agriculturii și, din acest motiv, ele se mai împart în subcategoriile de folosință.

**Caz fortuit, împrejurare sau eveniment (forță, energie) a cărei intervenție imprevizibilă se poate suprapune peste acțiunea sau inacțiunea unei persoane, dând naștere unui rezultat pe care făptuitorul nu l-a conceput și nu l-a urmărit (Dp).**

**Căile de atac împotriva încheierii de carte funciară.** Lcf. prevede (art. 127-129) posibilitatea ca cei nemulțumiți cu soluția instanței de cf. să poată ataca încheierile acesteia. Căile de atac și instanțele sunt cele de drept comun : acțiunea în anulare și plângerea (art. 721 C. pr. civ.).

Plângerea se depune în termen de 15 zile de la comunicare și nu se pot învoca dovezi noi care nu s-au cunoscut de instanța de cf. Soluția primei instanțe poate fi atacată cu apel în termen de 30 zile de la comunicare.

Instanțele judecătorești înștiințează din oficiu instanța de cf. despre introducerea sau neintroducerea în termen a plângerii, respectiv a recursului. După consumarea căilor de atac și rămânerea definitivă a hotărârii

judecătorești, aceasta se înscrie în cf. și-și produce efectele de la data înregistrării cererii la instanța de cf. (v. modificările în Demeny 1993:85). În art. 52 al 2-3 Lcpi. este prevăzută, de asemenea, posibilitatea de atac a încheierilor instanței de cf., prin apel depus la cf. și recurs ce se va comunica biroului de cf.

**Ceasul de mers**, unitate de măsurat distanțe mari utilizată în Moldova și mai puțin în celelalte provincii românești. Se calcula în trei feluri: după mersul omului, după mersul calului și după mersul bouului, deci cele trei ceasuri de mers erau inegale. În sec. al XIX-lea ceasul de mers era considerat ca măsurând în medie 2000 stânjeni, adică cca. 4,5 km (Stoicescu 1971: 94).

**Cercetarea cadastrului funciar.** În legea cadastrului nu se prevede posibilitatea cercetării documentației definitive și depuse în arhivă, deoarece în cadastru se înregistrează numai informații ce nu pot fi ascunse și care se pot constata la fața locului. El nu reproduce situația de drept, ci numai situația de fapt și are funcțiunea de inventar general al imobilelor cu multiple utilizări în stat. La cerere se pot solicita, contra cost, extrase în copie după documentația cadastrală, dar numai celor care își justifică interesul. În nici un caz nu se pot difuza informații ce țin de o anumită persoană fără consimțământul acesteia, cu excepția celor ce se trimit din oficiu organelor financiare pentru stabilirea impozitului funciar, dar și acestea au obligația să le folosească numai în acest scop specific și nu

sunt în drept să le difuzeze oricui. Posibilitatea cercetării cadastrului general și a cadastrilor de specialitate este prevăzută în art. 71 Lcpi. astfel: „Informațiile din cadastrul general și publicitatea imobiliară, precum și din cadastrile de specialitate reprezintă bun proprietate publică a statului și sunt accesibile, contra cost, persoanelor fizice și juridice, cu excepția cazurilor privind apărarea națională sau alte cazuri reglementate potrivit prevederilor legale”.

**Cercetarea cărții funciare.** Cartea funciară s-a născut din necesitatea publicității drepturilor reale imobiliare și a tuturor raporturilor juridice pritoare la acestea. Pentru a fi publică trebuie ca oricine să o poată cerceta. Principiul publicității este consacrat în art. 10 Lcf. : „Oricine poate cerceta cărțile funciare, planurile și arhiva...”. În realitate, pentru a putea cerceta cf., solicitantul trebuie să-și justifice interesul în fața conducătorului de cf., adică să demonstreze că este titular al unui drept tabular sau că dorește să contracteze cu titularul unui drept tabular, care l-a autorizat să cerceteze conținutul cf. în care imobilul, la care se referă, este înscris. Excepție fac reprezentanții autorităților publice, notarii și avocații care acționează în numele unor persoane fizice sau juridice îndreptățite să cerceteze cf. Cartea funciară se poate cerceta numai în prezența funcționarului responsabil cu conducerea ei (conducătorul de cf.) și numai la sediul instanței. „Nici o autoritate nu va putea cere trimiterea originalului cărții funciare sau a

planurilor. Numai instanțele judecătorești vor putea să ceară dosarul înscrisurilor privitoare la înscrierea atacată”. (art. 10 al. 2 Lcf). Rezultă că originalul cf. nu se poate scoate, sub nici un motiv, de la locul ei, ci numai instanțele judecătorești pot cere documentele care au stat la baza înscrierii atacate ( art. 43 Lcpi).

**Cezverta (cedvârtea, ciozvârtea)**, măsură veche de suprafață, folosită în Țara Românească și Moldova, ce reprezenta a patra parte dintr-o funie sau dintr-un pogon, adică cca. 1.253 mp (Stoicescu 1971:143).

**Cinzeaca**, măsură de suprafață folosită mai ales în Oltenia și care era 1/8 din pogon, adică cca. 626 mp (Stoicescu 1971:144).

**Ciricul**, măsură veche de suprafață după cantitatea de sămânță, folosită indeosebi în partea de câmpie a Țării Românești, egală cu 1/4 parte din pogon, adică 1.253 mp (Stoicescu 1971:143).

**Clasă**, mulțime de elemente care au anumite însușiri comune. Clasa se deosebește de gen prin aceea că se constituie exclusiv pe baza însușirilor esențiale ale indivizilor ce se cuprind în sfera ei (Df).

**Clasificare**, operație conceptuală reprezentând cea mai simplă modalitate de a distinge simultan elementele unei anumite mulțimi prin gruparea lor în submulțimi; este deci o modalitate de analiză și sinteză elementară (Df).

**Coala cărții funciare**. În țările unde s-au organizat se cunosc două sisteme de cărți funciare și anume:

a) sistemul foilor reale în care se întocmește o foaie separată pentru fiecare imobil (parcelă). În acest sistem imobilul este elementul fix prin fața căruia se perindă persoanele fizice sau juridice titulare de drepturi reale;

b) sistemul foilor personale în care toate imobilele unui proprietar, de pe un anumit teritoriu cadastral, se înscriu într-o singură foaie.

Legea câștilor funciare a adoptat un sistem mixt, dar s-a prevăzut că, pe măsură ce s-ar fi realizat comasarea proprietăților, să se treacă la sistemul foilor reale.

Fiecare corp funciar primește, în principiu, un anumit loc în cf. : coala cărții funciare (Löfler 1988:11), adică pentru fiecare unitate de înregistrare (corp funciar) se deschide o coală și noțiunea de „carte funciară” cuprinde toate documentele care servesc publicității imobiliare. De fapt, unitatea bunului imobil se exprimă prin înscrierea lui într-o singură foaie și reprezentarea grafică pe hartă. Acesta este sistemul unității funciare în care parcela, așa cum este definită în art. 9 al. 4 Lc., este înregistrată într-o anumită foaie și alcătuiește un corp funciar. În acest caz parcela, în sensul cadastrului, se confundă cu parcela (corpul funciar) în sensul cărții funciare. Întotdeauna când un corp funciar, astfel conceput, crește prin alipirea unor terenuri vecine sau descrește prin dezmembrări, această modificare trebuie să se reflecte automat și simultan în ambele documente – coala cf. și harta cadastrală –



care trebuie ținute permanent în concordanță cu realitatea din natură. Mijlocul care permite ca schimbările în unitatea funciară a imobilului să se reflecte pe cele două documente, să prevină confuziile care subminează forța probantă a înscrierii, este foaia reală, adică înscrierea pe o coală a unui singur corp funciar (parcelă). Aceasta permite ținerea în concordanță a acestei duble descrieri: grafică și literală, prin care proprietatea și creditul sunt aparate și asigurate.

Deși sistemul foii personale a fost părăsit de toate țările datorită confuziilor la care poate da naștere, totuși în Lcpi. se prevede menținerea acestui sistem în viitor, prevedere cuprinsă în art. 20 al. 3, astfel: „Mai multe corpuri de proprietăți, de pe cuprinsul aceleiași localități, aparținând unui proprietar, formează partida sa cadastrală ce se înscrie în aceeași carte funciară”.

**Comasare de terenuri** reunire a două sau mai multe loturi de pământ aparținând unor proprietari diferiți, în scopul exploatării lor agricole eficiente. Prin comasare fiecare teren dobândește situația juridică a terenului pe care îl înlocuiește, cu respectarea drepturilor reale preexistente (Dc).

**Comasarea, organizarea teritoriului și asolamentelor.** Documentația de bonitare și evaluare a terenurilor – registre și hărți – este foarte utilă operațiunilor de comasare în cadrul lucrărilor de organizare a teritoriului, dar ea nu se poate prelua fără o verificare. Cu toate că și la comasare, ca și la estimare, valoarea terenurilor

se stabilește pe baza capacității naturale de producție în condiții obișnuite de exploatare, fără să se țină seama de distanța față de centrul de producție sau poziția lor, la stabilirea valorii de schimb trebuie să se ia în considerație și unele condiții specifice. La stabilirea valorii în scopul comasării sunt necesare următoarele adaptări ale rezultatelor estimării (Ziegler 1977: 31):

a) Prin schimbarea salariilor, a prețului produselor agricole și a îngrășămintelor, prin perfecționarea metodelor tehnice de cultură și a unor măsuri organizatorice raționale, se schimbă producția brută și cheltuiile de producție, deci se schimbă și raportul valoric între diferitele terenuri. Aceste schimbări, intervenite după încheierea lucrărilor de estimare, trebuie luate în considerare la comasare;

b) Din motive economice, la bonitare se impun unele generalizări. La conturarea claselor și subclaselor suprafețele mici, între 3-50 ari, se neglijează. Aceste omiteri sunt, în unele cazuri, de nesuportat de către cei interesați la comasare și se impune detalierea clasificării;

c) Valoarea de schimb la comasare servește pentru stabilirea echivalenței și compensării în monedă, deci ea trebuie să se exprime într-un raport precis cu valoarea de circulație, adică trebuie să se precizeze valoarea în monedă a unității de suprafață corespunzătoare unui teren situat la distanța medie;

d) Unele categorii de folosință necuprinse la bonitare: haturi, drumuri, tufișuri, diguri, neproductiv etc., de la caz la caz, trebuie luate în considerare la comasare;

e) Dezavantajele datorate pantei, pericolul de îngheț, și grindină sau rele condiții hidrologice etc. sunt apreciate de participanții la comasare, de regulă, mai negativ ca la bonitare;

f) Diferitele tipuri de soluri sunt apreciate altfel ca la bonitare, în funcție de dotarea gospodăriei participanților. Aceasta se referă mai ales la raportul între diferitele soluri ușoare și grele: un gospodar care cultivă prășitoare preferă soluri ușoare, pe care le supraapreciază. Aceleași puncte de vedere sunt valabile pentru raportul arabil/pajiști;

g) La comasare trebuie să se ia în considerație, într-o oarecare măsură, starea de întreținere a fânețelor și arabilului, mai ales pagubele datorate unei îndelungate exploatare necorespunzătoare sau îmburuienări, precum și cele datorate prafului sau emanațiilor de la industria din apropiere sau de apropiere a șoselelor;

h) La culturile speciale (pomi, vii, hamei etc), la stabilirea valorii plantației și a instalațiilor se procedează cu mare atenție. Dacă aceste instalații trec prin comasare la alt proprietar, de la caz la caz, ele se echivalează în monedă și schimbul se face prin echivalare tot în monedă. La fel se procedează cu șoproanele, magazinele sau alte construcții;

i) Dacă un teren are unele însușiri care-i măresc valoarea și care nu sunt întemeiate pe capacitatea de producție, cum ar fi teren în apropierea unui oraș cu perspectiva de a deveni construibil, el se consideră după valoarea de schimb.

În general, la evaluarea terenurilor în cadrul comasării, valoarea de

randament stabilită la estimare este numai orientativă, iar echivalarea lor se face după valoarea de schimb. Toate terenurile se echivalează în monedă și schimbul se face în monedă, nu la suprafață.

**Comisia cadastrală comunală.** Toate operațiunile cadastrale în faza de teren au un pronunțat conținut juridic și social, cu urmări de lungă durată asupra unor drepturi de mare importanță. De aceea executarea lor legiuitorul nu a lăsat-o numai în sarcina inginerului cadastral. De altfel acesta, nefiind localnic, nici nu ar putea executa lucrările singur, ci numai cu participarea autorității locale și a celor interesați, direct sau prin reprezentanți lor legali.

Pentru a crea condițiile necesare participării organelor locale, inginerul anunță, printr-o adresă oficială, începerea operațiunilor cu 30 zile înainte de prezentarea în comună. (art. 17 al. 1 Lc), în care se menționează temeiul juridic al operațiunilor (ordinul ministrului), numele executantului delegat în acest scop și obligațiunile ce revin primăriei. Până la prezentarea inginerului la primărie, primarul este obligat să ia măsurile prevăzute de art. 38 al. 1 RLc., care specifică: „Comunele, prin îngijirea primarului, sunt obligate a da tot concursul lor pentru bunul mers al lucrărilor. Ele vor pune în mod gratuit la dispoziția comisiunilor și inginerului cadastral birourile strict necesare cu tot mobilierul, inclusiv lumina și încălzitul”. Consiliul comunal mai este obligat să aleagă din sânul său, în lăuntru termenului de 30 zile, doi

delegați și doi supleanți care sub președenția inginerului formează comisia ce funcționează în tot timpul execuției lucrărilor (art. 35 al. 1 RLC). Participarea delegaților, desemnați în comisia comună, la lucrările de identificare și fixare a limitelor teritoriului cadastral, la recunoașterea și identificarea proprietăților nu este facultativă pentru că numai împreună cu ei inginerul poate executa o lucrare corectă. La lucrările de măsurare aportul lor nu mai este necesar deoarece inginerul lucrează cu echipa de muncitori angajați. Dar la

identificarea, descrierea și materializarea prin împietruire a granițelor teritoriului, la identificarea posesorilor, la întocmirea registrului posesorilor de case și al locurilor de casă, la corectă înscriere a denumirilor, adică la toate operațiunile specifice numai cadastrului, prezența membrilor comisiei comunale este absolut necesară.

Comisia cadastrală se constituie printr-un act de dispoziție a consiliului comună întrunit în ședință plenară, care se consemnează într-un proces-verbal tipizat:

#### **Exemplu:**

Județul .....

Comuna .....

#### *Proces-verbal de constituire a comisiei cadastrale comunale*

Astăzi..... luna..... anul....., consiliul comună al comunei..... întrunit în ședință plenară sub președenția primarului..... am procedat la constituirea comisiei cadastrale comunale în conformitate cu prevederile art. 35 din Regulamentul pentru aplicarea dispozițiilor legii privind organizarea cadastrului, publicată în M. Of. nr. 120 din 29 mai 1933, după cum urmează:

1. Ing. N. P. delegat OJCGC. președintele comisiei;
2. D. T. membru;
3. T. L. membru;
4. C. D. membru supleant;
5. L. C. membru supleant.

Comisia cadastrală comună funcționează pe tot timpul executării lucrărilor prevăzute în Lc. nr. 23/1933, încheind toate actele de constatare a respectării procedurii și termenelor legale.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat în dublu exemplar din care un exemplar rămâne la dosarul primăriei și un exemplar se depune la dosarul lucrării.

Primar..... Consiliul comună.....

Membrii comisiei .....

În art. 11 al. 2 Lcpi. se prevede comisia comunală numai pentru delimitarea și marcarea hotarelor, compusă din: primarul, secretarul cosiliului local, delegatul oficiului județean de cadastru, geodezie și cartografie și, după caz, delegatul direcției generale amenajarea teritoriului și urbanism. Se poate observa cu ușurință deosebirea între prevederile riguroase ale legii vechi și între cele sumare ale noii legi.

#### **Comparație între sistemul publicității personale și sistemul publicității reale**

(cf). Sistemul publicității personale a registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni este unanim criticat, chiar și în țara lui de origine. Astfel, referindu-se la procedura de înregistrare în Maroc, fostă colonie franceză, în care se urmărea introducerea unui sistem de publicitate, Caille (1956:13) afirmă: „S-ar fi putut lua în considerare copierea sistemului în vigoare în Franța. Dar acesta, care a fost obiectul a numeroase critici adesea justificate, este bazat pe publicitatea personală și nu arată întotdeauna, cu siguranță absolută, situația juridică a proprietății”. În țara noastră autori mai vechi (Rădulescu 1923:10) și mai noi (Porumb 1962: 482), au adus severe critici sistemului publicității personale, dintre care amintim pe cele mai importante:

a) registrele sunt ținute pe numele persoanelor și nu pe individualitatea imobilelor, iar cercetarea lor este, de cele mai multe ori, anevoioasă și greoaie. Ca să afli adevărata situație juridică a unui bun imobil trebuie să se

constate cine posedă, dacă numele acestuia este trecut corect în registru și dacă antecesorii lui, pe o perioadă de 30 ani, au fost proprietari cu titluri valabile;

b) obiectul publicității este insuficient specializat și individualizat, deoarece registrele nu se întemeiază pe hărți cadastrale pe care fiecare imobil este desenat și numerotat cu un număr topografic. Individualizarea imobilului prin denumirea lanului și a vecinilor sau prin martori nu realizează o securitate juridică satisfăcătoare, din care cauză se ivesc multe și costisitoare procese;

c) publicitatea este imperfectă „deoarece cu ocazia înregistrării judecătorul nu cercetează valabilitatea și legalitatea titlului prezentat de părți, nici existența dreptului; în consecință, deși prin transcriere dreptul devine opozabil terților, totuși valabilitatea actului juridic nu este dovedită prin publicitate, iar dobânditorul nu este apărat de cauzele de evicțiune ce ar deriva din titluri ulterioare” (Porumb 1962: 482). Pentru că nimenea nu cercetează temeinicia dreptului publicat registrele nu au forță probantă și nu oferă siguranța proprietății și creditului, atât de necesare în viața economică;

d) publicitatea actelor prin care drepturile reale se constituie, transmit, modifică sau se sting este parțială și, deci, registrele nu conțin situația juridică exactă a imobilelor funciare;

e) transcrierea nu este obligatorie, pentru că în art. 1295 C. civ. se prevede că „vînderea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată de cumpărător, în privința vînzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și prețului. . .”;

f) publicitatea nu este unitară, deoarece se țin două registre: de transcripțiuni pentru drepturile reale și de inscripțiuni pentru sarcini.

Spre deosebire de sistemul publicității personale, în sistemul publicității reale baza o formează imobilul, care este fix și prin fața căruia se perindă diferiții titulari de drepturi în comerțul imobiliar. Cercetarea registrelor este permisă tuturor celor ce dovedesc un interes legitim în legătură cu situația juridică a imobilului înscris, iar operațiunea este simplă: cercetătorul găsește, într-o singură foaie, de o parte situația topografică a imobilului, arătată într-o hartă, înlocuită cu toată exactitatea, suprafața, vecinătățile și alte indicațiuni, care ajută la individualizarea deplină; iar de altă parte situația juridică, numele proprietarului, transmiterile, dezmembrările, sarcinile, într-un cuvânt un fel de stare civilă a imobilului. Înscriserea în registre (coala cf.) se face numai după ce actele translativă, constitutive sau modificatoare a unor drepturi reale se verifică de un funcționar cu pregătire specială în acest scop. Ea servește, nu numai pentru a aduce la cunoștință terților situația juridică a imobilului, ci și pentru dobândirea dreptului. Deci înscrierea este obligatorie pentru dobândirea dreptului, adică ea are caracter constitutiv de drept și nu numai probator. Numai drepturile reale din cauză de moarte, accesione, vânzare silită și expropriere (art. 26 Lcf) se dobândesc și fără înscrierea în cf., dar și în aceste cazuri, pentru a putea dispune de ele, înscrierea este obligatorie.

Publicitatea este integrală pentru că toate drepturile reale arătate în codul civil formează obiectul înscrierii (art. 1 și 11 Lcf), precum și faptele sau alte raporturi juridice ce influențează situația imobilului (art. 81 Lcf). Ea este unitară pentru că într-o singură foaie se regăsesc înscrise toate informațiile supuse publicității.

Înscriserea în cf. are forță probantă datorită pricipiilor după care se conduce publicitatea reală; ea garantează existența dreptului celui înscris și, în caz de conflict, soluționarea se face cu ușurință. Dând siguranță drepturilor celui înscris (siguranță statică) sau celor ce au interes să dobândească drepturi reale (siguranță dinamică), publicitatea reală înlesnește tranzacțiile imobiliare și dezvoltarea creditului, care este garantat prin înscrierea unui drept real de ipotecă asupra bunului fix, fiind un factor de mare importanță în progresul întregii societăți.

**Competența cadastrului funciar general la stabilirea granițelor proprietății.** Măsurătorile cadastrale se fac, în principal, pentru a cunoaște cât mai precis obiectul impozitării. Dar, în scurt timp, s-a constatat că fără costuri suplimentare documentația rezultată se poate folosi în multe alte domenii, mai ales în organizarea unui sistem real de publicitate imobiliară, domeniu deosebit de important pentru liniștea socială și pentru siguranța circulației creditului într-o economie modernă. Cadastrul, spre deosebire de alte ramuri ale măsurătorilor terestre, nu este dependent numai de tehnică ci are

strânse legături cu dreptul civil și economia agrară.

Pentru ca informațiile cadastrului să poată fi folosite la înscrierea imobilelor funciare în registrele de publicitate (cf.), trebuie să arate parcelele de teren în așa fel, încât granițele lor să poată fi identificate cu precizie în natură. Obligația și competența cadastrului la stabilirea granițelor proprietății este precizată în art. 15 Lc. referitor la delimitarea hotarelor comunale, precum și în art. 19 cu privire la hotarele dintre proprietățile individuale. Prevederi deosebit de importante privind grănițuirea se găsesc în legislația civilă în vigoare (C. civ. Titlul IV, dar mai ales Secțiunea I „Despre zidul și șanțul comun” și Capitolul III – „Despre servituțile stabilite prin fapta omului”), care trebuiesc cunoscute și respectate în procesul grănițuirii.

Legea prevede că grănițuirea se execută de inginer asistat de doi delegați ai primăriei și în prezența celor interesați, procedând la identificarea, delimitarea și la constatarea acordului posesorilor învecinați asupra hotarelor identificate, iar dacă nu sunt litigii se procedează la materializarea lor prin borne și măsurare. Dacă între posesorii învecinați apar litigii, acestea se precizează și înregistrează, iar posesorii sunt îndrumați să-și rezolve litigiul în fața instanțelor de judecată. Rezultă că nu cadastrul este competent să stabilească grănițele proprietății, ci atribuțiunile lui sunt de a le identifica și înregistra și, în măsura în care sunt confirmate prin acordul părților, să devină obligatorii. Delimitarea și întinderea unei proprietăți se poate constata și

preciza la fața locului prin elementele de măsurătoare ale cadastrului și prin reprezentarea lor pe hărți, astfel că aceste date sunt indispensabile operațiunilor de grănițuire. Cadastrul contribuie la pacea socială, deoarece, în caz de litigii de grăniță, acestea se pot soluționa cu ușurință de către organele judecătorești fără mari costuri în sarcina justițiabililor. Informațiile cadastrului sunt obligatorii la stabilirea grănițelor numai dacă ele rezultă din măsurători ireproșabile, care se pot realiza în prezent cu aparatura electronică și se completează cu o verificare temeinică, sau dacă schimbările ulterioare s-au făcut cu respectarea prevederilor legale. Aceste informații sunt veridice numai dacă punctele de grăniță se pot transpune în realitate fără să depășească toleranțele admise la determinarea lor. În aceste condiții, dacă limita unei proprietăți corespunde cu cea stabilită în cadastru, se presupune că semnele de hotar sunt așezate pe grănița adevărată, iar cadastru își dovedește competența tehnică în aceste operațiuni atât de importante pentru apărarea unui drept fundamental al omului. Pe această contribuție se sprijină autoritatea și respectul instituției în țările cu veche tradiție democratică.

**Competența conducerii cadastrului funciar.** Măsurătorile pentru ținerea la zi (conducerea) cadastrului funciar general au o mai mare importanță decât cele noi, deoarece noile măsurători sunt numai un început, continuarea lor este viață (Kriegel 1973: 21). Conducerea

cadastrului funciar general este de competența OJCGC (art. 13 Lcpi., art. 52 Lcf). Aceste unități sunt competente numai pentru rectificarea greșelilor de înregistrare în documentația cadastrală și cea cartografică a cărții funciare, precum și pentru introducerea în documentația cadastrală a schimbărilor comunicate de instanța de cf. Fiind numai organe administrative, OJCGC nu poate dispune asupra operațiunilor de modificare a situației de drept a imobilelor funciare, care este numai de competența legii și a celor abilitați cu aplicarea ei. În ceea ce privește schimbarea categoriei de folosință a terenurilor odată înregistrate în operatele cadastrale, competența aprobării revine, de la caz la caz, MAA sau OCAOTA în funcție de zona unde se găsește terenul, de scopul schimbării, de durata pentru care se face etc. (art. 56, 57 al. 2, 3, 73 Lcf). Dar, indiferent cine aprobă modificările, operațiunile tehnice de țineră la zi a operatelor cadastrale o face numai OJCGC.

#### **Competența conducerii cărții funciare.**

În urma reorganizării notariatelor de stat prin Legea nr. 36/1995, cartea funciară a revenit în subordinea instanțelor judecătorești, adică la forma de organizare prevăzută în Lcf. nr. 115/1938. Acest act normativ prevede că, pe măsura nevoilor, se înființează, pe lângă judecătorii, secțiuni de carte funciară, conduse de un judecător, un conducător de cf., un ajutor al acestuia și personalul necesar (art. 187 Lcf). Conducerea cf. este de competența judecătorului, deci a unui cadru cu pregătire superioară juridică, care este

ajutat de conducătorul de cf. și de ajutorul acestuia în introducerea în fiile cf. a deciziilor sale, dar aceștia nu au putere de decizie.

În art. 188 Lcf. se prevede că în comunele unde sunt mai multe judecătoria, cu atât mai mult în județe, M. J. desemnează judecătoria care funcționează ca instanță de cf. pentru întreaga comună sau județ. Această prevedere se justifică prin faptul că secțiunile de cf. sunt organizate pe circumscripții judecătorești și numai una din ele, de obicei cea din capitala de județ, este competentă să judece și să soluționeze anumite cauze în legătură cu conținutul cf. La judecătoriile cu mai mulți judecători președintele desemnează, la sfârșitul fiecărui an, judecătorul însărcinat cu conducerea cf. în anul ce urmează (art. 187-190 Lcf).

#### **Competența executării lucrărilor de clasificare.**

Cadrul legal al executării lucrărilor de clasificare și evaluare se găsește în prevederile Lc. – capitolul III „Normele și lucrările de clasificare” și în RLc. Capitolul VII, care stabilesc normele, competența și procedura de urmat în operațiunile tehnice și economice.

Conform art. 25 Lc. și art. 50 RLc. competența executării lucrărilor de clasificare și evaluare este dată MAA., care o exercită prin Direcțiunea cadastrului. În cadrul acestei direcțiuni a funcționat, până la începutul anilor 50, un „serviciu de identificare, clasificare și evaluare”, care s-a desființat prin introducerea sistemului de evidență funciară. La nivelul județelor

și comunelor competente să execute lucrările sunt Oficiile județene de studii pedologice și agrochimice, ajutate de comisiile comunale și în strânsă colaborare cu Oficiile județene de cadastru, geodezie și cartografie. Aceste unități conlucrează cu Direcțiile județene pentru agricultură, iar la nivel central cu institutele de cercetări ale Academiei de Științe Agricole și Silvici, cu Institutul de Meteorologie și Hidrologie, precum și cu institutele de învățământ superior în specialitățile agronomice și geografice.

Dacă în prima fază a cadastrului funciar, care se concretizează pe hărți și în registre, calitatea lucrării depinde numai de conștiințiozitatea și abilitatea tehnicianului executant, în faza de clasificare și evaluare, care depinde de o mulțime de factori naturali și condiții economice specifice, consultarea unor specialiști din mai multe domenii se impune cu necesitate pentru executarea unor lucrări de bună calitate.

**Competența executării lucrărilor de măsurare.** Executarea și conducerea cadastrului funciar este o sarcină a statului, o sarcină publică. Rezultă că numai instituțiile de stat, de regulă, sunt competente să execute măsurătorile necesare realizării lui.

Mai înainte de a prezenta situația din țara noastră, este util, credem, să trecem în revistă felul cum a evoluat competența executării măsurătorilor cadastrale de la preotul roman „agrimensor” și până la inginerii cadastrali actuali. Mult timp cadastrul s-a făcut numai pe baza declarațiilor

posesorilor de bunuri funciare și timp de aproape două milenii nu s-au găsit mențiuni cu privire la măsurători, deși, cu siguranță, ele s-au făcut cu mijloace simple. Pentru prima dată în legea din 20 aprilie 1688, privind cadastrul în Lituania, se arată precis că măsurătorile se vor executa de geometri calificați, care proveneau mai ales din rândul ofițerilor de artilerie (Dunsdorfs 1950: 25). Mai târziu, în anul 1719, în instrucțiunile întocmite de Marinoni pentru executarea cadastrului în principatul Milano, se arată că lucrările de măsurare se vor executa de geometri după aceleași metode. Ce pregătire aveau acești „geometri” până la începutul sec. XVIII, pentru că în toate țările ei sunt menționați ca executanți ai lucrărilor de măsurare, se poate numai deduce prin comparație cu cea a ofițerilor de artilerie consecvent participanți la ele. Este bine cunoscut că în pregătirea ofițerilor de artilerie topografia este un studiu de bază și că, datorită cunoștințelor în acest domeniu, ei au fost abilitați să execute măsurători și pentru cadastru. Pe măsură ce instrumentele de măsurat s-au perfecționat, s-au perfecționat și metodele de măsurare, iar celor care le executau li s-a cerut o pregătire temeinică specifică. În Austria s-a introdus, în anul 1897, examenul pentru geometri după un studiu de 4 semestre la o școală superioară de specialitate, iar în anul 1917 s-a înființat titlul de „inginer cadastral”. În țara noastră primele măsurători topografice sunt amintite la mijlocul sec. XVIII, iar în anul 1831 Regulamentul organic a prevăzut ca din comisia de grănițuire



să facă parte și un inginer hotarnic. În Transilvania, Banat și Bucovina lucrările de măsurare pentru cadastru s-au executat de același personal arătat la cadastrul austriac.

În art. 2 Lc. se prevede că: „Lucrările tehnice de cadastru se vor executa de MAA în regie, în întreprindere sau cum se va găsi mai avantajos pentru stat, pe bază de caiet de sarcini alcătuit de Direcția cadastrului și aprobat de ministru cel mai târziu până la finele lunii ianuarie a fiecărui an”. Legiuitorul român, la data când s-a promulgat legea cadastrului, a găsit o formulă fericită pentru executarea lucrărilor: rezultate maxime cu cheltuieli minime, adică așa cum este mai avantajos pentru stat. În consecință, așa cum se prevede în art. 3-5 RLc., lucrările s-au executat: în regie cu personalul de specialitate al Direcției cadastrului; în întreprindere cu ingineri cadastrali liber profesioniști autorizați; cu personalul de specialitate al Institutului Geografic Militar în cazul când personalul civil nu era îndestulător. Personalul tehnic s-a recrutat din: ingineri hotarnici, absolvenții școlilor de topometrie, ingineri silvici, agronomi și constructori, foști ofițeri de artilerie și geniu etc., care au primit autorizație să execute lucrări în urma unui examen de specialitate. Până în anul 1954 lucrările s-au executat pe bază de caiet de sarcini, dar s-a considerat că nu este „formă socialistă” de muncă și s-a trecut la sistemul în regie cu personalul format în facultățile, școlile postliceale și liceele de specialitate înființate după anul 1950, încadrat în unități nou înființate.

Până în anul 1996 competente să execute lucrări de măsurare au fost:

- a) unitățile MAA : IGFcot la nivel central și OCOT la nivel județean;
- b) alte unități de stat ce execută măsurători în interes propriu;
- c) inginerii autorizați să execute expertize tehnice topografice conf. D. nr. 79/1971. Coordonarea și avizarea lucrărilor de măsurare de la punctul „b” este de competența unităților arătate la punctul „a”, conf. D. nr. 305/1971, iar experții autorizați nu pot executa lucrări pentru introducerea cadastrului, ci numai cele ordonate de instanțele judecătorești în cauzele supuse lor spre judecată.

În art. 5 c. L. 7 /1996 se prevede că ONCGC autorizează persoanele fizice și juridice care pot executa lucrări de cadastru, iar în art. 6 al. 2 se prevede că recepția lucrărilor tehnice de cadastru se face de OJCGC. Se deduce, din aceste prevederi, că se intenționează ca să se revină la sistemul preconizat de L. 23/1933.

**Competența grănițuirii.** Operațiunea de grănițuire constă în evidențierea la fața locului a grănițelor proprietății și asigurarea lor prin semne de grăniță. Competența delimitării și materializării grănițelor sau a îndepărtării semnelor de grăniță, este, de regulă, a serviciilor și persoanelor îndreptățite să facă măsurători cadastrale. Dar la grănițuire, care nu presupune întotdeauna și măsurare, mai pot participa și alte organe ale statului sau persoane fizice autorizate. Astfel, până în 1996 lucrările de delimitare și grănițuire s-au putut executa de:

a) Unitățile centrale (IGFCOT) și județene (OCOT) ale MAA, competente să execute atât delimitarea teritoriilor cadastrale cât și grănițuirea proprietății persoanelor fizice și juridice;

b) Experții tehnici, autorizați conf. D. nr. 79/16. 03. 1971 privind expertiza contabilă și tehnică, sunt competenți să execute lucrări de grănițuire numai în cauzele ordonate de instanțele judecătorești pentru soluționarea unor procese de grăniță. Aceste grănițuiri, spre deosebire de cele care se fac în cursul executării cadastrului general, sunt mijloace de probă dispuse la cerere sau din oficiu de instanțele judecătorești, atunci când pentru soluționarea unor conflicte sunt necesare cunoștințele unui specialist;

c) Instanțele judecătorești, sesizate cu acțiuni de grănițuire, sunt competente să le rezolve administrând, în acest scop, probe cu martori și descinderi la fața locului. Și în aceste cazuri materializarea hotărârii judecătorești se face tot de către un tehnician autorizat;

d) Serviciile de măsurători subordonate altor ministere, altor organe centrale, ale consiliilor județene, orașenești sau municipale, dacă aceste măsurători corespund normelor de conținut pentru cadastrul funciar general și sunt controlate, avizate și recepționate de unitățile MAA (art. 1 lit. b-c D. 305/1971).

În privința documentației ce se redactează cu ocazia delimitării teritoriului și grănițuiri proprietății, numai organele de la punctele „a” și „d” întocmesc hărți cadastrale încadrate în canevasul geodezic al țării, care se

folosesc atât de cadastru, cât și de cartea funciară ; pe când experții tehnici redactează numai schițe privind imobilele din proces însoțite de rapoarte de expertiză. Iar instanțele judecătorești, atunci când fac descinderi la fața locului, pot întocmi schițe simple pe baza cărora se descrie grănița în hotărârea finală, dar acestea nu se pot folosi pentru completarea hărții cadastrale.

**Competența și data introducerii modificărilor în documentația cadastrală.** Introducerea schimbărilor și modificărilor în documentația cadastrală este de competența oficiilor județene de cadastru, dar numai în strânsă colaborare cu cartea funciară, deoarece acestea se fac numai prin acte autentice (art. 45-46 Lcf), care trebuie înscrise în cf.

a) Instanța de cf. este competentă să facă modificările privind informațiile ce conține, astfel: dezmembrarea sau contopirea unor parcele; schimbarea numelui titularului dreptului înscris; actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului; strămutarea proprietății; servituțile, faptele, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile înscrise; grevările dreptului sau restrângerea lui etc. Aceste modificări se comunică permanent oficiului de cadastru printr-o listă de schimbări, căreia trebuie să se atașeze o schiță la scara hărții cadastrale întocmită de o unitate sau persoană autorizată.

b) Oficiul de cadastru comunică:  
- secțiunii de cf. rectificările greșelilor

de calcul, cartografiere sau înregistrare în operele cadastrale;

– organelor financiare schimbările privind categoria de folosință, venitul net și suprafața consemnate în sumarul foilor de posesie;

– direcțiilor de statistică se comunică suprafața totală pe categorii de folosință și grupe de posesori;

– la cerere pune la dispoziția altor beneficiari, contra cost, anumite informații ce aceștia solicită. După cum rezultă din cele de mai sus, toate schimbările și modificările privind drepturile se comunică de către instanța de cf.; toate rectificările și informațiile care nu aduc atingere drepturilor se comunică de către oficiile de cadastru. O dată înregistrate în cadastru, informațiile ce conține nu se mai pot modifica decât prin forme legale și nu ca urmare a unor constatări de rutină. Cu excepția conținutului foilor cf., toate schimbările privind hărțile se operează de către oficiul de cadastru de regulă odată pe lună. În cazul când sunt multe schimbări, acestea se operează după un program stabilit în acord de cele două instituții: cadastrul și cartea funciară. Introducerea în operele cadastrului a schimbărilor ce nu au implicații juridice se poate face de către oficiile de cadastru imediat ce se constată și se comunică, totodată, instanței de cf. Comunicarea modificărilor organelor financiare, agricole sau de statistică se face o dată pe an la termenul când acestea și fac dările de seamă.

**Competența și organizarea lucrărilor de introducere a cărții funciare.** Superioritatea sistemului de publicitate

al cărților funciare este recunoscut unanim de toate țările. Franța, creatoarea codului civil modern și a sistemului de publicitate personală a registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni, a renunțat la introducerea sistemului cărții funciare numai datorită marilor cheltuieli și timpului ce comportă executarea lor, deși este conștientă de superioritatea lui. „Sistemul de carte funciară a fost introdus cu câțiva ani în urmă și în Statele Unite ale Americii, desigur pentru, că s-au convins de eficiența lui” (Demeny 1993: 8). Pentru organizarea cărților funciare pe tot cuprinsul țării noastre dificultățile sunt aceleași: operațiunea comportă timp și cheltuieli considerabile, deoarece:

a) pe o parte a teritoriului trebuie făcute lucrări noi;

b) iar pe acea parte a teritoriului, unde cărțile funciare funcționează, trebuie refăcute pe baza unor măsurători noi. Dacă se ia în considerare cât timp a fost necesar pentru introducerea sistemului cf. în alte țări, putem afirma că ar fi necesari cca. 20-25 ani. Această durată pentru un stat și pentru realizarea unei lucrări atât de necesare nu se poate considera prea mare, iar cheltuielile se eșalonează în timp și se recuperează, de îndată ce sistemul funcționează, din taxele ce se percep în comerțul ordonat cu imobile. Competența organizării lucrărilor de introducere a cf. este dată Ministerului Justiției, în cadrul căruia a funcționat un „Consiliu al cărților funciare”, prevăzut în art. 6 Lc. și în art. 190 Lcf., al cărui președinte este ministrul justiției. Organizarea pe verticală a

comisiilor abilitate să organizeze și să conducă executarea lucrărilor este:

a) Consiliul cărților funciare compus din:

- președinte: Ministrul justiției;
- membri:
  - un consilier al Curții Supreme de Justiție, ales în secțiunile unite ale acestei curți;
  - un membru al Consiliului Legislativ, ales în secțiunile unite ale acestui consiliu;
  - un delegat al MAA. care trebuie să fie directorul direcției cadastrului;
  - trei delegați ai MJ.

Atribuțiunile Consiliului cărților funciare rezultă din prevederile art. 6 Lc.: elaborează normele, directivele, instrucțiunile și regulamentele necesare desăvârșirii lucrărilor de redactare, rectificare și punere în funcțiune a cărților funciare.

b) Comisia de control de pe lângă fiecare tribunal județean compusă din:

- președinte: un judecător delegat al președintelui tribunalului județean;
- membri:
  - doi delegați ai MJ. dintre care unul este conducător de cf.;
  - un conducător de cf. participant în comisia comunală;
  - directorul Oficiului județean de cadastru.

Atribuțiunile comisiei de control reies din prevederile art. 174 Lcf.:

- examinează dacă s-a procedat legal la întocmirea cărților funciare; dispune rectificarea cf. după ascultarea părților interesate;
- înștiințează MJ. despre terminarea lucrărilor privitoare la o comună.

c) Comisia comunală compusă din:

- președinte: - un judecător delegat al MJ.;

- membri:

- un inginer cadastral;
- doi delegați ai primăriei;
- secretar: un conducător de cf. sau alt cadru cu pregătire juridică delegat de MJ.

Comisia comunală execută efectiv lucrările necesare introducerii cărților funciare.

### Competența ținerii cărții funciare.

Articolul 110 Lcf. prevede că cererea de înscriere se îndreaptă la instanța unde se află cartea funciară în care urmează să se facă înscrierea, adică instanței de cf. de pe lângă judecătoria locală.

În art. 187 Lcf. se arată că întocmirea și ținerea cărții funciare se face de secțiunea de cf., condusă de către un judecător, un conducător de cf., un ajutor al acestuia și personalul necesar. Analizarea cererilor depuse și dispoziția asupra conținutului lor este de competența judecătorului, pe când operațiunile de înscriere în foi cad în sarcina conducătorului de cf. și ajutorului său, care contrasemnează toate actele ce se prezintă la cf., asistă pe cei ce solicită informații în legătură cu conținutul cf., certifică copiile după actele originale, eliberează la cerere extrase după cf. și copii de pe actele din arhiva celor îndreptății.

**Comunicarea încheierilor de carte funciară.** Încheierile de admitere sau respingere a cererilor de înscriere în cf. se comunică, din oficiu, celor care au cerut înscrierea precum și persoanelor

care, potrivit arățărilor din cf., sunt interesate. Persoanele interesate pot fi: moștenitorii în cazul când numai unul din ei a cerut înscrierea; creditorii ipotecari în cazul când debitorul a cerut înscrierea; debitorul ipotecat în cazul când creditorul a cerut înscrierea; proprietarul fondului servant dacă s-a cerut înscrierea unui transfer de proprietate etc. (art. 126 Lcf).

**Comunicarea procesului-verbal de delimitare.** După terminarea operațiunii de delimitare, de redactare și multiplicare a schițelor și formularelor de descriere a punctelor de hotar, se întocmește un proces-verbal pentru fiecare hotar delimitat, care trebuie să conțină:

- data când s-a executat delimitarea;
- temeiul legal în baza căruia s-a executat;
- denumirea teritoriilor cadastrale delimitate;
- specificarea punctelor din care începe linia de hotar;
- enumerarea succesivă a punctelor prin care trece linia de hotar;
- punctul în care se termină linia de hotar;
- specificarea numărului de exemplare cu destinația lor;
- semnăturile inginerului cadastral, a primarilor și delegaților comunali ce au participat la delimitare.

Acest proces-verbal este actul administrativ ce încheie operațiunea de delimitare, prin care se comunică părților rezultatul final al delimitării consemnat pe schițele și înscrisurile ce-l însoțesc. Se redactează, de regulă, în cel puțin trei exemplare: câte un exemplar

pentru arhivele primăriilor comunelor participante și un exemplar pentru dosarul lucrării. În cazul când teritoriul cadastral este limită de județ, se redactează și se trimite un exemplar și pentru arhiva județului.

**Comunicarea schimbărilor și rectificărilor.** Introducerea schimbărilor și rectificărilor în documentația cadastrală este un act administrativ ce poate fi atacat pe căile de drept administrativ. Rezultă că proprietarii trebuie să fie informați de orice schimbare sau rectificare ce se face în legătură cu obiectul dreptului lor. Dar și statul este interesat ca cetățenii să fie informați, pentru că numai așa se asigură ordinea și liniștea în societate, iar bunurile imobile se pot exploata în cele mai bune condițiuni.

Schimbările se fac numai prin acte autentice, care trebuie înscrise în cf. și, în acest caz, oficiul de cadastru se anunță printr-o listă de schimbări de către instanța de cf., care le comunică și celor interesați. Așadar, oficiul de cadastru nu mai anunță și el schimbările. Nici schimbările de mică importanță în însușirile solului nu se comunică; dar recalcularea venitului net sau a clasei interesează îndeosebi pe proprietari și se comunică acestora de către oficiul de cadastru. Recalcularea venitului net și a clasei nu se comunică instanței de cf. deoarece aceste informații nu se înscriu în cf.

În cazul când schimbările privesc un cerc mai mare de interesați, cum ar fi refacerea delimitării, încunoștințarea se poate face colectiv prin mijloacele obișnuite de publicare în localitate.

Rectificările unor greșeli în documentația cadastrală, care nu aduc atingere drepturilor celor înscriși, se fac de către oficiul de cadastru și se comunică celor interesați și cărții funciare.

**Comunicarea termenului de afișare a cărților funciare provizorii.** Cărțile funciare provizorii se redactează în dublu exemplar, din care unul împreună cu: registrul cadastral, repertoriile alfabetic și parcellar, harta cadastrală, schițele de teren, dosarul cu delimitarea, dosarul cu actele încheiate de inginer în cursul operațiunilor tehnice, dosarul cu actele prezentate de părți în fața comisiei de cf., dosarul cu procesele-verbale încheiate pentru constatarea și calificarea drepturilor reale și dosarul cu încheierile judecătorești delegat să redacteze cf., se depun la instanța de cf.; iar al II-lea exemplar rămâne la primăria comunală pentru ca cei interesați să poată lua în cunoștință operațiunile și înscrișiunile. Primind actele, instanța de cf. a judecătoreștii invită, printr-o ordonanță ce se publică în M. Of. în presa locală sau capitala de județ, sau Capitala țării, difuzată prin radio și TV., precum și afișată la instanță, pe cei interesați să-și facă obiecțiunile motivate cu privire la înscrișiunile făcute în cf. provizorii. În ordonanță se arată locul unde sunt depuse cf. spre consultare, data la care începe operațiunea și durata ei. Durata de afișare în comună este de 3 luni, cu posibilitatea de a acorda, în cazuri deosebite, o prelungire de o lună (art. 172 Lcf).

**Comunicarea termenului de afișare a lucrărilor cadastrale.** Operatele lucrărilor cadastrale de măsurare se afișează spre consultare de către cei interesați, în scopul rectificării unor eventuale greșeli și erori, atât după recepționarea fazei de teren, cât și după recepția finală.

Obligația de a face cunoscute lucrările cadastrale după terminarea fazei pe teren este prevăzută în art. 21 Lc., 44 RLc. și art. 159 Lcf. Termenul de afișare se comunică, prin mijloacele obișnuite de publicare în localitate, cu cel puțin 15 zile înainte de începerea operațiunii de consultare (art. 159 al. 2 Lcf).

Afișarea spre consultare a operatelor finale a lucrărilor de măsurare nu este prevăzută în lege, deși operațiunea este și mai necesară decât în faza anterioară. Prin asemănare se poate afirma că termenul de anunțare este tot de 15 zile înainte de începerea operațiunii de consultare.

**Comunicarea termenului de afișare a lucrărilor de estimare.** După terminarea lucrărilor de estimare cadastrală se depun la primăria comunală: registrul cadastral funciar, foile de posesie, sumarul foilor de posesie și un exemplar al registrului terenului de model (art. 72 RLc), care este obligată să le afișeze spre a fi luate la cunoștință de cei interesați. Anunțarea termenului se face printr-o încunoștințare colectivă ce se aduce la cunoștința publică cu 15 zile înainte de începerea operațiunii de consultare.

**Comunicarea termenului de începere a lucrărilor de introducere a cărții funciare.** Termenul de începere a lucrărilor de întocmire a cf. se fixează de MJ. și se anunță prin jurnalul acestuia (art. 151 Lcf). Deși legea nu prevede precis acest termen, dar, ținând seama de obligația primăriei ca în acest interval să întocmească un tablou al celor ce posedă ca proprietari, deci obligație identică cu cea care precede operațiunile de măsurare, trebuie să admitem că anunțarea se face cu cel puțin 30 zile înaintea prezentării judecătorului delegat în comună.

**Comunicarea termenului de începere a lucrărilor de măsurare.** Operațiunile de măsurare, necesare realizării cadastrului funciar, se fac după planul MAA, în funcție de interesele statului și solicitărilor cetățenilor, ținându-se seama de mijloacele financiare prevăzute în acest scop (art. 19 al. 1 RLC). Cadastrul funciar servește, în primul rând, statului pentru cunoașterea avuției imobiliare în vederea unei impozitări drepte și echitabile, precum și pentru apărarea dreptului de proprietate al cetățenilor, condiție a liniștii sociale și a bunei stări materiale. Pentru buna desfășurare a lucrărilor și pentru respectarea dreptului proprietarilor de bunuri imobile de a fi informați atunci când se execută lucrări în legătură cu bunul ce deține, începerea lucrărilor de măsurare trebuiește anunțată în timp util. Termenul de anunțare a începerii lucrărilor de identificare și măsurare a proprietăților este stabilit în art. 17 Lc., care are următorul enunț: „Inginerul

delegat va comunica primăriei cu cel puțin 30 zile înainte începerea operațiunilor tehnice”. Această comunicare se face după terminarea operațiunilor de delimitare a hotarelor comunale, care preced lucrările tehnice de măsurare. Scopul anunțării primăriei este pentru ca aceasta să aibă timpul necesar să facă încunoștințările prevăzute de lege (art. 34 RLC).

**Comunicarea termenului grănițuirii.** Pentru ca lucrările de delimitare și grănițuire să se poată executa în bune condițiuni și pentru ca ele să dobândească putere legală, invitația celor interesați se face înainte de începerea lor, în așa fel, încât aceștia să-și poată procura actele necesare și să-și poată organiza participarea. Pentru lucrările de delimitare a teritoriului cadastral termenul se anunță cu 15 zile libere înainte de începerea operațiunilor pe teren (art. 29 al. 1 RLC). Termenul pentru lucrările de măsurare parcellară, concomitent cu care se execută și grănițuirea proprietăților, este prevăzut în art. 17 al. 1 Lc. și art. 34 al. 1-2 RLC. care are următorul enunț: „După îndeplinirea formalităților de delimitare a hotarelor comunale, inginerul cadastral va începe lucrările de măsurătoare cadastrală. Acesta va aduce la cunoștința primăriei comunale, cu cel puțin 30 zile înainte, data începerii operațiunilor de măsurare, pentru ca organele administrative să facă încunoștințările necesare”. Tot astfel este prevăzut termenul de 30 zile libere și în art. 155 al. 1 Lcf.

După cum rezultă din prevederile actelor normative citate, termenul de 15 zile, respectiv 30 zile, se referă la comunicarea inginerului cadastral către primăria al cărei teritoriu se cadastrează, ori acest termen interesează pe toți, aceia ale căror drepturi, într-un fel sau altul, ar putea fi aînse prin operațiunile de delimitare, măsurare și grănițuire, de a căror anunțare sunt răspunzătoare organele administrative. Pentru ca acestea să poată comunica termenul celor interesați legea prevede aceste termene în sens larg prin formularea „cel puțin înainte”, fixând limita minimă a termenului.

**Comunitate de bunuri**, formă de proprietate în comun asupra unui bun sau universalitate de bunuri din partea a cel puțin două persoane. Se prezintă sub două forme: comunitatea pe cote părți, sau coproprietatea și comunitatea în devălmășie (Dc).

**Condițiile economice externe.** În lucrările de evaluare a venitului net se ține seama și de condițiile economice externe, care sunt:

a) distanța față de piață, gară-port, care influențează diferențiat nivelul cheltuielilor de producție. Este adevărat că, pe măsură ce agricultura se motorizează, importanța acestor distanțe scade, dar în nici un caz nu dispăre. Prețul produselor ce se vând și a mijloacelor de producție ce se cumpără, chiar în condițiile unor prețuri egale pe piață, sunt grevate de cheltuielile de transport. În țările cu experiență în evaluarea cadastrală, se

consideră normală distanța de 4 Km. până la gară pe o șosea modernizată în pantă ușoară. Pentru distanță mai mică sau mai mare, pe o altă șosea sau drum, se fac scăderi sau adăugiri la venitul net. Procentul de scădere sau adaos depinde de mărimea gospodăriei și de sistemul de cultură. Dacă o gospodărie practică o producție orientată spre piață (legume, lapte etc), cheltuielile de transport sunt mai mari și, de asemenea, scăderile sunt mai mari. Aceste scăderi variază între 0, 6 - 1, 2 % cu media de 1,0 %. Dacă piața, gara sau portul nu sunt accesibile pe șosea modernizată, ci parțial pe drum de exploatare, se echivalează 1 Km. șosea asfaltată cu 2 Km. drum de exploatare. Se ține seama și de înclinația drumului, care impune o încărcătură mai mică. Astfel, dacă posibilitatea de încărcare este de 75 % față de cea normală, se scade 2 % ; pentru capacitatea de 30 % din normal se scade până la 6 % din venitul net.

Pe lângă distanța de piață-port, se iau în considerare și distanțele față de fabrica de produse lactate sau de zahăr, precum și necesitatea transbordărilor, obligația de a folosi vapoare, feriboturi sau șosele deosebit de circulare etc.

b) prețul de desfacere al produselor și de cumpărare a mijloacelor de producție, organizarea și conducerea gospodăriei nu se iau în considerare pentru corectarea venitului net, deoarece se consideră că acestea sunt egale într-o comună, grup de comune sau județ. Nici diferențieri în funcție de salarii nu se fac, pentru că forța de muncă se supune legii cererii și ofertei, deci pe zone restrânse ele sunt egale.



**Condițiile economice interne.** Relațiile (legăturile) economice interne se exprimă în numărul, mărimea, forma și poziția parcelelor, în depărtarea acestora de sediul gospodăriei, în înclinația drumurilor și în anumite condiții speciale (dificultăți datorate unor șosele aglomerate, treceri de nivel etc).

a) Numărul, mărimea și forma parcelelor influențează rezultatele economice ce se obțin pe terenuri cu capacitate egală de producție și duce la deosebiri importante între gospodării. Un număr mare de parcele răspândite între proprietăți străine se exploatează cu cheltuieli mai mari, datorate mersului în gol al mașinilor și atelajelor, decât a celor grupate în suprafețe mari. Forma și poziția parcelelor influențează nivelul venitului

net prin pierderile de suprafață și prin cheltuielile suplimentare de producție. Condițiile economice interne le expunem după literatura germană, deoarece în această țară de efectul lor se ține seama la estimarea venitului net cadastral de peste 60 ani și sunt verificate.

Coefficientul venitului brut (Kb), care exprimă raportul între venitul brut și venitul net, este rezultatul, în aceleași condiții, a capacității de producție a terenurilor. El este mai mare pe terenurile de slabă calitate decât pe cele bune și mai mare pe arabil decât pe pajiști. În tabelul nr. 5 se prezintă proporția venitului net din venitul brut în corelație cu notele de bonitare ale terenului (Rothkegel 1952 :129).

**Tabel 5**  
**Raportul venit brut /venit net (Kb)**

Notă de bonitare	Venit net % din venitul brut			Raportul venit brut/venit net (Kb)		
	Arabil și legume		Pajiști	Arabil și legume		Pajiști
	Soluri medii și ușoare	Soluri grele		Soluri medii și ușoare	Soluri grele	
100	30	-	-	3,3	-	-
90	29	-	37	3,4	-	2,7
80	28	26	35	3,6	3,8	2,9
70	27	25	33	3,7	4,0	3,0
60	25,5	23	31	3,9	4,3	3,2
50	24	22	29	4,2	4,5	3,4
40	23	21	28	4,4	4,8	3,6
30	21	18	26	4,8	5,6	3,8
20	18	15	22	5,6	6,7	4,5
10	14	-	18	7,1	-	5,7

După cum rezultă din tabel, venitul net, în aceleași condiții naturale, este rezultatul calității pământului, iar coeficientul venitului brut este invers

proporțional cu calitatea lui. Pierderile de suprafață și venit net în raport cu forma și mărimea parcelelor se prezintă în tabelul nr. 6.

**Tabel 6**  
**Pierderile de suprafață și venit net în raport cu forma și mărimea parcelelor**

Mărimea parcelei ha	Pierderea în procente față de un raport al laturilor de		Pierderi de suprafață în raport cu 1 ha cu laturi 1:10	Pierderea procentuală de venit net la notă de		
	1:1	1:10	1:10	80(3,6)	40 și un Kb de (4,4)	20(5,6)
100	0,60	1,0	0,0	-	-	-
75	0,70	1,2	0,2	0,7	0,9	1,1
60	0,78	1,3	0,3	1,1	1,3	1,7
50	0,85	1,4	0,4	1,4	1,8	2,2
40	0,95	1,6	0,6	2,2	2,6	3,4
30	1,10	1,9	0,9	3,2	4,0	5,0
20	1,34	2,3	1,3	4,7	5,7	7,3
15	1,9	3,3	2,3	8,3	10,1	12,9
5	2,66	4,5	3,5	12,6	15,4	19,6
2	4,25	7,2	6,2	22,3	27,3	34,7
1	6,00	10,0	9,0	32,4	39,6	

Pierderile de suprafață cresc în raport invers cu mărimea parcelei și pierderile de venit net sunt mai mari pe parcelele mici datorită cheltuielilor de producție mai mari pe unitatea de suprafață.

b) Distanța față de curte (centrul gospodăresc) și starea drumurilor

influențează nivelul venitului net prin cheltuielile diferite de producție. Pentru impozit se presupune o distanță ideală, care, așa cum rezultă din tabelul nr. 7 (Nieschulz 1953:28), este mai mare în gospodăriile mari decât în cele mici.

**Tabel 7**  
**Distanța față de curte (centrul gospodăresc)**

Mărimea gospodăriei în ha	Distanța inițială în m
Până la 10	400
10-25	500
26-50	600
51-100	700
101-200	800
201-400	900
Peste 400	1000

Cu cât distanța este mai mare forțele de muncă, mașinile și utilajele parcurg distanțe mai mari fără să se obțină un

spor de producție. Apoi este o mare deosebire dacă deplasarea se face pe o șosea modernizată, pe un drum de

exploatare bun sau rău, pe timp favorabil sau nefavorabil. În practica lucrărilor de evaluare drumurile se raportează, convențional, la un drum de exploatare de medie calitate (Rothkegel 1952:148). Echivalarea drumurilor se prezintă astfel:

- 1 Km șosea modernizată = 0, 7 Km.
- 1 Km drum de exploatare mediu = = 1, 0 Km.
- 1 Km drum de exploatare rău = = 1, 5 Km.

Condițiile speciale față de cele de mai sus, de asemenea, se pot determina cu destulă ușurință în practică prin interpolare.

Distanța are importanță diferită în funcție de categoriile de folosință și culturi, față de care s-au stabilit, experimental, următorii coeficienți:

- Arabil = 1, 0
- Fânețe = 0, 7

- Pășuni = 0, 6
- Pășuni pentru lapte = 1, 0
- Pășuni pentru tineret = 0, 4

Cu acești coeficienți se corectează distanța pe drumul de exploatare de calitate medie.

Scăderea venitului net în funcție de distanță este diferit în raport cu calitatea terenului, astfel că raportul venit brut/venit net crește de la solurile bune la cele slabe. Distanța medie se stabilește prin însumarea depărtării tuturor parcelor și împărțirea rezultatului la numărul lor. Față de distanța ideală, prezentată în tabelul nr. 7, se scade venitul net cu:

- terenuri bune = 1, 0 - 1, 5 %
- terenuri mijlocii = 1, 6 - 2, 3 %
- terenuri slabe = 2, 4 - 3, 0 %

Pentru nevoile practice ale evaluării s-au stabilit următoarele valori (Rothkegel 1920:48):

**Tabel 8**  
Scăderea venitului net în funcție de distanță

Notă de bonitare	Adăugiri sau scăderi pentru 100m		Observații
	% din venitul net	Puncte ale notei	
100	1,0	1,0	Soluri bune
90	1,1	0,99	
80	1,2	0,96	
70	1,33	0,93	Soluri mijlocii
60	1,47	0,88	
50	1,64	0,82	
40	1,85	0,74	Soluri slabe
30	2,10	0,63	
20	2,50	0,50	
10	3,00	0,30	

La distanțe mai mari de 1 Km. se scade numai 2/3 din valorile din tabelul nr. 8,

iar la distanțe de peste 2-3 Km. se mai face o scădere după apreciere.

Pentru înclinația drumului, în funcție de lungimea tronsonului (5 - 15 Km), se scade venitul net cu 2-6%.

Scăderile se mai fac și în funcție de ieșirile la stradă, forma curții, dispunerea construcțiilor etc., pe baza unor aprecieri la fiecare caz în parte.

**Conducător de carte funciară**, funcționar însărcinat cu păstrarea, conducerea evidenței și operarea înscrierilor în cartea funciară. Poate fi conducător de cf. orice persoană cu pregătire școlară medie, care posedă cunoștințe elementare de legislație civilă (Dpc).

**Conducerea cărții funciare.** Oricât de fix este un imobil în timp pot interveni schimbări în obiectul material sau în forma de înscriere. Astfel:

- a) un imobil este obiectul unei succesiuni și trece în proprietatea mai multor moștenitori or, potrivit art. 728 C. civ., nimenea nu poate fi obligat să rămână în indiviziune și un coerede poate cere oricând împărțirea succesiunii, care se face benevol sau pe cale judecătorească;
- b) un proprietar al unui teren arabil cumpără terenul vecinului său de aceeași categorie de folosință și le unește într-un corp funciar (alipire);
- c) o parcelă înscrisă în cf. ca vie se transformă în fâneață;
- d) o proprietate din curte și casă se vinde și-și schimbă proprietarul, etc.

În toate aceste cazuri, pentru a-și menține forța probantă și pentru a fi o adevărată „carte de credit”, cf. trebuie ținută la curent cu „viața juridică” a imobilelor prin deschiderea

unor foi noi sau prin închiderea celor de prisos. Această operațiune de ținere la curent a cf. cu realitatea este denumită „conducerea cărții funciare”, operațiune în interesul titularilor de drepturi prezente sau viitoare, pe care cf. îi apără împotriva tuturor, dar și în interesul statului ca garant al conținutului cf. și interesat în circulația în desăvârșită ordine a imobilelor funciare (art. 143-146, 187-190 Lcf).

**Conducerea cărții funciare cu ajutorul sistemelor electronice de înregistrare și stocare a informațiilor.** Progresele spectaculoase în domeniul tehnicii de calcul au deschis noi posibilități de conducere a cf. Pentru folosirea calculatoarelor electronice în activitatea de conducere a cf., datele brute trebuie prelucrate și concretizate în formule standard, cât mai simple, dar care să cuprindă informațiile esențiale privind imobilele. Din acest punct de vedere cf. este un precursor al sistemelor informaționale actuale, deoarece, de la început, ea s-a conceput pentru înscrierea numai a informațiilor esențiale din documentele în care sunt arătate în detaliu raporturi juridice imobiliare, redate în formule standard ce satisfac cerințele publicității imobiliare. Oricine dorește informații mai amănunțite le poate obține consultând înscrisurile originale ce se păstrează în arhivă.

Automatizarea conducerii cf. nu împieteză asupra competenței actuale a instanțelor de cf., după cum nici înlocuirea înscrierilor manuale prin folosirea mașinii de scris nu a avut urmări negative asupra conducerii cf.

Pentru a preîntâmpina orice neclaritate, se iau măsuri ca instanțele de cf. să execute conducerea coform cu regulamentele, să poată oricând recurge la documentele din arhivă, să rămână pe mai departe singurele competente pentru înscrierile în cf. și să fie dotate cu mijloacele tehnice necesare. Automatizarea se referă numai la munca conducătorului de cf., a ajutorului său, ori a personalului necesar (dactilografe, operatoare). Judecătorul de cf., care este singurul competent să decidă, urmează aceeași procedură ca și înainte de introducerea mijloacelor automate. Prelucrarea, înregistrarea, stocarea și redarea conținutului cf. trebuie să respecte și codificate. De ex. : întinderea textului pentru înscriere trebuie să fie standardizată, măsură ce nu este nouă dat fiind că, de la început, cf. s-a conceput și a folosit formule și texte standard pregătite pentru înscriere, astfel că înscrisul original doveditor al unui raport juridic, care are câteva pagini, se redă în câteva rânduri. (v. modelele 1-12). Avantajul folosirii mijloacelor automate constă în scurtarea muncii de rutină: introducerea înscrisurilor în foi, cercetarea conținutului cf. și eliberarea unor extrase direct prin dispozitivul de tipărit al calculatorului, pe de o parte, iar pe de altă parte, prin conexarea la aceeași bancă de date cu cadastrul, informațiile comune se pot ține la zi în condiții mai eficiente. Prin transpunerea pe calculator a informațiilor cf. nu se renunță la redactarea foilor, deoarece aceste informații sunt deosebit de importante

și, în cazul ștergerii lor din memoria calculatorului urmare a unei defecțiuni tehnice, reconstituirea lor se poate face numai urmând procedura de introducere a cf. cu mari cheltuieli de muncă și mijloace bănești.

**Conducerea cadastrului funciar general.** Activitatea care servește ținerii la curent a cadastrului se numește conducerea cadastrului. Ea constă în preluarea tuturor schimbărilor privind imobilele înscrise și preluarea rectificărilor documentelor greșite.

Documentația cadastrală se păstrează la Oficiul județean de cadastru, care are și sarcina ținerii la zi a operatelor cu modificările ce apar în timp după terminarea lucrărilor la un teritoriu, iar dacă aceste schimbări sunt atât de multe, încât unele piese devin de nefolosit, atunci se face o lucrare nouă – reînnoirea cadastrului.

Conducerea cadastrului, în condițiile proprietății private, nu se face din inițiativa unităților de cadastru sub formă de controale trimestriale a folosirii fondului funciar, nici sub forma ciclică, adică „atunci când de la data întocmirii originalelor de editare au trecut mai mult de trei ani” (lv. – 1977:4), sau cu o periodicitate de cel mult 6 ani (art. 13 al. 3 L. 7 /1996). În sistemul economiei de piață proprietarul este interesat, mai mult ca oricine, să-și cultive pământul după principiul economic – maximum de venit cu minimum de cheltuieți – așa că un control permanent, chiar la intervale de 3-6 ani, este nejustificat economic și inadmisibil juridic. Acest procedeu ar produce cheltuieli inutile și ar tulbura

în posesie mulți proprietari de imobile. Din inițiativa oficială se recalculază venitul net la intervale de cca. 5 ani și se verifică bonitatea și clasificarea la intervale de cca. 15-20 ani, iar controlul reperelor topografice (puncte de triangulație, de hotar între teritorii) se face la sesizarea celor ce le au în pază. Ținerea la curent a cadastrului cu modificările ce se produc în privința titularului dreptului de proprietate și a categoriei de folosință se face la inițiativa proprietarului, sau, în cazul unor exproprieri pentru utilitate publică ori calamități naturale, de către oficialitate prin cartea funciară. Inițiativa oficială mai este admisă în cazul când se descoperă unele greșeli de conținut în operatele cadastrului. Dacă schimbările și rectificările sunt atât de multe, încât operatele nu se mai pot folosi în condiții normale, atunci se procedează la refacerea parțială sau totală a cadastrului.

În legislația și literatura germană (Kurandt 1957: 41; Simmerding 1977: 47), se face deosebire între schimbări și rectificări, astfel:

#### A. Schimbările:

a) schimbări care privesc proprietarul ca urmare a unor acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte. În această categorie intră și schimbarea numelui sau când numai o parte din imobil își schimbă proprietarul în urma unei dezmembrări;

b) schimbări în forma geometrică a imobilului datorate unor dezmembrări sau contopiri; a rupei unor porțiuni de teren (aluviune art. 498 C. civ) sau alipirii treptate de pământ (aluviune art. 495 C. civ) ca urmare a unor

inundații; a procedurii de refacere a graniței în urma unui proces sau în urma unei exproprieri;

c) schimbări în informațiile privind caracteristicile imobilelor referitoare la: categoria de folosință, clasa de calitate, executarea unei construcții, demolarea unei construcții etc. ;

d) schimbări în denumiri privitoare la: județ, comună, teritoriu cadastral, tarla sau în foaia de posesie;

e) schimbări în situația reperelor topografice sau de graniță.

Schimbările de mai mare volum, ca urmare a unor măsurători noi după comasări sau aplicarea unor proiecte de organizare a teritoriului, nu fac obiectul conducerii, ci, de regulă, se reînnoiesc toate documentele cadastrale.

B. *Rectificările* (corecții, îndreptări) se fac din inițiativa unității de cadastru atunci când se constată anumite greșeli ce nu s-au depistat cu ocazia verificărilor.

a) rectificarea unor greșeli de scris, de calcul sau inexactități asemănătoare;

b) rectificarea suprafeței parcelelor fără modificarea granițelor;

c) rectificarea greșelilor de desen în cazul când reprezentarea pe hartă nu corespunde cu documentele de bază;

d) rectificarea greșelilor de înregistrare în cazul când la măsurarea granițelor s-au strecurat greșeli ce s-au preluat în toate documentele cadastrale.

**Conducerea cadastrului funciar cu ajutorul sistemelor electronice de înregistrare și stocare a informațiilor.** Volumul mare de informații ce conține cadastrul funciar general și diversitatea domeniilor economice, sociale și

culturale care le utilizează, a condus, o dată cu apariția calculatoarelor electronice, la prelucrarea și transpunerea lor pe aceste mijloace automate de înregistrare și stocare.

Conducerea cadastrului funciar prin mijloace automate are multiple avantaje, astfel:

- ușurează și reduce timpul pentru înțelegerea la curent în concordanță cu schimbările ce se produc în teren;
- reduce cheltuielile prin creșterea productivității muncii;
- informațiile privind imobilele, o dată introduse în calculator, se obțin mai ușor și mai repede;
- se pot prelucra și stoca un număr mult mai mare de informații decât prin folosirea metodelor manuale;
- informațiile privind imobilele și proprietatea se pot combina și selecționa în diverse variante în funcție de cerințele solicitanților.

Automatizarea cadastrului a început în Austria (1950), prin codificarea informațiilor și transpunerea lor pe cartele perforate, apoi s-a trecut la înregistrarea pe benzi magnetice. În RFG. automatizarea conducerii cadastrului și a cărții funciare au început în anul 1958, iar în prezent lucrările sunt realizate pe 60-100 % în landuri. În aceste țări, unde există cadastru și cf. pe întreg teritoriul, s-a pornit de la constatarea că aceste instituții conțin unele date comune cum sunt: numărul tarlalei, numărul topografic al parcelei, denumirea lanului, categoria de folosință și suprafața, adică toate informațiile referitoare la identificarea și individualizarea imobilului. S-a pus

problema unificării cadastrului cu cartea funciară, dar, datorită sarcinilor ce le revin, care cer o calificare specială și complexă a forței de muncă, s-a constatat că unificarea nu este posibilă, ci, dimpotrivă, ar avea urmări negative. S-a ajuns la concluzia că domeniile de activitate ale acestor instituții să rămână separate, dar să se constituie o bancă de date comună cu privire la anumite informații.

Banca de date a imobilelor se definește „ca un sistem informațional interdisciplinar, care pune la dispoziția administrației datele care se referă la imobile, ținute permanente la curent, pentru necesități juridice, administrative, de planificare, de statistică și economice” (Ziegler 1987: 3). Acest sistem se încadrează în sistemul informațional republican.

Pentru organizarea acestui volum enorm de date s-au înființat unități autonome, care cuprind o circumscripție de cf. sau cadastru. Înregistrarea se face pe teritorii cadastrale, care sunt independente de schimbările administrative la care ar putea fi supuse comunele. Apoi informațiile s-au prelucrat în formă lizibilă prin codificare, iar stocarea s-a făcut pe două fișe de bază:

- fișa de bază a cadastrului, care cuprinde datele reale ale imobilului enumerate sus;
- fișa de bază a cărții funciare, care conține informațiile privitoare la drepturile reale imobiliare, la sarcinile ce grevează imobilul și la titularul dreptului înscris.

Legătura între cele două fișe se face prin datele de identificare și indi-

vidualizare: numărul fișei, denumirea teritoriului cadastral, numărul topografic, denumirea lanului și numărul cărții funciare. În landul Bavaria, care are un număr de cca. 17 mil. unități de înregistrare (parcele), lucrările au început în anul 1983 și sunt realizate pe 60 % din teritoriu, iar, pentru a se putea ține la curent cu diferitele modificări (dezmembrări, contopiri, schimbarea folosinței etc), s-au conceput diferite măști și chei, dar fișele de bază au rămas:

– fișa imobilului, care cuprinde datele reale din cadastru: denumirea teritoriului cadastral, numărul cărții funciare, numărul curent al înscrierii, numărul foi de hartă, numărul topografic, denumirea lanului, categoria de folosință, suprafața, clasa și venitul impozabil;

– fișa proprietății care conține: denumirea teritoriului cadastral, numărul cf., numărul topografic, numele, prenumele, profesiunea și adresa proprietarului.

Păstrând informațiile de identificare se mai întocmesc o serie de fișe ajutoare, după nevoi, în care se stochează alte informații organizate după diferite criterii referitoare la: terenuri construibile, denumirea solurilor, reacția, profunzimea, structura, consistența, vechimea și starea construcțiilor etc. Pentru conducerea cadastrului se folosesc fișele de bază. O dată stocate informațiile se pot obține prin arătarea: numărului topografic, a numărului cf. sau a numelui proprietarului.

În țara noastră informațiile sunt codificate pentru preluarea pe calculator: ale cadastrului în In. / 1989, iar cele ale cf. după modelul ce se folosește de peste 120 ani în Transilvania, Banat și Bucovina.

#### **Conducerea foi (coalei) cărții funciare.**

Orice operațiune în cf. începe prin sublinierea înscrierii vechi. Modificările materiale privitoare la imobil se arată în partea I – descrierea imobilului – iar temeiul juridic al acestor modificări se arată în partea II-a a cf.

Modificările privind proprietatea: drepturile reale imobiliare, faptele și alte raporturi juridice ce o influențează, titularul dreptului și titlul pe care se întemeiază etc., se arată în partea a II-a cu trimiteri, dacă este cazul, la cele înscrise în partea I.

Modificările privind sarcinile ce grevează imobilul înscris în partea I-a a proprietarului înscris în partea II-a, se fac în partea III-a cu trimiteri, dacă este cazul, la părțile I și a II-a (v. model 9; art. 143-146 Lcf).

**Conducerea foi cadastrale.** În condițiile conducerii cadastrului cu mijloace automate nu mai este necesar și nici economic să se întocmească un registru cadastral, ci se poate face o fișă (foaie) cadastrală în care informațiile se trec direct din formularul de calcul al suprafețelor și care este aproape identică cu coala cf.

Partea I este fișa imobilului, în care se înscriu datele reale pe baza măsurătorilor și estimațiilor cadastrale, atât la cadastru, cât și la cf. Partea a II-a este fișa posesiunii în care se înscrie



posesorul faptic și care se definitivează cu numele proprietarului numai după ce s-au terminat lucrările de introducere a cf., pe baza comunicărilor instanței de cf. Foiaș cadastrală nu are și o parte a III-a, deoarece cadastrul nu face publicitatea imobiliară și, fiind un document de drept administrativ, nu poate garanta creditul.

Foia cadastrală este o foaie reală pentru că în ea se înscrie un singur imobil și acesta este elementul în jurul căruia se organizează informațiile. Conducerea cadastrului se poate face în condiții perfecte și în timp nelimitat, deoarece, în cazul când o foaie este plină, se poate anexa alta sau se poate deschide o foaie nouă. În exemplul alăturat se prezintă ținerea la curent (conducerea) a imobilului cu nr. top. 935, astfel:

- la data de 15 iunie 1987 s-au înscris ca posesori Aldea Nicolae și soția Aldea Maria n. Tudor în baza procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor de introducere a cadastrului (localizare). Imobilul s-a înscris în partea I a foii cadastrale cu nr. 13 a teritoriului Păucea cu următoarele informații reale: numărul de ordine 1, secțiunea de hartă 5, numărul top. 935, categoria de folosință arabil, lanul în Luncă, suprafața 33 Ha. 8700 mp, clasa de calitate IV cu un număr de 2070 puncte de bonitare și un venit net cadastral de 56. 100 lei;

- după 5 ani s-a recalculat venitul net, operațiune înscrisă în partea I sub numărul de ordine 2, cu trimiterea la partea II-a (în rubrica „notă”), unde s-a menționat temeiul legal al recalculării venitulului net.

Recalcularea venitului net se comunică de către Oficiul de cadastru numai organelor financiare pentru impozit, nu și instanței de cf.; - la data de 30 noiembrie 1992 s-a primit comunicarea de la cf. prin care se arată că s-a aprobat dezmembrarea imobilului, conform adresei nr. 1600/10.11.1992 a Consiliului județean. Numărul topografic nou 935/1 se reinscrie în foia nr. 13 sub numărul de ordine 3, iar pentru numărul top. nou 935/2 se deschide o foaie nouă cu nr. 250 în favoarea aceluiași proprietari. Despre deschiderea foii noi cu nr. 250 se face mențiune în indicatoarele alfabetice și parcelar. ;

- la data de 1 mai 1993 s-a primit comunicarea de la cf. nr. 1200/29.04. 1993 prin care se arată că imobilul cu nr. top. 935/2, înscris în foia nr. 250, s-a vândut cu contractul nr. 1700/15.04. 1993, încheiat în formă autentică, iar noii proprietari s-au înscris în partea II-a sub numărul de ordine 2.

Dezmembrările, alipirile, vânzările, schimbarea categoriei de folosință se însoțesc de o schiță la scara hărții cadastrale întocmită de o unitate sau inginer autorizat și aprobată de organul de sistematizare.

În Transilvania, Banat și Bucovina foile de posesie se țineau la primăriile comunale și toate operațiunile se făceau de către notarul comunal, funcționar ce trebuia să posede cunoștințe de bază în domeniul dreptului civil și al cărții funciare. Evidențele cadastrale din Bucovina au avut un rol pur tehnic: executau măsurătorile pentru dezmembrare sau vânzare și țineau la curent hărțile cadastrului și ale cărții funciare.

**FOAIA CADASTRALĂ**  
**PARTEA I**

Județul Suceava  
Comuna Făget

Nr. 13 Formular 4  
Teritoriul Păucea

Numărul de ordine	Numărul secțiunii de hartă	Numărul topografic	Categoricia de folosință și denumirea lanului	Suprafața		Clasa de fertilitate/Puncte	Venitul net cadastral	Notă
				ha	m <sup>2</sup>			
1	5	935	Arabil în luncă	33	8700	IV/2070	56100	
2	5	935	Arabil în luncă	33	8700	IV/2070	71000	v.p.II/2
3	5	935/1	Arabil în luncă	33	7700	IV, 2000	70000	v.p.II, 3
<b>PARTEA a II-a</b>								
Numărul serial								Notă
1	Prezentat la 15 iunie 1987 În baza procesului verbal nr.6496 din 15 mai 1987, încheiat cu ocazia recepției finale a lucrării de cadastru asupra imobilului din partea I numărul de ordine 1, se înscrie ca proprietar : Aldea Nicolae și soția Aldea Maria n.Tudor, str. Lungă nr.10							
2	Prezentat la 30 noiembrie 1992 În baza procesului verbal nr 1300 / 15.06.1992 OCOTA, s-a recalculat venitul net							
3	Prezentat la 30 noiembrie 1992. În baza aprobării Consiliului județean nr.1600 / 10.11.1992, imobilul înscris în partea I sub nr.de ordine 2 s-a dezmembrat și: imobilul nr.top 935. 1 se reinscrie în această foaie în p. I sub nr. de ordine 3, pe numele vechilor proprietari : Aldea Nicolae și soția Aldea Maria n.Tudor							v.cf. 250
4	Iar imobilul cu nr. top 935. 2 se transcrie în foaia cadastrală nr.250							

**FOAIA CADASTRALĂ**  
**PARTEA I**

Județul Suceava  
Comuna Făget

Nr. 250 Formular 4  
Teritoriul Păucea

Numărul de ordine	Numărul secțiunii de hartă	Numărul topografic	Categorია de folosință și denumirea lanului	Suprafața		Clasa de fertilitate	Venitul net cadastral	Notă
				ha	m <sup>2</sup>			
1	5	935/2	Loc de casă în luncă		1000		10000	
<b>PARTEA a II-a</b>								
Numărul serial								Notă
1	Prezentat la 30 noiembrie 1992 Asupra imobilului din partea I nr. de ordine I adus aici din nr. 13, se înscrie dreptul de proprietate în favoarea lui: Aldea Nicolae și soția Aldea Maria n. Tudor, str. Lungă nr. 10							
2	Prezentat la 1 mai 1993 În baza comunicării nr. 1200/29.04.1993 a c.f. Suceava și a contractului nr. 1700/15.04.1993 încheiat la Notariatul de Stat Suceava, asupra imobilului din p. I nr. de ordine 1, dreptul de proprietate se înscrie în favoarea lui: Badea Ion și soția Badea Ana n. Tudor, str. Lungă nr. 12							

**Conducerea foi cadastrale de posesie.** Foia cadastrală de posesie, denumită și partida cadastrală, cuprinde toate imobilele unui anumit proprietar de pe cuprinsul unui teritoriu cadastral. Ea se redactează pentru a se cunoaște suprafața pe categorii de folosință și venitul net pe posesori, informații necesare pentru stabilirea impozitului

finciar și pentru proiectarea lucrărilor de comasare sau de organizare a teritoriului. Informațiile cadastrului nu se pot comunica oricui pentru că ele țin de sfera intimă a persoanei și sunt protejate de lege. Cadastrul poate furniza informații generale, dar cele ale unui anumit proprietar le poate furniza numai cu acordul acestuia, cu excepția

organelor financiare, dar și acestea sunt obligate să le folosească numai în scopul limitat al impozitării și de a le ține secret. Conducerea foi cadastrale de posesie se face astfel:

- în cazul înstrăinării se taie cu o linie roșie parcela care pleacă și se reface totalul general de la urmă, făcându-se mențiuni despre modificare în rubrica „observațiuni”;

- în cazul dobândirii unui imobil, acesta se adaugă la urma foii și se reface totalul;

- în cazul schimbării categoriei de folosință se taie cu liniuță roșie parcela originală și se trece la urmă aceeași parcelă cu noua categorie de folosință, apoi se reface totalul ;

- venitul net cadastral se recalculază, de regulă, la intervale de 5 ani, fără să influențeze clasa de calitate, care, de regulă, se reface la intervale de 15-20 ani. În cazul când venitul net se recalculază procentual și uniform pentru categoriile de folosință și pentru întreg teritoriul, atunci se reface numai totalul general și se arată temeiul juridic al operațiunii și data introducerii noilor date; în cazul când venitul net se recalculază pentru fiecare parcelă se redactează o foaie nouă și se închide foaia veche. Foile vechi, închise, se păstrează în arhivă.

#### **Conducerea hărților cadastrale.**

Reactualizarea hărților cadastrale și de carte funciară este o operațiune pur tehnică și este de competența organelor cadastrale, care o realizează prin măsurare, recalculare sau rectificare (Iv. - 1977; 24).

Dacă se constată greșeli în forma parcelei, de desen, de înregistrare sau numerotare ele se corectează direct cu tuș roșu. În cazul când s-au scăpat la numerotare unele parcele, acestea primesc numărul de bază al parcelei vecine cu adăugarea la numitor a unei litere mici a alfabetului (ex. :930/a, 930/b...etc). Dacă mai multe parcele au fost numerotate cu același număr se procedează ca mai sus :numărul original rămâne la numărător și la numitor se adaugă litere mici ale alfabetului.

Numerotarea parcelelor în cursul operațiunilor ulterioare se face după „origine”: noul număr are forma unei fracții al căru numărător este numărul original, acordat la numerotarea inițială când s-a redactat harta, iar la numitor numărul nou începând cu cifra 1 pentru fiecare dezmembrare. Exemplu: (v. Fig. nr. 5 bis), numărul topografic original 12.579 s-a dezmembrat în 17 parcele noi: se subliniază sau se taie cu o linie cu tuș roșu numărul original, iar parcelele noi se numerotează sub formă de fracție, astfel: 12.579/1.... . 12.579/17. Tot după origine se numerotează apartamentele unei construcții executată pe parcela cu numărul 180, astfel :180/ I, 180/ II etc., dar în acest caz la numitor se trece numărul apartamentului cu cifre romane.

În cazul unei contopiri a două sau mai multe parcele se taie linia ce le desparte cu tuș de culoare roșie, la fel se taie și numerele originare, iar numărul nou se înscrie prin unirea numerelor originare cu semnul +, astfel: 930+931+932.

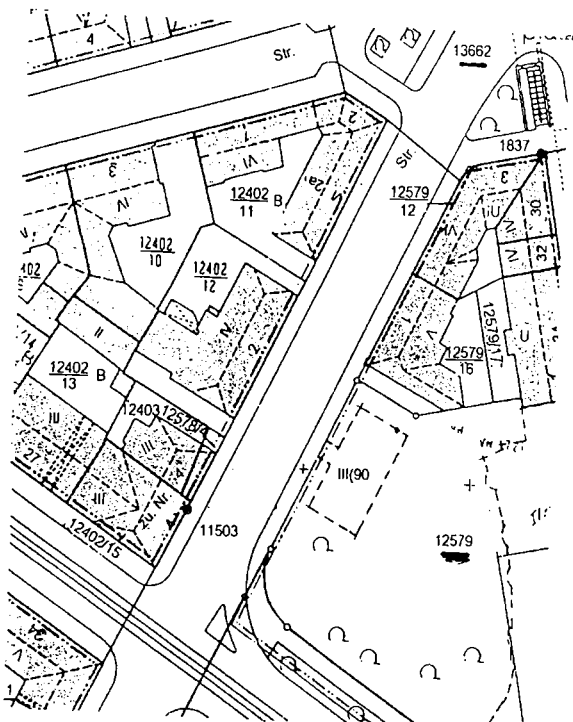


Fig. 5 bis. Segment de hartă cu numerotarea după origine

Toate modificările și rectificările se cartografiază pe hartă cu tuș de culoare roșie și toate numerele sau liniile rămân la locul lor, adică nu se admit anulări prin radier.

**Conducerea indicatoarelor alfabetic și parcelar.** Indicatorul alfabetic este un registru ajutător, atât la cadastru, cât și la cf., pentru căutarea și găsirea cu ușurință a foilor în care sunt înscrise

imobilele atunci când se cunoaște numai numele proprietarului. Pentru ținerea la curent cu modificările, în urma unei dezmembrări urmată de o vânzare, se procedează astfel:

– la înființare în indicatorul alfabetic la poziția lui Aldea Nicolae s-a înscris numărul 13, care este numărul foii în care este înscrisă parcela cu numărul top. 935; după dezmembrare, în aceeași rubrică, se înscrie și numărul 250 al foii nou deschise pentru numărul top. 935/2;

– după vânzare se taie numărul foii 250 din rubrica lui Aldea Nicolae și se înscrie în rubrica lui Badea Ion.

Indicatorul parcelar este un registru ajutător în care se înscriu toate imobilele în ordinea crescândă numerelor topografice, iar în rubrica fiecărui număr se înscrie numărul foii cadastrale în care este trecută parcela. El se folosește pentru găsierea foilor atunci când se cunoaște numai numărul topografic. În cazul unei dezmembrări numărul originar se taie cu o linie cu tuș roșu și, în rubrica observațiuni, se face trimiterea la urma registrului unde se trec noile numere cu arătarea numărului foilor cadastrale, respectiv cf. în care sunt înscrise noile parcele.

**Conducerea registrului cadastral funciar.** Registrul cadastral funciar este operatul primar după care se redactează toate celelalte registre. Cuprinzând toate parcelele unui teritoriu în ordinea numerelor topografice, acest registru redă în ansamblu informațiile cadastrale, dar el nu este conceput pentru ținerea la curent cu schimbările ce se produc în timp, ci este foarte util

comisiei de clasificare și evaluare, care trebuie să-l completeze cu clasa de calitate și venitul net.

Introducerea în registrul cadastral funciar a schimbărilor se face prin anularea cu linie roșie a parcelei ce se schimbă și înscrierea situației noi la urma registrului după totalul general. Despre schimbare se face mențiune în rubrica „observațiuni” cu arătarea temeiului legal al operațiunii.

**Conducerea registrului construcțiilor, al posesorilor de case și al locurilor de case.** Construcțiile se descriu în fișe speciale ce se țin sub formă de cartotecă, fiecare fișe cuprinde un singur obiect și un număr propriu. În registrul posesorilor de case și al locurilor de casă acestea sunt ținute în evidență, dar nu sunt descrise în detaliu.

Conducerea registrului se face astfel:

– în cazul schimbării proprietarului se taie cu linie roșie numele vechiului proprietar și se înscrie, în aceeași rubrică, noul proprietar;

– în cazul dezmembrării unei parcele, se anulează poziția veche și situația nouă se trece la urma registrului făcându-se, totodată, mențiune de schimbare în rubrica observațiuni;

– în cazul când o construcție se demolează sau când pe un loc de casă se construiește o casă, se face mențiune de schimbare în rubrica observațiuni și se arată noua situație în aceeași rubrică. Dacă se produc multe schimbări și registrul nu se mai poate folosi se redactează unul nou.

Atunci când schimbările privesc substanța construcției se redactează o

fișe notă și fișa vechi se păstrează în arhivă pentru a se putea urmări dinamica modificărilor.

**Conducerea sumarului foilor de posesie și a situației generale a suprafețelor pe categorii de folosință.** Sumarul foilor de posesie este o anexă a registrului cadastral în care se transcriu posesorii în ordine alfabetică cu suprafețele ce dețin. Însușind pe coloane și linii sumarul foilor de posesie se obține sumarul general al suprafețelor pe categorii de folosință, care trebuie să fie egal cu sumarul general al registrului cadastral funciar. Aceste două sumare se folosesc, mai ales, de organele administrative, financiare, de proiectare și statistică, iar reactualizarea lor se face, de regulă, o dată pe an când se fac și dările de seamă statistice, prin redactarea unor sumare noi. În cazul când conducerea cadastrului se face cu mijloace automate obținerea unor sumare noi este deosebit de simplă și durează numai câteva minute.

**Consemnarea recunoașterii și delimitării hotarelor.** Rezultatul delimitării se consemnează într-un proces-verbal tip și pe schițe (art. 31 R.L.C.), însemnând punctele fixe cu toate detaliile topografice necesare pentru identificarea lor, precum și modalitatea de bornare. Porțiunile de hotar litigioase se marchează pe schițe și se descriu într-un alt proces verbal cu arătarea aproximativă a suprafeței. Documentele în care se consemnează delimitarea sunt:

a) Schița generală a hotarelor teritoriului cadastral la scara 1:25.000 sau

1:100.000, în funcție de mărimea teritoriului și de documentația cartografică folosită, redactată pe hârtie albă în așa fel, încât să fie cuprinsă într-o singură planșă. Pe schiță se reprezintă:

- punctele de hotar bornate cu numărul lor;
- linia de hotar ce unește punctele reprezentate cu semn convențional;
- denumirea teritoriilor cadastrale vecine;
- categoriile de folosință limitrofe;
- posesorii unor suprafețe mai mari sau de interes deosebit;
- intravilanul, principalele căi de comunicație, apele, categoriile de folosință în masiv și denumirea celor mai importante lanuri.

Schița generală se redactează în dublu exemplar, pentru comună și pentru dosarul lucrării, se semnează de inginer și primarul comunei ce se delimitează. (Fig. 6)

Pe schiță punctele se numerotează în sensul acelor de ceasornic în ordinea în care au fost descrise, iar, dacă un hotar a fost delimitat printr-o operațiune anterioară, numerotarea se face sub formă de fracție: la numărător numărul nou a teritoriului ce se cadastrează și la numitor numărul primit de la teritoriul vecin.

b) Schițele hotarelor parțiale, care conțin aceleași elemente ca schița generală, redactate în trei exemplare: câte un exemplar pentru comună și un exemplar pentru dosarul lucrării. Schițele parțiale se semnează de inginer, de primarii și delegații comunelor participante la delimitare. (Fig. 7)

SCHIȚA GENERALĂ A HOTARELOR  
 TERITORIUL CADASTRAL PAUCEA  
 JUDEȚUL .....

Delegat tehnic cadastral  
 Numele citei  
 Semnătura  
 Primarul comunei Păucea  
 Numele citei  
 Semnătura

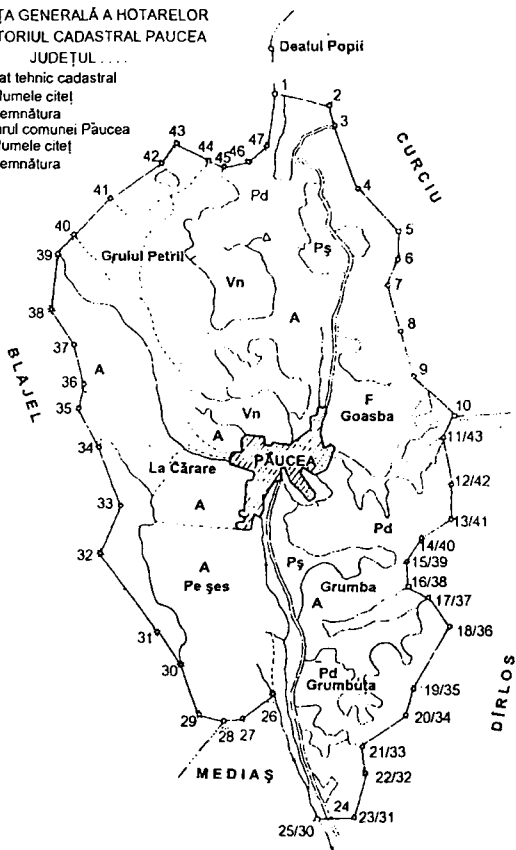


Fig. 6 Schița generală de delimitare a hotarelor.



SCHIȚA HOTARELOR  
DINTRE TERITORIILE CADASTRALE  
PĂUCEA ȘI CURCIU

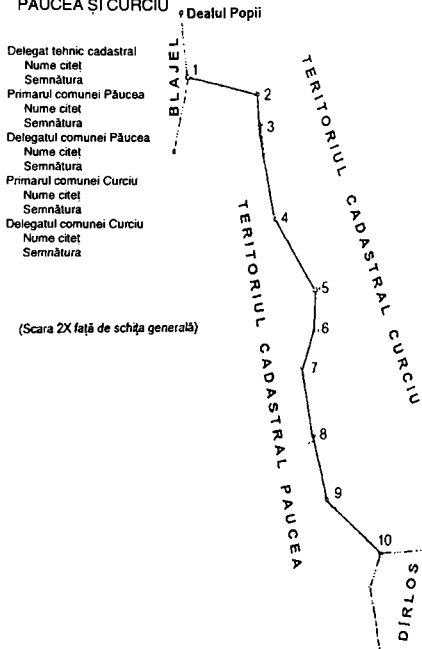


Fig. 7. Schița parțială a unui hotar

- c) Descrierea liniei de hotar pe formular tip, care conține:
- numărul punctului de hotar și felul bornării;
  - schița punctului de hotar;
  - descrierea punctului și a mersului liniei până la punctul următor;
  - unghiul interior format de laturi exprimat în grade centezimale;
  - direcția liniei față de nord;
  - forma liniei (dreaptă, curbă, sinuoasă);
  - distanța dintre punctele ce o materializează.

**Formular 1**  
**Delimitarea hotarelor**

Descrierea detaliată a liniei de hotar							
Nr. și fezul pct.	Situația și felul de cultură a terenului pe care se află pct.	Unghiul interior format de laturi	Direcția laturii față de nord	Forma liniei	Mersul liniei, lanul, alte semnificații	Lungimea aprox. în metri	Observații

Formularul are dimensiunea A4 și se redactează în atâtea exemplare câte schițe sunt, pe care le însoțește.

**Construcții și alte folosințe.** În această categorie de folosință se cuprind terenuri cu diverse utilizări în scopuri economice sau sociale, terenuri ce nu sunt direct productive, dar care au o mare valoare și mare importanță în viața socială. Subcategoriile de folosință și simbolul lor sunt:

- C: construcții, sunt terenuri ocupate compact cu construcții;
- CC: construcții și curți, cuprinde terenurile clădite și neclădite care se subordonează scopului construcției. În realitate construcția este aceea care, juridic, se subordonează terenului, conform principiului „locul înghite casa”, deoarece mult mai „imobil” este pământul decât construcția;
- CD: diguri;
- CA: cariere, categorie de folosință ce produce venit cadastral prin exploatarea unor materiale utile: nisip, piatră, marnă, var etc. În Lc. carierele nu sunt cuprinse la terenurile cu venit cadastral datorită faptului că, la acea dată, exploatarea lor se făcea pe scară redusă;
- CP: parcuri, care pot fi naturale cu o minimă intervenție a omului (parcuri

- englezești), sau artificiale concepute după anumite planuri (parcuri francezești);
- CC: cimitire;
- CS: terenuri de sport;
- CT: târguri și piețe, cuprinde terenurile destinate desfășurării unei activități comerciale la termene fixe. Piețele care nu servesc activităților comerciale se încadrează la categoria străzi;
- CPJ: plaje și ștranduri;
- CTZ: taluzuri pietruite;
- CFF: fâșie de frontieră;
- CMP: exploatare miniere și petroliere;
- CAT: alte terenuri cu construcții, terenurile ce nu fac parte din cele arătate mai sus, dar nici neproductive nu sunt, cum ar fi: aerodromuri, poligoane de exerciții, perimetre cu importanță istorică sau arheologică etc.

**Contravenție,** faptă ilicită care, având un grad mai redus de pericol social, nu constituie infracțiune și este pedepsită prin amendă administrativă. Contravențiile la normele privind evidența, protecția, folosirea și ameliorarea terenurilor agricole sau silvice sunt prevăzute în art. 88 Lf. și sancționate art. 89 și 90 L. 169/1997 cu amenzi cuprinse între 500.000 și 20.000.000. Aceste valori se pot modifica în funcție de inflație.

### Conținutul cadastrului funciar general.

Inițial scopul cadastrului a fost identificarea, măsurarea și înregistrarea imobilelor funciare pentru a servi stabilirii impozitelor, iar informațiile ce conținea erau limitate și subordonate acestui scop. Mai târziu s-a constatat că, prin mici adăugiri, el poate servi apărării drepturilor de proprietate și securității tranzacțiilor imobiliare, precum și unor diverse scopuri tehnice, economice, administrative, culturale etc. Deci cadastrul s-a adaptat noilor cerințe schimbându-și fără dificultate conținutul.

Legislația română enumeră concis conținutul cadastrului în art. 2 Lc. și în detaliu în art. 2 RLC. :

- a) cadastrul conține informații privind posesiunea imobilelor ordonate pe teritorii cadastrale, comune sau județe, înscrise în registre și reproduse grafic pe hărți;
- b) în registre și pe hărți se înscriu informațiile necesare pentru identificarea imobilelor: denumirea teritoriului, comunci, lanurilor, culmilor, ape, străzi, vălțuri de deal etc.;
- c) reprezentarea geometrică pe hărți a granițelor parcelelor și a construcțiilor, întregită cu informații speciale privind starea acestora consemnate în registre;
- d) poziția, locul și felul materializării granițelor și instalațiilor pe graniță, reprezentate pe hărți, precum și informații privind conflictele de graniță constatate în cursul executării lucrării, consemnate în procese-verbale;
- e) reprezentarea pe hărți a anumitor repere topografice, cum sunt: punctele de triangulație, punctele materializate ale drumurilor, punctele de nivelment etc. ;

f) suprafața parcelelor, tarlalelor, teritoriilor cadastrale, comunelor, județelor și posesorilor de terenuri în funcție de cerințe, consemnate în registre sau stocate pe purtători de informații în cazul când se folosesc mijloace automate de prelucrare;

g) categoria de folosință a terenurilor reprodusă pe hărți și consemnată în registre;

h) calitatea și capacitatea de producție a terenurilor exprimată prin clasă, consemnată pe hărți și în registre;

i) venitul net cadastral al terenurilor și construcțiilor, precum și valoarea acestora;

j) informații privind posesorul, moștenitorii, serviciile consemnate în registre și pe hărți;

k) informații privind locul imobilelor în cartea funciară: numărul cf., poziția în repertoriile alfabetic și parcelar.

**Conținutul hărții cadastrale.** Folosirea hărții cadastrale a câștigat mult, în ultimul secol, în varietate și înzdrăvire, iar stabilirea conținutului ei are în vedere realizarea scopului cadastrului cu minimum de cheltuieli. Harta cadastrală trebuie să conțină „suficiente” elemente pentru individualizarea imobilelor, care este scopul ei principal prin care se deosebește de toate celelalte hărți. Reprezentarea pe hartă a unor elemente topografice, care nu se regăsesc mai târziu în celelalte operate ale cadastrului, îngreunează folosirea ei în practică și conduce la cheltuieli nejustificate; după cum, omiterea unor detalii strict necesare individualizării imobilelor funciare, face harta de nefolosit, iar mijloa-

cele materiale și financiare consumate fără folos.

Inițial cadastrul a apărut din nevoi financiare și abia din sec. XIX se folosește și pentru organizarea unui sistem real de publicitate a drepturilor reale imobiliare și a unor fapte legate de acestea. Acest sistem s-a realizat prin cartea funciară, care a contribuit substanțial la ridicarea prestigiului cadastrului. În prezent documentația cadastrală este utilizată de mult mai multe domenii de activitate, care și transpun pe hărțile cadastrale informațiile proprii sau extrag din cadastrul general anumite informații necesare unor scopuri specifice, dar cea mai largă utilizare este și în prezent pentru cartea funciară și stabilirea impozitului funciar.

Pentru a răspunde scopului publicității imobiliare și introducerii unui sistem drept și echitabil de impozite, cadastrul întocmește două feluri de hărți:

a) harta cadastrală pe care se reprezintă toate informațiile necesare delimitării și identificării proprietății funciare, astfel:

- granițele imobilelor funciare, frontiere de stat, hotare de județ, comunale și ale teritoriului cadastral, lanurile, tarlalele, parcelele, limita intravilanului, terenurile cu o importanță deosebită;

- construcțiile de orice fel: case, fabrici, construcții subterane;

- categoriile de folosință;

- numerele tarlalelor și parcelelor (topografice);

- instalațiile privind transporturile (poduri, pasaje de nivel etc) și apele (diguri, canale, ecluze etc);

- detalii planimetrice ce pot servi ca repere de orientare: creste, puncte cotate, troițe etc. ;

- punctele fixe: puncte de triangulație, de hotar, de planimetrie semnalizate;

- denumirea teritoriilor vecine, a lanurilor, a apelor, a drumurilor etc. ;

- servituțile în folosul statului sau a fondurilor particulare.

Suprafețele minime ale categoriilor de folosință ce se reprezintă pe harta cadastrală sunt:

100 mp pentru vii, grădini și terenuri neproductive, sau 800 mp pentru celelalte categorii de folosință (art. 9 al. 5 Lc). Parcelele cu suprafețe mai mici decât limitele de mai sus se includ la parcelele limitrofe ale aceluiași posesor. Fac excepție parcelele izolate ce formează proprietăți distincte, cele grevate deosebit de sarcini, clădirile și terenurile ce prezintă interes istoric.

b) harta de bonitare, clasificare și evaluare a terenurilor, care este o copie a hărții cadastrale, pe care se transpun limitele unităților de sol și pantă, preluate pe folii speciale, și pe care se conturează limitele claselor de calitate. Aceste detalii - unitățile de sol și pantă - nu sunt necesare determinării și individualizării imobilelor în vederea întocmirii cf., dar sunt strict necesare pentru clasificarea terenurilor.

Pe harta cadastrală, descrisă la punctul „a” de mai sus, se pot transpune și alte informații specifice unor sectoare de activitate, și în aceasta stă valoarea ei, nu numai decât în perfecțiunea ei tehnică.

**Coposesie**, posesie exercitată în comun de două sau mai multe persoane. Prin c. se poate dobândi un drept de

proprietate comună pe cote-părți asupra bunului mobil posedat în comun cu bună-credință sau asupra bunului imobil posedat în comun timp de 10-20 de ani cu bună-credință sau timp de 30 ani cu rea-credință (Dc).

**Coproprietar**, titular al unui drept de proprietate comună pe cote-părți (Dc).

**Corpul funciar și modificările lui.** Corpul funciar reprezintă o unitate economică prin natura sa (curtea și grădina din intravilan), sau prin scopul urmărit de proprietar. Dar el este și o unitate juridică prin faptul că operațiunile juridice (vânzări, dezmembrări etc) se referă la întregul corp funciar.

În art. 12 Lcf. se arată că „obiectul drepturilor tabulare este corpul funciar care poate fi alcătuit dintr-una sau mai multe parcele. Aceeași carte funciară poate cuprinde mai multe corpuri funciare”. Parcelele, la care face referință art. 12 Lcf., sunt parcelele cadastrale reprezentate pe hartă și individualizate prin numărul topografic.

Corpul funciar poate fi modificat la cererea proprietarului și cu aprobarea organului administrativ în zonele supuse normelor de sistematizare, prin operațiuni de alipire sau dezlipire (dezmembrare). Când mai multe parcele vecine ale aceluiași proprietar au aceeași categorie de folosință, ca urmare a transformării folosinței, ele se unesc într-o singură parcelă și se înscriu într-o singură foaie de cf. Numărul topografic al parcelei rezultate se formează prin alăturarea vechilor numere.

În realitate intervin frecvente situații de dezlipire a unei parcele ca urmare a unor operațiuni juridice diverse (vânzări, partaje etc). În acest caz parcelele ce rezultă se numerotează cu un număr topografic sub formă de fracție, care are la numărător numărul vechi și la numitor un număr nou, adică se face o numerotare topografică „după origine”. Astfel: parcela cu nr. top. 100 loc de casă în intravilan în suprafață de 1600 mp, proprietate a lui Ionescu I. Nicolae, se dezmembrează în două parcele egale, care se numerotează: nr. top. 100/1 loc de casă în suprafață de 800 mp și nr. top. 100/2 loc de casă în suprafață de 800 mp. S-a păstrat originea, adică numărul 100 la numărător, iar la numitor apar numere noi începând cu 1 până se numerotează toate parcelele provenite din dezmembrarea numărului original.

Cărțile funciare din Transilvania, Banat și Bucovina sunt întocmite, în marea lor majoritate, după sistemul foilor personale, adică în aceeași foaie s-au înscris mai multe corpuri funciare, din care unele formate dintr-o singură parcelă, iar altele din mai multe parcele. Pentru a se distinge între ele corpurile funciare formate dintr-o singură parcelă se pune înaintea lor semnul +, care arată că fiecare parcelă ce urmează după el constituie un corp funciar distinct; dimpotrivă, înaintea corpurilor funciare formate din mai multe parcele se pune un număr roman. Spre exemplu:

	+	
nr. top. 50 - arabil		5 Ha.,
nr. top. 51 - fâneață		2 Ha.,
nr. top. 52 - livadă		1 Ha.,

	1	
nr. top. 53 - vie		2Ha.,
nr. top. 54 - livadă		3Ha.,

+

nr. top. 100 - arabil		5 Ha.,
nr. top. 101 - pășune		6 Ha.

Numerele topografice: 50, 51, 52, 100 și 101 formează fiecare în parte un corp funciar; numerele topografice: 53, 54 formează împreună un corp funciar. În L. nr. 115/1938 a cf. s-a adoptat un sistem mixt, adică se pot înscrie în aceeași foaie mai multe parcele fiind astfel o foaie personală, dar s-a prevăzut că, pe măsură ce se vor realiza lucrările de comasare, să se înscrie într-o foaie o singură parcelă fiind astfel o foaie reală. Sistemul foi reale este și mai necesar în condițiile conducerii cf. cu mijloace automate.

O prevedere importantă este cuprinsă în art. 59 Lcf. prin care proprietatea pe etaje sau apartamente poate forma corpuri funciare distincte. În acest caz se înscrie întreg imobilul într-o carte funciară colectivă, în care se arată fiecare etaj sau apartament, precum și părțile comune indivize. În cf. colectivă se face trimiterea la cf. individuale în care se înscrie fiecare etaj sau apartament, precum și cota din părțile comune indivize, menționându-se, totodată, numărul cf. colective de unde a venit apartamentul (v. model 4 și 5). Terenurile proprietate de stat ce aparțin domeniului public nu se înscriu în cf. distincte, pentru că ele sunt scoase din circuitul civil, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 5 Lff). Aceste terenuri se înscriu numai într-un supliment al cărții funciare (art. 16 al. 1 Lcf). Cât privește domeniul privat al

statului, comunelor, orașelor, municipiilor și județelor (art. 6 Lff), el are regimul juridic al dreptului comun: terenurile sunt în circuitul civil și se înscriu în cf. la fel cu terenurile proprietate a persoanelor fizice și juridice. În cf., în care sunt înscrise imobilele ce fac parte din domeniul privat al statului, se notează persoana juridică ce le administrează operativ.

Căile ferate ale statului și canalele se supun prevederilor din „Legea pentru funcționarea cărilor funciare centrale pentru căile ferate și canale” din 12 iulie 1930 și se înscriu în cf. proprii ce funcționează pe lângă instanța de cf. Cluj (art. 16 al. 2Lcf). Proprietatea minieră se înscrie numai în registrul minier (art. 16 al. 3 Lcf).

**Cotul**, măsură veche de lungime ce reprezintă distanța dintre cot și degetele mâinii. Mărirea cotului a variat în lungul timpului fiind de : 0,525 m. cotul regal egiptean; 0,4436 m. cotul roman; 0,530-0,683 m. în Italia; 0. 623 m. cotul de Transilvania și 0,7775 m. cotul de Viena; 0,637 m. cotul obișnuit și 0,688 m. cotul halei în 1864. Ca măsură de lungime cotul s-a folosit mai ales la măsuratul stofelor și pânzeturilor și mai rar la acela al pământului. Amintit pentru prima dată în anul 1282 în Transilvania de unde a trecut în celelalte țări românești (Stoicescu 1971:83).

**Cotul pătrat**, măsură de suprafață, amintită în Moldova la mijlocul sec. al XIX-lea, ce reprezintă cca. 0,50 mp (Stoicescu 1971: 95).

**Culpă**, formă de vinovăție care constă în neprevăderea sau atitudinea ușuratică a făptuitorului față de rezultatul social periculos prevăzut al faptei sale, rezultat pe care el l-ar fi putut evita dacă ar fi fost mai prevăzător sau mai puțin ușuratic (Dp).

**Data certă**, data calendaristică marcând momentul din care existența unui înscris sub semnătură privată (datat sau nedatat de către părți) nu mai poate fi contestat de către terți și care este considerată a fi, pentru aceștia, adevărata dată a aceluși înscris. Legea enumeră limitativ următoarele criterii prin referire la care se poate stabili data certă a oricărui înscris sub semnătură privată:

- a) înfățișarea înscrisului, în orice scop și cu orice ocazie, la o instituție de stat, situație în care acel înscris dobândește ca dată certă, data prezentării lui la instituția respectivă;
- b) înregistrarea înscrisului într-un registru public anume destinat (de ex. registrele existente la instanțele judecătorești sau cele de intrare-ieșire de la alte organe de stat etc), caz în care acel înscris dobândește ca dată certă, data înregistrării;
- c) menționarea înscrisului în cuprinsul unui act sau document oficial întocmit de o persoană îndeplinind o funcție de stat sau obștească (de ex. proces-verbal, hotărâre judecătorească etc);
- d) încetarea din viață a oricăreia dintre persoanele semnate ale înscrisului, situație în care înscrisul respectiv va avea ca dată certă, data la care s-a produs decesul semnatarului;
- e) întocmirea de către notarul public, la cerere, a unei încheieri speciale prin

care se atribuie dată certă unui anumit înscris.

Principalul efect al datei certe este că, din momentul stabilirii ei, înscrisul respectiv dobândește opozabilitate față de terți (Dpc).

**Deal**, formă de relief pozitivă cu altitudine absolută admisă convențional între 200 și 800 m (Dșș).

**Decădere din termenul legal**, sancțiune juridică ce constă în pierderea dreptului de a exercita o cale de atac sau anumite acte procedurale, ori un drept subiectiv, în privința cărora, prin dispoziții legale imperative s-a stabilit pentru titular obligația de a le valorifica într-un anumit termen, iar acesta n-a îndeplinit obligația respectivă (Dc).

**Declarație**, relatare scrisă sau verbală făcută de o persoană față de un organ de stat (Dca).

**Definitivarea și autentificarea operatelor cadastrale**. După încheierea procedurii de publicitate finală toate operatele cadastrale sunt considerate recunoscute și acceptate de posesori, iar comisia județeană cadastrală redactează procesul-verbal de recepție finală, care se semnează și de inginerul verficator de stat și de executant.

Autentificarea operatelor se face de către judecătorul însărcinat cu întocmirea cărții funciare, care semnează harta originală sub formula: „Pe baza opiniei inginerului verficator de stat se autentifică întreg operatul”, apoi se aplică sigiliul oficial pe fiecare secțiune de hartă. Restul operatelor se consideră autentice prin semnarea lor

de către comisia comunală, sau numai de inginerul executant al lucrării și inginerul verificator de stat.

După terminarea acestei ultime formalități lucrarea se predă unității județene de cadastru pentru multiplicare și difuzare.

**Degetul (parmacul)**, măsură veche de lungime de origine romană (digitus), împărțită în 12 linii, fiind egal cu 18,48 mm. Termenul de parmac este de origine turcească. Mărimea lui a fost, în anul 1864, de 0,02458 m. în Țara Românească și de 0,03484 m. în Moldova (Stoicescu 1971: 67).

**Delimitarea frontierei de stat**, operația de consemnare în prevederile unui tratat a direcției frontierei și descrierii traseului fixat pe harta topografică anexată la tratat (Dm).

**Delimitarea teritoriului cadastral.** Delimitarea teritoriului cadastral și a granițelor dintre proprietăți este o operațiune juridică prin care se determină și se fixează, pe bază de acte, limitele precise ale unității teritoriale ale cadastrului, fie că este un sat cu limite distincte, fie o comună, fie o parte a acesteia, precum și granițele dintre proprietățile particulare. Delimitarea și materializarea hotarelor teritoriilor cadastrale este condiția fundamentală pentru elaborarea operatelor cadastrale, impusă de necesități de ordin tehnic (organizarea lucrărilor, măsurătorile pentru redactarea hărții, calcularea suprafețelor); de ordin administrativ (cunoașterea limitelor

dintre unitățile administrative); de ordin juridic (prevenirea litigiilor dintre diferite subiecte de drept în legătură cu folosirea imobilelor, stabilirea competenței teritoriale a instanțelor judecătorești).

Importanța unor granițe sigure ale teritoriilor cadastrale, dar mai ales a celor dintre proprietăți, rezidă în nevoia de consolidare a proprietății și de siguranță în circulația creditului. „Un pământ a cărui posesiune și integritate este asigurată are mai mare valoare decât acela care se află în limite nesigure și expus încălcărilor vecinilor” (Grințescu 1936: 29). Prin stabilizarea și consolidarea proprietății se încurajează exploatarea intensivă a pământului, construcția de locuințe și investițiile în obiective industriale de lungă durată. Dar stabilirea unor limite sigure are o deosebit de mare importanță în relațiile sociale și morale, pentru că previne certurile între vecini, ieftinesc creditul și, implicit, ridică standardul de viață al întregii populații cu urmări benefice asupra stabilității interne și a încrederii în relațiile externe. Prin stabilirea granițelor crește siguranța proprietății, crește imboldul la muncă și dragostea de glie.

Operațiunea de delimitare este o condiție „sine qua non” pentru un cadastru modern, așa cum asamblarea pieselor diverse este condiția de funcționare a unei mașini, deoarece în cadastru parcelele trebuie să atârne de clar reprezentate și descrise, încât conținutul și întinderea drepturilor imobiliare să poată fi definite fără greșală.



**Delnița**, cuvânt de origine slavă, derivând din deal = parte, fiind partea ce se cuvenea unei familii care șade într-o casă. A fost o altă formă de împărțire a pământului, care reprezenta un drept nedeterminat de teren, drept ce se alegea (hotărâncea) cu ocazia vânzării sau ieșirii din devălmășie. Fiecărei delnițe îi revenea în câmp un număr de stânjeni din pământul arabil al satului ( Stoicescu 1971:105). De remarcat o mare asemănare cu popoarele germanice unde delnița poartă numele de „Hufe”.

**Demarcarea frontierei de stat**, operație efectuată de comisii mixte compuse din reprezentanții statelor, de regulă ofițeri de stat major și ingineri, care constă în trasarea pe teren, cu ajutorul semnelor de demarcație, a liniei de frontieră dintre două state. Semnele de demarcație în uz sunt: stâlpi de beton sau lemn în formă paralelipipedică, piloni de lemn, bornele și piramidele de beton, geamandurile etc.

Demarcarea se face după ce aceasta a fost delimitată printr-un tratat de frontieră. Ea se consemnează într-un proces-verbal de demarcație care, împreună cu hărțile de frontieră, fotografiile și schemele, fac parte integrantă din tratatul de frontieră (Dm).

**Dependințe**, încăperi care deservesc suprafața locuibilă și anume: vestibul, antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, chicinetă, oficiu, cămară, debara, cameră de baie, closet, uscătorie, pivniță, pod, boxă la subsol, magazie, logie, terasă acoperită, spălătorie (Dc).

**Depresiune**, formă de relief de dimensiuni variate cu suprafața concavă, respectiv formă de relief negativă (Dșs).

**Despăgubire justă**, echivalentul valoric al unui teren și al unei construcții expropriate pentru lucrări de interes obștesc (Dca).

**Despăgubire pentru scoaterea din producția vegetală**. Scoaterea definitivă a terenurilor din producția vegetală se face cu plată, de către titularul aprobării, a contravalorii către proprietari și a taxelor pentru „Fondul de ameliorare a fondului funciar” (art. 71 Lff). Pentru scoaterea temporară din producția vegetală, titularul aprobării este obligat să deponă în „Fondul de ameliorare a fondului funciar” o garanție în bani egală cu taxa prevăzută pentru scoaterea definitivă, garanție ce se restituie după ce terenul a fost redat producției în starea de dinainte (art. 72 Lff).

Scoaterea din producția vegetală se aprobă de:

- organele agricole județene pentru terenurile agricole în suprafață de până la 1 Ha. ; respectiv de organul silvic județean pentru terenurile forestiere în suprafață de până la 1 Ha. ;
- MAA pentru terenurile agricole în suprafață de până la 100 Ha. ; respectiv MM pentru terenurile forestiere în suprafață de până la 100 Ha. ;
- de Guvern, pentru terenurile ce depășesc 100 Ha.

Despăgubirile se fac după valoarea de circulație în cazul scoaterii definitive

din producția vegetală, care se determină prin înmulțirea venitului net cu 25. În cazul când terenurile se scot din producție pentru un singur ciclu, despăgubirea se face după venitul net, iar terenul trebuiește redat producției în starea inițială. Dacă în unele cazuri - amplasări de conducte de aducțiune pentru apă, gaze, canalizări etc. - datorită săpăturilor se schimbă capacitatea de producție a terenului, deci clasa, se face o nouă bonitare și recalculare a venitului net. Diferența de venit, față de cel din documentația cadastrală, multiplicată cu numărul de ani până la revenirea terenului la starea inițială, se adaugă la despăgubire. Taxele pentru scoaterea definitivă din producția vegetală, ce se depun în „Fondul de ameliorare a fondului funciar”, sunt prevăzute în anexele 1 și 2 Lff. diferențiat pe cinci clase.

**Destinația proprietarului**, mod de constituire a servituților stabilite prin fapta omului, concretizat în actul prin care proprietarul ce stăpânește două fonduri crează între ele o stare de fapt care ar constitui o servitute dacă fondurile ar aparține la doi proprietari diferiți. Câtă vreme cele două fonduri aparțin aceluiași proprietar, starea de fapt stabilită de către acesta nu constituie o servitute, deoarece nimeni nu poate avea o servitute asupra propriului său fond; în momentul în care, însă, cele două fonduri ajung în stăpânirea a doi proprietari diferiți, starea de fapt creată de proprietarul inițial devine o servitute a unuia din fonduri asupra celuilalt. Pe această cale nu se poate stabili orice servitute; numai

servituțiile continui și aparente pot fi dobândite prin destinația proprietarului (Dc).

**Desuetudine**, formă de încetare a acțiunii actelor juridice depășite de dezvoltarea economico-socială (Dca).

**Determinarea venitului net al terenului de model.** Clasificarea ecologică nu exprimă integral valoarea terenurilor, ci ea numai le ierarhizează calitativ și crează premiza unei evaluări economice obiective. „Pentru stabilirea valorii agricole a unui sol, în ansamblul ei, orice clasificare naturală trebuie întregită cu aportul evaluării economice” (Vasilie 1936: 5). Indicatorul economic ce exprimă integral valoarea economică a unui teren este venitul net și el este acela care îl interesează pe producător, dar și pe stat pentru a percepe un impozit diferențiat și drept pe bunurile imobile funciare.

În art. 27 al. 2 Lc. se definește venitul cadastral care „este câștigul net ce rămâne pentru posesorul imobilului după scăderea cheltuielilor obișnuite în zona de clasificare și necesare culturii solului și producției în sistemul economic al majorității posesorilor. La calcularea acestor cheltuieli nu se va lua în considerație situațiunea individuală a posesorului și nici sarcinile ce grevează imobilul”. Venitul net se determină la terenul de model, deci este impersonal pentru că nu ține seama de aptitudinile speciale ale posesorului; este absolut pentru că are la bază o medie a rezultatelor de producție; este real pentru că se întemeiază pe rezultatele

deja obținute pe o anumită perioadă (cel puțin 5 ani); este obiectiv pentru că interesează nu numai pe producător, ci și statul. Veniturile ce decurg din mai buna valorificare a produselor nu se iau în considerare la calcularea venitului net. Dar, dacă unele terenuri sunt amenajate sau ameliorate prin lucrări de lungă durată (diguri de apărare,

irigații, drenaj, apărări de maluri etc), care reclamă o permanentă muncă de întreținere și funcționare, cheltuielile suplimentare impuse de această activitate se iau în considerare la determinarea venitului net, inclusiv cota de amortizare a investiției și dobânda capitalului investit. Un model de calcul al venitului net se prezintă astfel:

**Tabel 9**  
Determinarea valorii producției

Cultura	Perioada 1961-1965		Valoarea producției						Total general mii lei	Lei/ha
	ha	to	Principală		Secundară					
			Lei/kg	Total mii lei	Coef. Transf.	Total to	Lei/kg	Total mii lei		
Griș	623	1171	1,45	1698	1,00	1171	0,06	70	1768	2838
Porumb	242	610	1,21	738	1,25	763	0,10	76	814	3364
Sfeclă zahăr	156	3945	0,40	1578	1,35	1381	0,05	69	1647	10580
Cartofi	197	2695	0,50	1348	-	-	-	-	1348	6843
Total	1218	-	-	5362	-	-	-	-	5577	4579

În calcul s-a luat media producției pe un număr de 5 ani numai la principalele culturi și prețul convențional mediu de

valorificare a ei, iar producția secundară s-a determinat pe baza coeficienților de transformare.

**Tabel 10**  
Determinarea cheltuielilor de producție

Cultura	Supr. ha	Cheltuieli materiale mii/lei					Cheltuieli bănești				Total general mii/lei	Lei/ha
		Semințe	Lucr. mec.	Ingrășam.	Amorțiment	ZPA	Directe	Comune	Generale	F.M.		
Griș	623	207	320	13	20	50	193	40	64	373	1280	2055
Porumb	242	7	96	16	8	39	88	16	25	352	647	9667
Sfeclă zahăr	156	-	-	28	5	25	164	10	16	746	1028	6374
Cartofi	197	247	105	47	6	39	141	16	26	701	1328	6548
Total	1218	461	511	104	39	153	586	82	131	217	4279	3513

Venitul net (Vn) rezultă din diferența dintre venitul brut (Vb) și cheltuielile de producție (Chp):

$Vn = Vb - Chp = 4579 - 3513 = 1.066$  lei/ha. Cunoșcând venitul net cadastral se poate calcula valoarea de randament a pământului după formula:  $VR = (Vn \times 100) : p$ , în care: „p” este procentul curent pe piața financiară pentru sumele depuse spre fructificare. Considerând că procentul pentru perioada din exemplu a fost de 7%, rezultă:  $VR = (1066 \times 100) : 7 = 15.229$ , rotund 15.200 lei/ha. În agricultura internațională evaluarea terenurilor se face, tot mai mult, prin reducerea producțiilor la unitatea cereală (Howald & Laur 1962:300).

După terminarea calculului Comisia centrală de evaluare afișează un tablou cu venitul net al terenurilor de model pe regiuni și zone de clasificare, pentru toate categoriile de folosință și clase de calitate. Prin comparație cu datele din tablou, și ținând seama de clasele rezultate la bonitare, precum și de condițiile economice externe și interne, se clasifică restul terenurilor teritoriului cadastral de către comisiile comunale.

**Dezmembrăminte ale dreptului de proprietate**, drepturi reale rezultate din separarea atributelor componente ale dreptului de proprietate. Nu desființează dreptul de proprietate, ci doar îl restring, în sensul că proprietarul este lipsit de exercițiul unora din atributele acestui drept. Aceste dezmembrăminte sunt: dreptul de uzufruct; dreptul de uz; dreptul de abitație; dreptul de servitute; dreptul de suprafață (Dc).

**Digital (cib)**, calitatea de a putea fi reprezentat prin digiți, respectiv prin cifre sau numere (Di).

**Digitizare**, transformarea unei reprezentări continue (analogice) într-o formă discretă (numerică) (Di).

**Digitizor**, dispozitiv utilizat pentru transformarea unei curbe plane, continue, într-un set de caractere binare, corespunzătoare coordonatelor punctelor reprezentative ale curbei (Di).

**Distribuția teritorială a categoriilor de folosință**. Condițiile naturale ale României sunt variate, ceea ce a dus la o variată repartitie geografică a categoriilor de folosință. Variabilitatea condițiilor naturale este în legătură directă cu latitudinea, longitudinea și altitudinea poziției terenurilor, pe care le influențează în natura lor, în structura lor și în sistemul de cultivare. Astfel, sunt bine cunoscute zonele călduroase din sudul țării și micro-zonele de la Baia Mare și Herculane cu nuanțe mediteraneene, cât și zonele munților înalți cu temperaturi medii anuale sub 0°, climatic situate dincolo de cercul polar.

Repartizarea teritoriului țării pe principalele forme de relief, exprimată în procente, se prezintă astfel:

	%	Alt. max.	Alt. medie
Munți	28	2544	914
Dealuri	42	1227	310
Câmpie	30	300	120

(Posea co. 1982: 25).

Rezultă că dealurile sunt forma de relief dominantă, cu o pondere de 42% din

total, adică acea formă de relief pe care categoriile de folosință sunt mai diversificate și mai fărâmițate. Diversitatea condițiilor naturale, cât și dezvoltarea economică și socială diferită

de la un județ la altul, se reflectă în repartizarea neuniformă pe teritoriu a folosinței terenului. Schematic repartizarea pe relief a folosinței terenului se prezintă astfel (Fig. 8)

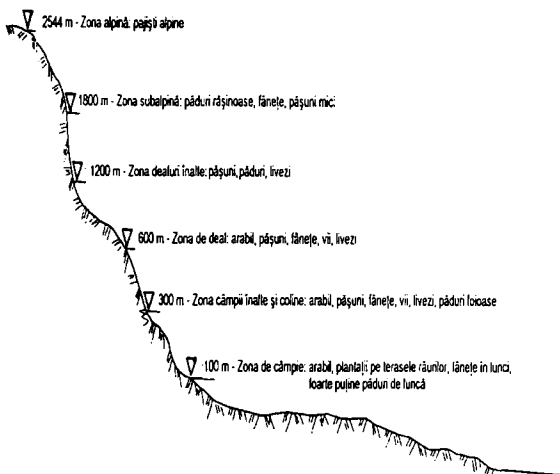


Fig. 8 Repartizarea schematică a folosințelor pe relief.

**Dobândă**, taxa plătită de către debitor creditorului pentru suma de bani împrumutată.

– dobânda simplă:  $D_s = S_o \times i \times t$ , în care:

$S_o$  = suma împrumutată

$i$  = dobânda unitară pe an

$t$  = numărul de ani ai împrumutului.

– dobânda compusă:  $D_c = S_t - S_o$ , în care:

$S_o$  = suma împrumutată

$S_t$  = suma datorată după  $t$ . ani

$S_t = S_o (1 + i)^t$ , în care:  $1 + i$  = factor de fructificare a împrumutului (Drei).

**Domeniile ce utilizează documentația cadastrală.** Una din definițiile cadastrului înțelege prin cadastru imobiliar reprezentarea și descrierea terenurilor și clădirilor pe hărți și în registre (Simmerding 1977: 9). Punctul de vedere din care se înregistrează imobilele funciare depinde de scopul inițial al cadastrului, de sarcinile pe care le-a preluat, fără prea mari cheltuieli suplimentate, pentru a le furniza informații. În prezent documentația

cadastrală nu mai servește numai impozitării, ci este utilizată de multe alte domenii de activitate.

**Documentația tehnică pentru cercetare, știință și cultură.** Pentru studiile de toponimie, studiile monografice ale localităților, studii privind protecția mediului, pentru protecția monumentelor istorice și naturale (rezervații botanice, cinegetice, ornitologice etc), pentru arheologie etc., cadastrul este un izvor de informații și, întotdeauna, un ajutor foarte important. Apoi informațiile cuprinse în cadastru sunt folosite de studiile de istorie a familiilor și caselor, de istoria apartenenței și folosinței pământului, precum și de cercetarea evoluției dreptului de proprietate privind terenurile, apele, minele, pădurile, puțurile etc.

**Documentația tehnică pentru completarea hărților topografice.** Hărțile cadastrale constituie baza pentru redactarea și ținerea la zi a hărții fundamentale a țării, după care se întocmesc toate celelalte hărți: geografice, turistice, cinegetice, botanice, militare etc., la scările și cu conținutul specific scopului concret al fiecărei activități.

**Documentația tehnică pentru economie și administrație.** Potrivit art. 7 lit. e. Lc., scopul cadastrului este și acela „de a cunoaște întinderea și valoarea economică a proprietăților imobiliare ale statului și particularilor”, necesare exploatarea economică a proprietăților sale, precum și pentru a interveni cu măsuri economice de stimulare a

activității unor întreprinderi, organizații obștești sau persoane fizice producătoare de bunuri necesare întregii societăți. În documentația cadastrală este inventariată toată averea imobiliară cu datele esențiale ce o caracterizează: situația, mărimea, folosința, calitatea și valoarea. Pe baza acestor informații se prevăd măsurile de gospodărire a apelor, pădurilor, de cartare pedologică și mineralogică a teritoriului etc. Pentru reorganizarea administrativă a teritoriului țării, pentru repartizarea unor contribuții locale, arondarea circumscripțiilor electorale și sanitare etc., baza tehnică a cadastrului oferă informațiile strict necesare. Dar inventarul averii naționale, cuprins în documentația cadastrală, are o mare importanță și în relațiile internaționale: așa cum imobilele sunt cea mai sigură garanție de credit în relațiile financiare interne, tot așa averea națională este o garanție de credit în relațiile dintre state.

**Documentația tehnică pentru introducerea cărții funciare.** Instituția care folosește cel mai deplin documentația cadastrală este cartea funciară. Pentru a servi scopului cf., în cadastru imobilele trebuiesc atât de fără echivoc și clar reprezentate și descrise, încât conținutul și întinderea drepturilor să poată fi definite fără greșală. Individualizarea imobilelor se realizează prin reproducerea limitelor pe harta cadastrală pe baza unei măsurători, iar nominalizarea lor se face prin arătarea denumirii localității, a lanului sau străzii pe care se află, prin specificarea categoriei de folosință și, mai ales, prin

numerotarea fiecăruia. Prin folosirea de către cf., într-o așa de mare măsură, a documentației cadastrale, publicitatea se face pe imobile, adică este reală, iar cele două instituții contribuie la siguranța tranzacțiilor imobiliare, la creșterea garanției pentru credit și, prin aceasta, la ieftinirea lui.

**Documentația tehnică pentru proiectarea amenajării teritoriului.** Hărțile și registrele cadastrale conțin informațiile strict necesare pentru proiectarea, sistematizarea și echiparea teritoriului și localităților. Unitățile de proiectare sunt obligate să preia documentația cartografică de bază de la cadastrul general, pe care o pot completa cu informații specifice profilului lor. Dar nu numai documentația cartografică, ci și cea scriptică este singura sursă de date privind posesiunea, suprafața, limitele și calitatea imobilelor. Ele constituie baza proiectelor de organizare a teritoriului agricol, de prevenire și combatere a eroziunii solului, de înființare a unor plantații vitipomicole, sisteme de irigații, de protecție a mediului etc. Împreună cu cf., care arată situația de drept a imobilelor, informațiile cadastrului sunt utilizate de organele de sistematizare urbanistică la avizarea noilor construcții de locuințe sau a celor cu scop industrial.

**Documentația tehnică pentru stabilirea impozitului funciar.** La originea cadastrului a fost necesitatea cunoașterii averii cetățenilor în vederea percepției

impozitelor, precum și a cetății pentru înființare de colonii în teritoriile cucerite. În prezent documentația cadastrală, pe lângă alte necesități, trebuie să satisfacă cerințele apărute o dată cu schimbarea principiilor de stabilire a impozitului funciar într-un stat modern, care se percep în virtutea principiului de solidaritate națională (ori socială) pentru a acoperi cheltuielile de interes general. Pentru o justă și echitabilă impozitare imobilele trebuie precis individualizate, clasificate și evaluate. Aceste informații se găsesc în documentația cadastrului și anume: locul și categoria de folosință a imobilelor ordonate pe posesori; suprafața, clasa de calitate pentru cele din producția vegetală, starea tehnică pentru supraedificate; venitul net și valoarea exprimate în monedă. Comisia de clasificare și evaluare redactează de așa manieră lucrarea, încât să poată fi folosită de organele financiare direct fără lucrări suplimentare.

**Documentația tehnică servind administrării justiției.** Instanțele de judecată sunt organizate pe circumscripții judecătorești, iar competența lor se suprapune peste teritoriul acestora, adică au o competență teritorială. Pentru delimitarea teritoriului circumscripțiilor se folosesc hărțile cadastrale care cuprind precis granițele unităților administrativ teritoriale, contribuind și la soluționarea conflictelor de competență.

**Domiciliu,** locul în care o persoană își are locuința stabilă sau principală, unde

poate fi găsită în mod obișnuit și care este luat ca atare în evidența organelor administrative. Pe plan juridic domiciliul se distinge prin obligativitate, unicitate și stabilitate, constituind unul din elementele de identificare a persoanei fizice (Dc).

**Dovada cu înscrisuri**, probă constând în materializarea unui act juridic pe hârtie (într-un înscris propriu zis) sau într-un obiect material, ca de ex.: o scândură, o cărămidă, o înregistrare pe peliculă, pe casetă sau pe o bandă de magnetofon. De regulă, înscrisurile constituie probe preconstituite, întocmindu-se în mod special în scopul de a dovedi ulterior, la nevoie, un raport juridic; actul preconstituit este mai exact și mai sigur decât memoria fragilă a martorilor și poate fi conservat mai ușor (Dc).

**Dramul**, măsură de suprafață amintită la mijlocul sec. XIX în județele Gorj și Mehedinți, care reprezenta a 400-a parte din pogon, adică cca. 13 mp (Stoicescu 1971:144).

**Drept absolut**, drept subiectiv care produce efecte față de toate persoanele fizice și juridice, presupunând un raport juridic stabilit între titularul său, ca subiect activ, și toți ceilalți participanți la relațiile sociale reglementate de lege, ca subiecți pasivi neindividualizați în momentul nașterii acestui raport juridic. Dreptul absolut implică obligația corelativă negativă și universală, a tuturor celorlalte persoane, de a se abține de la săvârșirea oricăror acte sau fapte de natură să

aducă atingere prerogativelor pe care el le conferă titularului său. Sunt drepturi absolute toate drepturile personale nepatrimoniale (ca de ex. dreptul la viață, sănătate și integritate corporală, dreptul la nume, la onoare, la reputație etc), precum și o parte din drepturile patrimoniale, și anume dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale (Dc).

**Drept comun**, expresie ce desemnează norma juridică sau gruparea de norme juridice prin care se înfăptuiește reglementarea generală, de principiu, a unui raport social sau a unui domeniu de raporturi sociale, reglementare care primește aplicare într-un anumit domeniu ori de câte ori (sau în măsura în care) acel domeniu nu este supus unei reglementări legale speciale, derogatorii (spre exemplu: dreptul comun în materia răspunderii civile delictuale; dreptul comun în domeniul executării contractelor etc) (Dc).

**Drept de folosință**, atribut al dreptului de proprietate în temeiul căruia proprietarul are puterea de a utiliza bunul în propriul său interes, dobândind în proprietate fructele și veniturile pe care le poate obține din acesta (Dc).

**Drept de grănițuire**, servitute naturală care conferă proprietarului unui fond prerogativa de a obliga pe vecinul său să procedeze împreună la stabilirea prin semne vizibile a liniei de demarcație a terenurilor lor care sunt lipite unul de celălalt, cheltuielile necesitate de efectuarea acestei operații urmând a fi



suportate în mod egal de ambii proprietari. Grănițuirea poate fi făcută pe cale amiabilă sau pe cale judecătorească, cel interesat având în acest scop, la nevoie, o acțiune de grănițuire (Dc., art. 584 C. civ).

**Drept de îngrădire**, manifestare a dreptului de proprietate, concretizată în prerogaiva oricărui proprietar de a-și îngrădi imobilul ce-i aparține. Această prerogaivă este restrânsă numai la obligația de a respecta servitutea de trecere de care se bucură, dacă este cazul, proprietarul fondului învecinat (Dc., art. 585 C. civ).

**Drept de posesie**, atribut al dreptului de proprietate constând în prerogaiva proprietarului de a stăpâni în fapt, direct și nemijlocit bunul, prin putere proprie și în interes propriu, sau de a consimți ca stăpânirea de fapt a bunului să se facă, în numele și în interesul lui, de către o altă persoană (Dc).

**Drept de preemțiune**, facultate de care se bucură o persoană de a fi preferată la cumpărarea unui anumit bun. Poate fi stabilit prin lege sau prin convenția părților, fie în favoarea unei persoane fizice sau juridice, fie în favoarea statului (Dc).

**Dreptul de proprietate**. Definiția dreptului de proprietate este dată de art. 480 C. civ. :

„Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”.

Potrivit art. 4 Lff. terenurile - deci și construcțiile întrucât soarta lor

depinde de teren- pot fi obiectul dreptului de proprietate privată având ca titulari persoane fizice sau juridice, ori pot aparține domeniului public sau domeniului privat al statului. Indiferent de tipul sau forma de proprietate, dreptul de proprietate se exercită prin: posesiune, folosință și dispoziție. „Atributele deplinei proprietăți asupra unui lucru se rezumă obicinuut de doctrină în formula tradițională: *jus utendi, fruendi et abutendi*” (Cantacuzino 1921:143).

*Jus utendi* presupune posesiunea, adică stăpânirea efectivă de către titularul dreptului de proprietate a imobilului la care se referă, din punct de vedere fizic sau economic, direct sau nemijlocit, la locul așezării permanente a persoanei sau în orice altă parte, dacă o altă persoană în baza unui raport juridic cu titularul deține pentru acesta imobilul (închiriere, arendare, gaj etc). *Jus fruendi* corespunde dreptului de a folosi economic bunul și dreptul de a culege foloasele ce acesta produce, în scopul satisfacerii nevoilor de producție sau consum ale proprietarului. Proprietarul poate ceda dreptul său de folosință în întregime (uzufruct) sau parțial (uz, abitație), permanent (servitute) sau pe o durată determinată, altor subiecți de drept, care dobândesc astfel un drept real propriu.

*Jus abutendi* (dispoziția) conferă titularului dreptului de proprietate posibilitatea de a determina soarta juridică a imobilului, adică facultatea conferită de lege, fie de a păstra pentru sine și a folosi el însuși bunul, fie de a transmite (înstrăina) dreptul de proprietate, de a-l închiria, de a-l da în

gaj sau de a-l distrage materialicește. Toate aceste acte de dispoziție sunt permise numai în limitele legilor și regulilor de conviețuire în societate. Dreptul de proprietate imobiliară are un caracter perpetuu, în sensul că nu se stinge prin neuz, oricât de îndelungată ar fi starea de pasivitate a titularului său, cu excepția uzucapiunii. Tipurile fundamentale sunt: proprietatea privată și proprietatea socială sau comună. Dreptul de proprietate privată sau particulară conferă proprietarului sau coproprietarilor dreptul de a poseda, prin putere proprie și în interes propriu bunul imobil, de a se folosi de roadele ce produce și de a dispune de el în sens juridic. Dreptul de proprietate socială conferă colectivității (stat, comune, asociații de orice fel) dreptul de a se folosi și dispune de bunul imobil în scopul însușirii produselor în interesul întregii colectivități.

**Dreptul de proprietate comună în devălmășie**, formă a dreptului de proprietate comună care se caracterizează prin folosirea și stăpânirea bunurilor în comun de mai multe persoane fizice, fără ca dreptul fiecăruia să fie determinat prin cote părți. Dreptul de proprietate comună în devălmășie se prezintă sub două forme:

– dreptul de proprietate comună în devălmășie a membrilor cetelor de moșneni, obștii sau posesorate, a asociațiilor sau cooperativelor etc., care își pot cunoaște înțiderea materială a dreptului numai cu ocazia încetării stării de comunitate;

– dreptul de proprietate comună în devălmășie a soților asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei, fie prin cumpărare, fie prin creerea în comun (construirea unei case, cumpărarea unui apartament etc).

**Dreptul de proprietate pe cote părți**, formă a dreptului de proprietate comună care constă în existența unei pluralități, de drepturi de proprietate, în concurs, dar separate și independente, asupra unuia și aceluiași bun nedivizat. Dreptul fiecăruia, în această formă de proprietate, este stabilit printr-o fracțiune din întreg ( $1/2$ ,  $1/3$ ,  $1/12$  etc), fără a fi individualizat și concretizat asupra unei anumite părți a imobilului. În cazul când acest concurs al dreptului de proprietate se referă la un singur bun, fie că el a fost cumpărat de două sau mai multe persoane, fie că a fost creat prin munca în comun a mai multor persoane, avem de a face cu forma numită „coproprietate”. În cazul când concursul drepturilor de proprietate privește o universalitate de bunuri (case, terenuri, depuneri la CEC etc), avem de a face cu starea de indiviziune, care se naște mai ales în cazul moștenitorilor. Trăsătura comună, în ambele cazuri, este că fiecare coproprietar sau coindivizar are un drept asupra întregului bun sau asupra totalității bunurilor, drept exprimat sub formă de cotă parte.

Coproprietatea se prezintă sub două forme:

a) coproprietatea vremelnică sau ordinară, care are la bază fie o convenție (cumpărarea sau creerea în comun a

unui bun), fie coocupația, fie coposesiunea prelungită în condițiile necesare pentru a uzucapa, fie succesiunea. Coproprietatea vremelnică sau ordinară se poate desființa, în orice moment, prin împărțirea bunului sau masei de bunuri, fie prin partaj voluntar, fie pe cale judecătorească. Desființarea stării de coproprietate vremelnică prin partaj, în materia bunurilor imobile, se poate face numai cu respectarea normelor de sistematizare și cu aprobarea organului administrativ competent;

b) coproprietatea forțată sau perpetuă se caracterizează prin faptul că ea poartă asupra unor bunuri care, prin natura lor, nu pot fi stăpânite decât de mai mulți proprietari și care nu pot fi divizate, astfel:

– coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru exploatarea a două fonduri vecine, cum sunt: drumurile, fântânile, potecile, în cazul când se găsesc pe linia despărțitoare a celor două proprietăți;

– coproprietatea părților comune în clădirile cu mai multe apartamente; în acest caz dreptul de proprietate individuală asupra unui etaj sau apartament cuprinde, ca accesoriu, și dreptul de coproprietate asupra părților comune indivize, cum sunt: terenul, fundațiile, fațada, acoperișul, intrările, instalațiile comune, holurile, scările etc.;

– coproprietatea despărțiturilor comune: zidul, șanțul sau gardul care desparte două proprietăți vecine (art. 590-606 C. civ.).

**Drept de servitute**, drept real imobiliar, accesoriu, perpetuu și indivizibil, care

dezmembrează proprietatea, conferind titularului său anumite prerogative strict limitate asupra lucrului altuia (Dc).

**Drept de suprafață**, drept real care constă în dreptul de proprietate ce are o persoană, numită suprafațiar, asupra construcțiilor, plantațiilor și altor lucrări aflate pe terenul aparținând altei persoane, teren în privința căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință. Comportă o suprapunere a două drepturi de proprietate aparținând la doi titulari diferiți și având obiecte diferite: dreptul de proprietate al suprafațiarului asupra construcțiilor, plantațiilor sau lucrărilor, și dreptul de proprietate al altei persoane asupra terenului (DC). În acest caz proprietarul terenului a cedat posesiunea și folosința altei persoane și a rămas numai cu nuda proprietate. Dreptul de suprafață se poate dobândi prin acte juridice cu titlu oneros sau gratuit sau prin uzucapiune; el poate fi limitat prin actul juridic de constituire, poate fi grevat cu uzufruct, prin ipotecă sau drepturi personale (interdicția de înstrăinare și grevate etc).

**Drept de uz**, drept real care conferă titularului său prerogativele de a se folosi de lucrul altuia și de a-i culege fructele numai pentru nevoile sale și ale familiei lui. Este o varietate a dreptului de uzufruct. Are caracter strict personal, în sensul că nu poate fi nici cedat și nici închiriat altcuiva. Se dobândește, se exercită și se stinge după regulile aplicabile uzufructului (Dc).

**Dreptul de uzufruct**, drept real care conferă unei persoane, denumită uzufructuar, cel mult până la încetarea din viață, dreptul de a posedă și de a se bucura de „lucrurile ce sunt proprietatea altuia, întocmai ca însuși proprietarul, însă cu îndatorirea de a le conserva substanța”.

Caracterele dreptului de uzufruct sunt:  
– este un drept real imobiliar sau mobil, deci este opozabil tuturor (erga omnes), chiar și proprietarului lucrului;

– este un drept de folosință, uzufructuarul având dreptul de a uza și culege fructele bunului în totalitatea lor;

– este un drept temporar cu durată mărginită cel mult la viața titularului sau cel mult 30 ani când titularul este o persoană juridică;

– este un drept cesibil, adică titularul poate dispune de titlu oneros sau gratuit de avantajele economice pe care bunul le produce.

Uzufructul se poate stabili prin lege sau prin voința omului (art. 518 C. civ), pur sau cu termen sau cu condiție (art. 519 C. civ). Uzufructuarul este dator să restituie lucrul în starea în care l-a primit, cu excepția cazului când se distruge din cauza vechimii sau din caz fortuit (art. 547 C. civ).

**Drept principal**, drept subiectiv de sine stătător, care dă naștere în mod direct unui drept la acțiune și în puterea căruia titularul poate preinde altei sau mai multor persoane o anumită conduită, sau să desfășoare el însuși o anumită conduită, sub protecția legii. Din această categorie face parte imensa majoritate a drepturilor civile (Dc).

**Drept real**, drept subiectiv patrimonial și absolut, în temeiul căruia titularul său poate să-și exercite atribuțiile asupra unui lucru determinat, în mod direct și nemijlocit, fără a fi necesară intervenția altei persoane. Este un raport între oameni cu privire la un lucru, iar nu un raport între om și lucru. Se stabilește - cu privire la un lucru determinat - între o persoană ca subiect activ și toate celelalte persoane ca subiecte pasive nedeterminate, ținute de obligația de a nu face nimic de natură să stânjenească exercitarea lui de către subiectul activ. Conferă titularului său dreptul de urmărire și dreptul de preferință (Dc).

**Drept real accesoriu**, constă în afectarea unui bun imobil în garanție pentru executarea, de către debitor, a obligației sale față de creditor, care dobândește dreptul de a-și îndestula creanța din valoarea bunului ce-i servește de garanție cu rangul de preferință față de ceilalți creditori. El este un drept real pentru că, în cazul când debitorul nu-și respectă obligația asumată, se poate exercita de creditor chiar și fără concursul aceluia.

Drepturile reale accesorii sunt drepturi de garanție într-un bun determinat, care rămâne în posesia debitorului, drepturi ce conferă creditorului nu numai dreptul de a se îndestula cu preferință din vânzarea bunului afectat creanței, ci și dreptul de a-l urmări în mâinile oricui s-ar afla. Pentru ca ambele efecte ale garanției să se producă – pentru siguranța creditului public, a terților și chiar a debitorului - legea supune drepturile reale

imobiliare accesorii obligațiunii de înscriere în registrele de publicitate imobiliară, pentru ca în fiecare moment să se cunoască de către cei interesați măsura în care imobilul dat în garanție este liber de sarcini. Acestea sunt ipoteca și privilegiul.

**Drept real principal**, drept real care are o existență de sine stătătoare, independent de existența vreunui alt drept. Prezintă acest caracter: dreptul de proprietate, în oricare din formele sale; dreptul de suprafață; dreptul de uzufruct; dreptul de uz; dreptul de abitație; dreptul de servitute (Dc).

**Drepturile și obligațiile comisiei cadastrale comunale.** Pentru executarea lucrărilor de delimitare a teritoriului cadastral, de identificare și măsurare a proprietăților, comisia cadastrală comunală și ajutoarele sale sunt nevoite să treacă, cu piciorul sau cu vehicul, peste unele proprietăți. Dar, pentru a se preveni încălcarea abuzivă a proprietății, ceea ce practic duce la anularea dreptului, limitele (restricțiile, obligațiile) impuse proprietății sunt numai acelea expres prevăzute de lege, cărora le corespund drepturi ce alți subiecți de drept pot exercita asupra lucrului, în speță a imobilelor funciare, pe care titularul trebuie să le suporte. Este o îngrădire a dreptului de proprietate pentru un interes public. În Lc. și RLc. sunt enumerate drepturile statului – cadastrul este o activitate publică –, care le exercită prin comisia cadastrală, cu privire la imobilele supuse cadastrării, astfel:

a) folosirea, fără despăgubire, a oricăror

imobile particulare în scopul așezării semnelor de triangulație, piramidelor geodezice, de poligonare, de măsurare și nivelment (art. 13 al. 1 Lc., art. 22 al. 1 RLc);

b) dreptul de acces la imobilele străine a inginerului și ajutoarelor sale însărcinați cu operațiunile de triangulație, cu construcții de semnale sau piramide și dreptul de a lua probe de sol necesare pentru analize chimice (art. 14 Lc., art. 27 al. 2 RLc);

c) dreptul inginerului cadastral și a personalului folosit la lucrări de a circula pe oriunde vor avea nevoie pentru îndeplinirea misiunii lor (art. 27 al. 1 RLc);

d) dreptul inginerului cadastral de a îngropa repere de geodezie, pietrele de delimitare de hotar sau stâlpi de hotar și de a face movile necesare păstrării pietrelor, stâlpilor și reperelor (art. 22 al. 2 RLc);

e) obligațiunea proprietarului terenului de a lăsa liber accesul la orice punct pe care inginerul cadastral a așezat repere, semne de hotar sau semnale geodezice, ori de câte ori acesta va avea nevoie cu ocazia lucrărilor de delimitare, măsurare, revizuire, control etc. (art. 27 al. 1 RLc);

f) obligațiunea proprietarului terenului, pe care s-au așezat repere pentru marcarea punctelor măsurate, de a lăsa în jurul acestor repere următoarele suprafețe:

1) pentru punctele geodezice de orice ordin distanța de cel mult 2 m. de la marginea construcției (art. 24 a. RLc);

2) pentru punctele topometrice cel mult 1 m. de la marginea semnalului (art. 24 b. RLc);

g) dreptul statului de a expropria, în cazul când proprietarii terenurilor se opun, porțiunile de teren necesare așezării piramidelor, semnalelor și reperelor de măsurare (art. 13 al. 2 Lc., art. 23 al. 1 RLc).

Comisia cadastrală, respectiv inginerul și ajutoarele sale, în exercitarea drepturilor conferite de lege, enumerate mai sus, este și ea obligată să respecte anumite limite impuse de lege sau de regulile de comportare într-o societate civilizată, astfel:

1) exercitarea dreptului de acces și trecere trebuie să se facă cât mai politic și cu cât mai multe menajamente pentru proprietar și proprietatea sa;

2) accesul și trecerea să se facă numai pe traseele strict necesare și pe suprafețele minime necesare amplasării punctelor;

3) înainte de a se iniția procedura de expropriere se urmează prevederea din art. 32 al. 2 Lc., adică se amendează proprietarul ce se opune executării lucrărilor în limite normale;

4) expropriere este limitată la maximum 200 mp. (art. 23 al. 1 RLc);

5) proprietarul are dreptul de a cere despăgubiri pentru eventuale daune cauzate cu ocazia operațiunilor cadastrale pentru stricăciuni de culturi sau păduri (art. 23 al. 3 RLc).

În cazul când comisia cadastrală își exercită abuziv drepturile conferite de lege cu privire la folosirea imobilelor funciare, ea răspunde penal pentru bruscarea sau jignirea proprietarului, sau civil pentru pagubele produse din vina sa (art. 23 al. 4 RLc). Inginerul cadastral răspunde pentru fapta comisă

din vina sa, conf. art. 998 C. civ., sau din culpa sa conf. art. 999 C. civ. El răspunde și de prejudiciul cauzat de ajutoarele sale în legătură și în timpul executării operațiunilor cadastrale conf. art. 1000 al. 1 C. civ., pe care-l reproducem:

„suntem asemenea responsabili de prejudiciul cauzat prin fapta persoanelor pentru care suntem obligați a răspunde sau de lucrurile ce sunt sub paza noastră”. Responsabilitatea comisiei cadastrale se întinde și asupra eventualelor pagube cauzate de animalele de tracțiune folosite la lucrări. Abuzul de drept, atât din partea proprietarilor, cât și din partea membrilor comisiei cadastrale și a ajutoarelor sale, este sancționat după nornele C. civ., atunci când produc pagube; sau după prevederile Lc. sau C. pen., atunci când se manifestă prin acțiuni vexatorii.

În art. 87. al. 1 L. 169/1997 se prevede pedepsirea abuzului în serviciu cu închisoare de la 1 la 5 ani. În art. 12 al. 1 Lcpi. sunt prevăzute drepturile specialiștilor ce execută lucrări de cadastru, respectiv comisia comunală, dar nu sunt prevăzute drepturile proprietarilor terenurilor pe care se amplasează semnale geodezice sau peste care se trece pentru folosirea lor.

**Drepturi tabulare**, sunt raporturi de drept care izvorăsc sau se dobândesc prin înscrierea în cartea funciară. Ele sunt drepturi reale deoarece se exercită de către titularii lor direct asupra bunului nemiscător, fără concursul altor persoane. Drepturile reale sunt „drepturi absolute, adică opozabile

tuturor (erga omnes) și care îndreptățesc pe titularii lor să exercite și să obțină, astfel, realizarea atributelor corespunzătoare privitor la un lucru, fără intervenția activă a altor persoane care, ca subiecte pasive, sunt obligate numai a nu face nimic de natură a stânjeni exercițiul acestor atribute de către titularul dreptului real” (Ionașcu & Brădeanu 1964: 28).

Drepturile reale imobiliare se împart în:

a) drepturi reale imobiliare principale, care au o existență juridică de sine stătătoare, cum sunt: dreptul de proprietate, dreptul de suprafață, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute;

b) drepturi reale imobiliare accesorii care, servind ca o garanție reală unor drepturi de creație, au o existență juridică subordonată drepturilor principale, cum sunt: ipoteca și privilegiul.

**Drepturile tabulare patrimoniale, faptele și alte raporturi juridice funciare.** În cf. se mai înscriu anumite drepturi patrimoniale și sarcini reale, care dobândesc o rigoare absolută, dar care nu se transformă în drepturi reale (Postulache 1938:19). Ele sunt enumerate în art. 81 Lcf., dintre care amintim: dreptul de chirie sau arendă; dreptul de preemțiune; dreptul de răscumpărare și anumite sarcini reale. Aceste „anumite sarcini reale” au o trăsătură caracteristică cum că obligația constă în prestațiuni repetate (anuale, lunare) și că există în sarcina posesorului unui imobil individual determinat. Deci când proprietarul își

instrăinează bunul imobil, sarcina trece asupra aceluia care a dobândit proprietatea. Aceste obligațiuni se mai numesc sarcini reale.

Se mai notează în cf. orice fapt, drept personal sau alte raporturi juridice, ori acțiuni, care există fără înscrierea în cf., dar care au influență asupra exercitării dreptului real înscris, astfel: incapacitatea sau restrângerea capacității titularului dreptului înscris; oprirea instrăinării sau grevării; diferite acțiuni în justiție în legătură cu imobilul etc.

**Ecologie,** știința care studiază condițiile de existență a organismelor vii și interacțiunile de orice natură care există între aceste organisme vii și mediul lor de viață (Dșs).

**Efectele grănițuirii.** Grănițuirea este o mărturie (dovadă) oficială asupra mersului corect al graniței și, pentru că se execută de organe competente și cu publicitatea prevăzută de lege, se presupune că ea este corectă. Publicitatea proprietății, care presupune toate operațiunile ce o privesc, s-a impus din nevoia de siguranță socială. Drepturile noastre sunt eminent social, în sensul că, mai mult sau mai puțin, ele implică raporturi între unii sau toți membrii societății. Ori drepturile sociale stricto-sensu, pentru a fi respectate, trebuie aduse la cunoștința publică. „Tot atât cât îl interesează pe individ, proprietatea interesează și societatea: nu este ea opozabilă tuturor?” (Tabbah 1947:180). Starea de proprietate este stabilă și durabilă, generatoare continuă de drepturi și obligații depășind cadrul

convenției care i-a dat naștere. Ea interesează societatea tot așa de mult cât pe indivizi, pentru că există numai în măsura în care societatea organizată în stat o apără. Proprietatea privată, a cărei expresie tipică este proprietatea imobiliară, este o categorie socială de maximă importanță care, de fapt, este temeiul democrației. Această importanță a determinat legiuitorul ca, în Constituția României, să încadreze dreptul de proprietate la „Capitolul II: Drepturile și libertățile fundamentale”, alături de dreptul la viață și integritate fizică și psihică, libertatea individuală etc., iar proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular. Pentru a putea fi ocrotită proprietatea trebuie să fie publică. Publicitatea rezultă, în privința bunurilor mobile din posesiunea însăși; cât privesc drepturile reale imobiliare, pentru a fi opozabile tuturor, este necesar ca publicitatea să fie organizată în instituții specifice și ele să fie determinate prin grănițuire.

În conformitate cu principiul specialității (art. 115 pct. 5, art. 131-133 Lcf), înscrierile în cf. se admit numai dacă imobilele sunt precis determinate prin numărul topografic, locul de așezare, suprafața și categoria de folosință, iar schița este întocmită de o persoană autorizată și semnată de părți. Identificarea și determinarea imobilelor se face prin operațiunea de grănițuire în cursul lucrărilor de cadastrare, iar individualizarea se face prin reprezentarea pe hartă și nominalizarea prin numerotarea topografică.

Efectul grănițuirii este liniștea publică, deoarece orice conflict privind un drept

fundamental al omului – dreptul de proprietate – se previne prin înscrierea lui în registrul public al cf., sau dacă el ia naștere, se soluționează cu ușurință fără să comporte mari cheltuieli pentru părți. De aceea cadastrul nu este numai măsurare de imobile, ci, pentru că face grănițuirea, este parte a dreptului civil și contribuie, prin aceasta, la forța probantă în justiție a cf., așa cum prevede art. 32 Lcf.: „Dacă în cf. s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se presupune că dreptul există în folosul ei. Dacă un drept s-a radiat din cf., se presupune că acel drept nu există”. Acest principiu este clar exprimat și de legislația altor țări în care sistemul de publicitate prin cf. are o veche tradiție, astfel: „Corespunde delimitarea graniței unei parcele cu cea stabilită în cadastrul imobiliar, se presupune, astfel, că prin semnele de graniță este marcată granița adevărată” (VermG. art 1 al. 2).

**Efectul juridic al publicității.** După expirarea termenului de publicitate și rezolvare a întâmpinărilor în diferitele trepte administrative, datele rezultate din lucrările cadastrale: suprafețe, clase, venit net etc., rămân definitive și devin obligatorii pentru toți posesorii de imobile, pentru organele administrative de stat și pentru toți cei ce folosesc aceste date în lucrări specifice. Ele nu mai pot fi contestate decât pentru nerespectarea procedurii de publicitate și, de aceea, respectarea termenelor legale și consemnarea acestora în documente este deosebit de importantă.



**Embatic**, drept real de folosință asupra imobilului altuia, care izvorăște dintr-o locațiune perpetuă sau de lungă durată. A fost desființat prin legea de reformă agrară din 1921 (Dc).

**Enclavă**. În interiorul unui teritoriu cadastral, care aparține unui județ, A, pot exista terenuri ce aparțin proprietarilor altui județ, B. Aceste terenuri formează o enclavă, care se înregistrează în documentele scrise de care aparțin juridic (teritoriul B); pe hartă enclavele apar înconjurate de terenuri străine. Asemenea situații se întâlnesc în comunele de munte, care au mai multe părți de hotar (ex. comunele Jina și Orlat din jud. Sibiu cu pășuni de munte pe jud. Vâlcea).

**Estimațiuni cadastrale**. Informațiile rezultate din operațiunile de măsurare nu cuprind toate caracteristicile imobilelor în vederea stabilirii unui impozit real. Aceste informații – privind suprafața, categoria de folosință și posesorul – nu sunt de ajuns, deoarece pământul este folosit, în principal, în producția vegetală a cărei eficiență depinde, în mare măsură, de calitatea lui și de poziția în spațiu.

Determinarea eficienței economice, a rentabilității, în agricultură și silvicultură este posibilă numai prin aducerea la un termen comun a tuturor valorilor sacrificate în producție. Măsura comună tuturor valorilor, a acestor valori diverse, este moneda și aducerea lor la un termen comun este exprimarea valorică, printr-o anumită cantitate de monedă, a mijloacelor de producție.

Estimațiunile agricole cuprind totalitatea operațiunilor și a lucrărilor necesare stabilirii valorii economice a bunurilor sacrificate în producția vegetală, a celor nou create și a diferenței dintre ele. Acesta este beneficiul sau venitul net, care interesează la stabilirea unui impozit drept și echitabil.

Estimațiunile agricole se împart în:

- a) estimațiuni generale ce se ocupă cu determinarea valorilor (indicatorilor) economice pe o gospodărie sau pe o anumită ramură de producție;
- b) estimațiuni speciale care se ocupă cu determinarea valorii economice a terenurilor și clădirilor.

Estimațiunile cadastrale fac parte din categoria estimațiunilor speciale și ele urmăresc clasificarea terenurilor în funcție de capacitatea de producție și a venitului net pentru fiecare clasă de terenuri în vederea impozitării și a altor măsuri economice. Estimațiunile cadastrale se ocupă și cu determinarea valorii terenurilor destinate construcțiilor și cu cea a construcțiilor deoarece și pentru acestea se plătește impozit.

Folosim termenul de „estimațiuni” și nu de „evaluări” cadastrale pentru că operațiunea se realizează în două faze distincte ce cuprind:

- a) bonitarea condițiilor naturale și clasificarea terenurilor;
- b) evaluarea rezultatelor economice în corelare cu clasele de bonitare în parcele model și generalizarea rezultatelor la restul terenurilor în condițiile proprii.

**Evaluarea construcțiilor**, se face potrivit normelor din D. nr. 93/1977, D. nr. 256/1984, D. L. nr. 61/1990 și L. nr. 85/1992, în funcție de structura de rezistență sau materialele folosite, de regimul de înălțime, gradul de finisaj, starea tehnică, tipul de încălzire, dotările suplimentare, numărul de nivele, gradul de uzură și alte corecții prevăzute în actele normative, la nivelul prețurilor de la data de 1 ianuarie 1990.

Procedura de evaluare ce prezentăm este cea din actele normative menționate și a normelor pentru aplicarea L. 112/1995, iar tabelele s-au renumerotat din considerente practice referitoare la succesiunea operațiunii.

A. Pentru evaluarea locuințelor (apartamente, imobile) construite din fondurile statului se pleacă de la valorile din tabelul 11 reprodus mai jos:

**Tabel 11**  
Prețuri de vânzare către populație pentru locuințele din fondurile statului până la 1.01.1977

Grad de confort	1 cameră		2 camere		3 camere		4 camere		5 camere	
	Supr. utilă	Preț pe apart.	Supr. utilă	Preț pe apart.	Supr. utilă	Preț pe apart.	Supr. utilă	Preț pe apart.	Supr. utilă	Preț pe apart.
Confort sporit	37	95.200	55	138.600	78	196.800	100	254.600	118	298.000
Confort I	30	76.000	50	123.700	65	159.000	80	196.900	-	-
Confort II	23	58.100	36	88.300	48	116.100	60	144.000	-	-
Confort III	21	48.300	34	77.100	45	103.300	56	127.600	-	-

Notă: Releveele și măsurătorile pentru determinarea suprafeței utile (s.u.) se fac pe baza dimensiunilor interioare dintre fețele tencuite ale pereților, la înălțimea de 1 m de la nivelul pardoselilor. Pentru sobe și cazane de baie se scade câte 0,50 mp pentru fiecare. Valorilor de mai sus li se aduc o serie de corecții pentru a le adapta realității, astfel :

- a) La s.u. se adaugă suprafața logiilor sau balcoanelor corectată cu coeficientul de 0,35;
- b) Dacă locuințele au alte suprafețe decât cele din tabelul 11, pentru diferența de suprafață se adaugă sau se scade :
- 2.403 lei /mp s.u. la confort sporit ;
  - 2.346 lei /mp s.u. confort I ;
  - 2.323 lei /mp s.u. confort II ;
  - 2.220 lei /mp s.u. confort III;

c) Întrucât valorile din tabel sunt stabilite pentru construcții cu P + 4 E, pentru apartamentele la alte nivele valorile se corectează prin înmulțirea cu următorii coeficienți :

P P+1E P+2E P+3E P+(5-11)E P+(12-17)E  
1,27 1,180 1,080 1,000 1,040 1,198

d) La clădirile amplasate în zonele cu gradul seismic 8 se adaugă 3,24%, iar la cele din zone cu gradul 9 se adaugă 10,8%;

e) Dacă construcția are centrală termică proprie se adaugă 45 lei /mp s.u. ;

f) Dacă construcția este prevăzută cu sobe cu combustibil solid se scade 3,5% din prețul pe mp s.u. ;

g) Pentru tâmplărie metalică se adaugă 92 lei/mp s.u., iar pentru tocurile metalice ale ușilor se adaugă 39 lei/mp s.u. ;

h) Pentru rulourile (obloane) din lemn se adaugă 108 lei/mp s.u. ;

i) Pentru construcțiile cu un grad de confort inferior gradul III, valoarea se determină prin reducerea cu 10 % a celei corespunzătoare gr. III ;

j) Indiferent de gradul de confort, din valoarea totală rezultată, pentru lipsa unor obiecte și instalații, se aplică următoarele scăderi :

- lipsă cadă de baie = 3.740 lei/ locuință

- lipsă lavoar = 1.445 lei/ locuință

- lipsă W. C. = 1.445 lei/ locuință

- lipsă chiuveță la bucătărie = 1.445

lei/locuință

k) Boxele se evaluează cu 522 lei/mp s.u., iar garajele cu 1.337 lei /mp s.u., care se corectează cu coeficienții de uzură;

l) La valoarea locuințelor se adaugă cota parte ce revine din părțile comune indivize (scările de acces, holuri comune, acoperiș, ascensor, centrală termică etc), determinate ca la punctele a-m, proporțional cu s.u. ;

m) Pentru uzura în timp valoarea din nou (VN) se corectează cu coeficienții din tabelul 12 și se află valoarea de înlocuire sau valoarea reală (VR).

**Tabel 12**  
Coeficienții de uzură în timp

Vechime în ani	Durata de serviciu normată								
	Grupa I			Grupa II			Grupa III		
	Starea clădirii			Starea clădirii			Starea clădirii		
	Foarte bună	Bună	Satisfăcătoare	Foarte bună	Bună	Satisfăcătoare	Foarte bună	Bună	Satisfăcătoare
0-5	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5-10	1	1	1	1	1	1	0,80	0,78	0,76
10-15	1	1	1	0,90	0,89	0,88	0,70	0,67	0,64
15-20	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,60	0,56	0,52
20-25	0,87	0,86	0,84	0,83	0,81	0,79	0,50	0,45	0,40
25-30	0,84	0,82	0,81	0,79	0,77	0,75	0,50	0,45	0,40
30-35	0,81	0,80	0,78	0,75	0,73	0,70	0,50	0,45	0,40
35-40	0,78	0,76	0,74	0,72	0,69	0,66	0,50	0,45	0,40
40-45	0,75	0,73	0,70	0,68	0,65	0,62	0,50	0,45	0,40
45-50	0,73	0,70	0,67	0,65	0,61	0,58	0,50	0,45	0,40
50-55	0,70	0,67	0,64	0,61	0,58	0,54	0,50	0,45	0,40
55-60	0,67	0,64	0,61	0,58	0,54	0,49	0,50	0,45	0,40
60-65	0,64	0,61	0,57	0,54	0,50	0,45	0,50	0,45	0,40
65-70	0,62	0,58	0,54	0,50	0,45	0,40	0,50	0,45	0,40
70-75	0,59	0,55	0,51	0,50	0,45	0,40	0,50	0,45	0,40
75-80	0,56	0,52	0,48	0,50	0,45	0,40	0,50	0,45	0,40
80-85	0,53	0,49	0,44	0,50	0,45	0,40	0,50	0,45	0,40
85-90	0,50	0,45	0,40	0,50	0,45	0,40	0,50	0,45	0,40
Peste 90	0,50	0,45	0,40	0,50	0,45	0,40	0,50	0,45	0,40

Notă: Încadrarea clădirilor în una dintre grupele prevăzute în tabel se va face astfel :

*Grupele 1* – clădiri cu planșee din : beton armat ; profile din oțel cu bolțoșoare sau corpuri de umplutură;

*Grupele 2* – clădiri cu planșee din : lemn, zidărie de piatră ; cărămidă sau înlocuitori;

*Grupele 3* – clădiri cu pereți din : paiantă, bârne, chirpici, vălătuci sau pământ bătut.

n. Starea tehnică a clădirii se stabilește după următoarele criterii :

n. a. – Stare tehnică foarte bună: construcția nu necesită lucrări de reparații curente și nici lucrări de reparații capitale la principalele elemente constructive;

n. b. – Stare tehnică bună: construcția are nevoie de unele lucrări de reparații, cum ar fi: reparații la fundații și zidărie, tencuieli interioare și exterioare, planșee, pardoseli, învelitori, zugrăveli și vopsitorii exterioare, instalații electrice, sanitare și de încălzire, în proporție de până la 10% din valoarea acestora;

n. c. – Stare tehnică satisfăcătoare : construcția necesită lucrări de întreținere, reparații curente și reparații capitale de peste 10% din valoarea acestora ;

o) La valoarea construcției se adaugă valoarea cotei părți din terenul clădit și neclădit, determinată potrivit „criteriilor nr. 2665 și 1 C/ 311 din 28 februarie 1992 pentru aplicarea H. G. nr. 834/1991.

Pentru exemplificarea mersului evaluării considerăm : apartament confort sport din 3 camere în s.u. de 80 mp și o logie de 10 mp situat la et. II al unei clădiri cu 6 nivele, cu țimplărie

exterioară metalică, tocurele metalice la uși, cu centrală termică proprie, pivniță de 15 mp, vîrsta 30 ani și stare tehnică bună; garaj de 25 mp s.u. ; 12 mp cota din părțile comune indivize și 1/6 parte din terenul clădit și neclădit de 500 mp.

– s.u. apartament = 80,0 mp

– se adaugă logia: 10 mp x 0, 35 =

= 3,5 mp

– s.u. total = 83,5 mp

– valoarea apartamentului (tabel 11)

=196.800 lei

–se adaugă pentru: 5,50 mp x 2403 lei

=13. 217 lei

TOTAL 1 =210.017 lei

–corecție nivel: 210.017 x 1,040 =

= 218.418 lei

–se adaugă :

–pentru centrala termică: 83,5 mp x 45 lei = 3.758 lei

–țimplărie exterioară metalică: 83,5 mp x 92 lei =7.682 lei

–uși cu tocure metalice : 83, 5 mp x39 lei =3.258 lei

TOTAL 2 =233. 115 lei

–se adaugă :

–pivnița: 15 mp x 522 lei/mp=7.830 lei

–garaj: 25 mp x 1337 lei /mp =33.425

–cota 1/6 din p. comune 12mp x 2.792= =33.504 lei

TOTAL 3(VN) =307.874 lei

–corecție pentru uzură (tabel 12): 307.874 x 0,82 =252.457 lei

–se adaugă 1/6 p. din teren: 83.33 mp x 1.080 lei =89.996 lei

Valoarea reală (VR) =342.453 lei

Rotund =342.000 lei

B. Evaluarea construcțiilor proprietate de stat, altele decât cele construite din fondurile statului , se face pe baza valorii din nou (VN), corectată în funcție de vîrstă, starea tehnică și uzură.

a. Valoarea din nou se determină pe baza unor „indici de construcție (Baukostenindex)”, care reprezintă costul unei unități de construcție (mp sau mc), rezultat din datele statistice, în funcție de tipul construcției și gradul de finisaj, comunicat în documentele oficiale (norme) la anumite intervale de timp (în Germania se comunică săptămânal). Aceste prețuri, stabilite prin D. nr. 256/1984, se prezintă în tabelul 13:

Tabel 13

Prețuri pe metru pătrat de suprafață utilă pentru evaluarea locuințelor proprietate de stat, altele decât cele executate din fondurile statului

Nr. crt.	Tipul constructiv în funcție de structura de rezistență sau materiale folosite	Regimul de înălțime	Gradul de finisare	
			Superior lei/mp	Inferior lei/mp
1	Cu pereți din zidărie de cărămidă, piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, având instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	P	2.875	2.060
2	Cu pereți din zidărie de cărămidă, piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, având instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	P+(1-4) E	2.600	1.810
3	Cu pereți din bărne, planșee și șarpantă din lemn, având instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	P sau P+1 E	1.970	1.820
4	Cu pereți din paiantă, planșee și șarpantă din lemn, având instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	P sau P+1 E	1.810	1.685
5	Cu pereți din chirpici, vâlătuci sau pământ bătut și șarpantă din lemn, având instalații sanitare și electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	P	1.690	1.690
6	Cu structură din beton armat, orice sistem de învelitoare, având instalații sanitare, electrice și încălzire centrală	P+(5-11) E	2.900	2.025

Notă:

- Pentru camere de serviciu situate în subsoluri 870 lei/mp
- Pivnițe, beciuri, boxe în folosință exclusivă a locuinței 625 lei /mp
- Garaje 1.300 lei/mp

- Terase rezultate din retrageri în gabarit 590 lei/mp
- b. Prețul din tabelul 13 se corectează, prin adăugare sau scădere, în funcție de existența sau lipsa unor instalații sau elemente de construcții, cu valorile din tabelul 14:

**Tabel 14**

**Termen de corecție pentru existența sau lipsa unor instalații sau elemente de construcții sau în caz că locuințele sunt situate la demisol sau mansardă**

	Se adaugă	Se scade
- Încălzire centrală exclusiv tipul 6, fără construcția și echipamentul centralei termice	85 lei /mp	-
- Pentru construcția și echipamentul centralei termice	58 lei /mp	-
- Obloane	58 lei /mp	-
- Încălzire cu sobe cu gaze	58 lei /mp	-
- Invelitori de carton asfaltat, șifă, șindrilă, stuf sau paie	-	35 lei/mp
- Lipsa obiectelor și a instalațiilor aferente pentru:		
- cadă de baie	-	3.740 lei /loc
- lavoar	-	1.445 lei /loc
- WC	-	1.445 lei /loc
- chiuvetă de bucatărie	-	1.445 lei /loc
- Lipsa tencuielilor exterioare	-	92 lei /loc
- Lipsa fundațiilor	-	92 lei /loc
- Pardoseli din pământ	-	58 lei /loc

Notă:

- Pentru locuințele din demisol sau mansardă prețurile se reduc cu 25 %.
- c) Valoarea rezultată pe baza tarifelor de

- mai sus se corectează procentual, în funcție de nivel (tabel 15), apoi se scade uzura pentru vechimea și starea tehnică folosindu-se coeficienții din tabelul 12.

**Tabel 15**

**Corecțiile de preț în funcție de nivel (în procente)**

Nivel loc.	P	Numărul de niveluri ale locuințelor																								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17								
17																			-12							
16																			-12	-6						
15																			-11	-6	-5					
14																			-11	-5	-5	-3				
13																			-10	-4	-4	-4	-4			
12																			-10	-4	-3	-3	-2	-2		
11																			-9	-4	-3	-2	-1	-1	0	
10																			-9	-3	-3	-2	-1	0	0	0

Nivel loc.	P	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
9										-8	-3	-2	-2	-1	0	0	0	0
8									-8	-2	-2	-1	-1	0	0	0	0	+1
7								-6	-2	-2	-1	0	0	0	0	+1	+1	+2
6						-6	-2	-1	-1	0	0	0	+1	+1	+1	+2	+3	+3
5					-5	-2	-1	-1	0	+1	+1	+3	+3	+3	+3	+4	+4	
4				-5	-1	0	0	+2	+2	+3	+3	+4	+4	+4	+4	+5	+5	
3			-4	0	0	+2	+2	+3	+3	+4	+4	+5	+5	+5	+5	+6	+7	+6
2			-3	+1	+3	+4	+4	+5	+5	+5	+5	+5	+5	+5	+6	+7	+7	
1		0	+4	+4	+4	+4	+5	+5	+5	+5	+5	+5	+5	+5	+6	+6	+7	+7
P	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3

d) În cazul când s-au executat reparații de către o persoană fizică sau juridică, alta decât proprietarul, se evaluează lucrările pe bază de deviz (RpC. populație seria 1982 ) sau rezultate din acte, corectate pentru vechime cu coeficienții din tabelul 16, apoi se scad din valoarea construcției.

Tabel 16

Coeficienții de corecție pentru vechimea reparațiilor aplicate la cota parte ce revine locuinței

Vechimea în ani	Coeficient
0-3	1
3-6	0,88
6-9	0,82
9-12	0,76
12-15	0,70
15-18	0,64
18-21	0,58
21-24	0,52
24-27	0,46
27-30	0,40
Peste 30	0,40

e) La încadrarea construcției în gradul de finisaj, prevăzut în tabelul nr. 13, se ține seama de caracteristicile predominante din tabelul 17 :

Tabelul 17

Gradele de finisaj ale locuințelor

Finisaj inferior :

- tencuieli interioare discurite și zugrăvite sau spoite;
- pardoseli calde din dușumele și pardoseli reci din ciment selvisit sau mozaic turnat;
- tâmplărie de calitate inferioară, exterioară simplă, eventual dublă, cu deschidere exterioară și interioară obișnuite;

Finisaj superior

- finisajul fațadelor cu materiale durabile, placaje din piatră, ceramică smălțuită sau alte materiale rezistente la intemperii;
- tâmplărie exterioară dublă sau cuplată cu deschidere interioară, iar tâmplăria interioară de calitate superioară;
- tencuieli interioare gletuite cu ipsos, stucaturi sau vopsitorii de ulei, calcio vecchio etc. la camerele principale;
- pardoseli calde de parchet și pardoseli reci din mozaic, gresie, mozaic venețian etc.;
- lambriuri simple la pereți.

Dacă construcția are numai unele din elementele specificate în tabel se poate face o medie între prețurile arătate în tabelul 13.

f) La evaluarea construcțiilor cu elemente caracteristice ce depășesc gradul de finisaj superior, ca de exemplu: scări interioare din lemn de esență tare de calitate superioară sau marmură cu elemente decorative, șeminee decorative, tavane bogat decorate etc., la valoarea rezultată din aplicarea normelor de mai sus se adaugă valoarea acestor elemente determinate pe bază de deviz și corectată în funcție de vechime și starea tehnică (tabel 12). Lucrările de artă: uși furniuite, timplărie sculptată sau încrustată, lambriuri cu elemente decorative, mobilă fixă, sculpturi, picturi, fresce, vitrouri etc., se evaluează de comisia de specialiști la prețuri de achiziționare ca pentru cele noi.

g) Valoarea ascensorului la data evaluării se stabilește cu participarea specialiștilor de la organele teritoriale ale Inspectoratului de stat pentru controlul cazanelor și instalațiilor de ridicat, sau de către un specialist autorizat, ținând seama de valoarea de înlocuire și gradul de uzură.

Această valoare se împarte proporțional pe fiecare apartament în raport cu s.u. a acestuia.

h) Clădirile de locuit și anexele gospodărești se clasifică în trei categorii și anume: foarte bună, bună și satisfăcătoare, conform criteriilor de la punctul a) de mai sus.

i) Vechimea construcției se stabilește, în principal, pe baza autorizației de construcție, sau, în lipsa acesteia, pe baza actelor eliberate de organele fiscale, rezultate din rolurile fiscale, a informațiilor din alte registre oficiale, a anului înscris pe construcție sau prin martori.

C. Construcțiile anexă a clădirilor de locuit sau administrative se evaluează pe baza unor indici de construcție proprii ce exprimă costul pe UM /s.u.

a) Prețul unitar pe UM este variabil în timp și se comunică oficial odată cu cel al construcțiilor principale. Prețul unei UM pe grupe comunicat prin anexa la D. nr. 256/1984 se prezintă în tabelul 18:

**Tabel 18**  
**NORME**

Pentru evaluarea anexelor locuințelor

Nr. crt.	Denumirea tipului de anexe ale locuințelor	Materialul de construcție utilizat sau sistemul constructiv	Grupa	Prețul unitar în lei
1	Imprejmuiri (inclusiv porțile)	Cu stâlpi din orice material și rigle, șipci sau scânduri din lemn	4	115lei /m
2	Magazii și grajduri	Cu stâlpi din orice material și sârmă ghimpată:		
		- stâlpi din beton, zidărie sau metal	2	58lei /m
		- stâlpi din lemn	4	115lei /m
		Cu stâlpi din zidărie, beton sau metal și cu panouri din:		
		- oțel profilat sau fier forjat		510lei/m
		- plasă de sârmă		255lei/m



Nr. crt.	Denumirea tipului de anexe ale locuințelor	Materialul de construcție utilizat sau sistemul constructiv	Grupa	Prețul unitar în lei
		Din zidărie	2	395lei/m
		Din beton armat monolit sau prefabricate	1	160lei/m
		Cu pereți din cărămidă, șarpantă din:		
		- lemn, învelitoare din tablă	1	
		- până la 25 mp		930lei/mp
		- peste 25 mp		750lei/mp
		Cu pereți din lemn sau schelete din lemn cu umplutură din cărămidă:	3	
		- până la 25 mp		1.060lei/mp
		- peste 25 mp		305lei/mp
		Cu pereți din chirpici sau vălătuci:	3	
		- până la 25 mp		300lei/mp
		- peste 25 mp		625lei/mp
3	Șoproane	Din lemn sau alte materiale, indiferent de folosință	3	310lei/mp
4	Pătule	Cu pereți din șipci	4	690lei/mp
		Cu pereți din nuiele	5	490lei/mp

Tabelul 18 este reprodus astfel cum a fost modificat și înlocuit prin D. 256/1984. O dată cu locuințele se vând și împrejurimile aferente clădirii din care fac parte aceste anexe. Cota parte din împrejurirea care se vinde este propor-

țională cu suprafața utilă a apartamentului pus în vânzare.

Pentru determinarea valorii reale, valoarea din nou (VN), rezultă din aplicarea prețurilor de mai sus, se corectează cu coeficienți de uzură din tabelul 19.

**Tabel 19**  
**COEFICIENTII DE UZURĂ ÎN TIMP**  
**pentru anexele locuințelor pe grupe**

Vechime ani	Starea construcției														
	foarte bună					bună					satisfăcătoare				
	Durata normată în ani														
	Gr.1	Gr.2	Gr.3	Gr.4	Gr.5	Gr.1	Gr.2	Gr.3	Gr.4	Gr.5	Gr.1	Gr.2	Gr.3	Gr.4	Gr.5
0-5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5-10	0,90	0,85	0,76	0,60	0,40	0,88	0,83	0,72	0,53	0,30	0,87	0,80	0,68	0,47	0,20
10-15	0,85	0,78	0,64	0,40	0,40	0,83	0,74	0,58	0,30	0,30	0,80	0,70	0,52	0,20	0,20
15-20	0,80	0,70	0,52	0,40	0,40	0,77	0,65	0,44	0,30	0,30	0,73	0,60	0,36	0,20	0,20
20-25	0,75	0,63	0,40	0,40	0,40	0,71	0,56	0,39	0,30	0,30	0,67	0,50	0,20	0,20	0,20
25-30	0,70	0,55	0,40	0,40	0,40	0,65	0,48	0,30	0,30	0,30	0,60	0,40	0,20	0,20	0,20
30-35	0,65	0,48	0,40	0,40	0,40	0,59	0,39	0,30	0,30	0,30	0,53	0,30	0,20	0,20	0,20
35-40	0,60	0,40	0,40	0,40	0,40	0,53	0,30	0,30	0,30	0,30	0,47	0,20	0,20	0,20	0,20

	Gr.1	Gr.2	Gr.3	Gr.4	Gr.5	Gr.1	Gr.2	Gr.3	Gr.4	Gr.5	Gr.1	Gr.2	Gr.3	Gr.4	Gr.5
40-45	0,55	0,40	0,40	0,40	0,40	0,48	0,30	0,30	0,30	0,30	0,40	0,20	0,20	0,20	0,20
45-50	0,50	0,40	0,40	0,40	0,40	0,42	0,30	0,30	0,30	0,30	0,33	0,20	0,20	0,20	0,20
50-55	0,45	0,40	0,40	0,40	0,40	0,36	0,30	0,30	0,30	0,30	0,27	0,20	0,20	0,20	0,20
55-60	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Peste 60	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20

D. Evaluarea imobilelor în cadrul lucrărilor de cadastru general, dat fiind volumul lor, se eșalonază pe o perioadă de 20-30 ani, astfel că valoarea indicilor de construcție trebuie să fie în permanență reactualizată. În Normele metodologice privind aplicarea L. nr. 112/1995 se prevede că prețurile de la data de 1 ianuarie 1990, prezentate în tabelele de mai sus, se reactualizează prin înmulțirea cu coeficientul de creștere a veniturilor salariale medii pe economie la data evaluării. Coeficientul de creștere față de cel de la 1 ianuarie 1990 se comunică trimestrial de Comisia Națională de statistică prin direcțiile teritoriale celor interesați. Ceea ce se schimbă în timp sunt prețurile pe UM (tabelele 11, 13, 14, 18), pe când coeficienții de corecție (tabelele 12, 15, 16, 17, 19) rămân aceiași. O prevedere importantă pentru adaptarea la realitate a indicilor constructivi este specificată la pct. 13 al anexei la D. nr. 61/1990, și anume corecția valorii cu  $\pm 10\%$  în funcție de amplasarea imobilelor în cadrul localității după criteriile ce se stabilesc de către Comisia Națională de Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Înainte de începerea operațiunii de evaluare se procură toate informațiile privind: situația juridică a proprietății din evidențele oficiale (extrase de cf., evidențe cadastrale, registre de

transcripțiuni, roluri fiscale etc); starea tehnică (planul construcției sau un nou releveu), se completează într-o fișă tehnică specială pe baza unei amănunțite cercetări la fața locului.

Pentru exemplificarea succesiunii operațiunii de evaluare considerăm un imobil format din:

- construcție de locuit din cărămidă, acoperită cu țiglă, cu planșee din lemn (grupa 2), tencuieli interioare și exterioare simple, umplărie obișnuită cu pardoseli calde din parchet și pardoseli reci din ciment sclivisit, cu s.u.: la parter -80 mp, logie 12 mp; la subsol - pivniță și spălătorie de 75 mp; starea de întreținere satisfăcătoare, finisaj mediu, vechimea 50 ani;
- garaj din lemn s.u. 25 mp, vechimea 20 ani și starea de întreținere bună;
- împrejmuire la stradă din plasă de sîmă de 20 m., vechimea 50 ani și starea de întreținere satisfăcătoare;
- împrejmuire în curte din lemn de 40 m., vechimea 15 ani și stare bună de întreținere;
- teren clădit și neclădit de 900 mp, situat în municipiu reședință de județ, amplasat în zona mediană a localității; funcții economice complexe; acces la transport rutier, feroviar și aerian; cu racorduri la: apă - canal, energie electrică și gaze naturale, telefon și transport urban; compatibil cu planul de sistemă urban, nepoluat.

Valoarea reală (VR) este:  $VR = (VNC \times U) + (VNA \times U) + VT$ , în care: VR = valoarea reală; VNC = valoarea din nou casă; VNA = valoarea din nou anexe; VT = valoarea terenului; U = coeficientul de uzură.

a) valoarea casei:

- parter: 80 mp x 2.479 lei (tabel 13 mediu) = 197.600 lei

- se adaugă: încălzire cu gaze - 80 mp x 58 lei = 4.640 lei

- logia: (12 mp x 0,35) x 2470 lei = 10.374 lei

- pivniță+ spălătorie: 75 mp x 625 lei = 46.875 lei. Total VNC = 259.489 lei

- corecție U (tabel 12): 259.489 x 0,61 VR = 158.288 lei

b) valoarea anexelor:

- împrejmuire din plasă de sârmă: (20m x 255) x 0,20 = 1.020 lei

- împrejmuire din lemn: (10m x 115) x 0,30 = 1.380 lei

- garaj (tabel 18 as): 25mp x 1060 x 0,65 = 17.225 lei Valoarea din nou anexe VNA = 19.625 lei

Total = 177.913 lei.

Valoarea de mai sus se multiplică cu coeficientul mediu de creștere a veniturilor salariale față de 1 ianuarie 1990 și se obține valoarea la zi: 177.913 x 100 = 17.791.300 lei.

c) Valoarea teren: 900 mp x 495 x 7,8 = 3.474.900 lei

Valoarea reală (VR): a + b + c = 21.166.200 lei.

Rotund = 21.166.000 lei.

Sumele ce rezultă la evaluare se rotunjesc: la sută-zecile; la mie - sutele și la zece mii - miile, deoarece sunt valori stabilite pe bază de indici, spre deosebire de sumele ce rezultă din evidențele contabile la decontarea

construcțiilor. În anexa 2 pct. 5 a D. nr. 93/1977 se prevede că valoarea construcțiilor, a căror vechime este egală sau mai mare decât durata de serviciu normată (durata tehnică), nu poate fi mai mică de 50 % din VN în cazul celor în stare f. bună, de 45 % în cazul celor în stare bună și de 40 % în cazul celor în stare satisfăcătoare, deoarece ele mai au totuși o valoare economică.

**Evaluarea culturilor de grădinarie.** În această categorie de culturi se cuprind: pepinierele, legumele, suprafețele floricole și plantele ornamentale, înființate în scop comercial și nu pentru consum propriu. Data evaluării pentru pepiniere este 15 septembrie, pentru că la 1 ianuarie, când se evaluează culturile ce ocupă suprafețe înunse, parte din suprafață nu este ocupată și o parte din efectiv a fost vândut. Data evaluării terenurilor ocupate cu legume, flori și plante ornamentale este 30 iunie. Procedul de evaluare este diferit la culturile protejate față de culturile în câmp. Astfel, la culturile în câmp evaluarea se face pe baza rezultatului bonității condițiilor naturale și generalizării rezultatelor economice din punctele de sprijin (model). Terenurile ocupate de culturi protejate (sere, solarii) se evaluează în funcție de condițiile concrete ale fiecărei gospodării pe baza datelor din evidența contabilă, adică evaluarea se face prin metoda economică după venitul net. Dacă protejarea cu materiale artificiale este permanentă, terenul se evaluează la fel cu serele acoperite cu siclă; dacă se folosește folie, evaluarea se face ca

pentru terenul neprotejat.

Culturile de grădinărie ocupă suprafețe relativ reduse, iar înființarea lor și condițiile de producție sunt diferite de la una la alta. De aceea evaluarea se face, tot mai mult, printr-un procedeu special pentru fiecare cultură pe baza datelor din evidențele contabile ce se țin cu regularitate în aceste gospodării.

**Evaluarea pădurilor.** Silvicultura, spre deosebire de agricultură, livrează numai un produs – lemnul – asupra creșterii căruia nu se poate interveni. Apoi, speciile lemnoase sunt mai puțin pretențioase față de sol și bonitatea acestuia nu este atât de importantă ca cea a terenurilor agricole. Evaluarea se face numai pentru pădurile de producție, care se împart în:

a) păduri înalte în care copacii provin din semințe sau puieți, în general alcătuite din aceeași esență și aceeași vîrstă, care au o perioadă lungă de creștere până ajung la exploatare (60-150 ani). În această clasă, esența dominantă sunt rășinoasele;

b) păduri joase în care copacii provin din creștere naturală din rădăcini, alcătuite din esențe de foioase ce se exploatează la 12-30 ani prin tăieri de regenerare;

c) păduri mijlocii alcătuite din foioase cu creștere din puieți și rădăcini avînd două etaje: un etaj de foioase înalte și, între ele, un etaj de foioase joase.

Pentru evaluare se stabilește o stațiune fictivă în care se determină creșterea anuală, exprimată în mst. lemn brut la ha, prin măsurarea arborilor la înălțimea de 1.30 m, în piețe de probă. Prin multiplicarea producției anuale cu

prețurile medii din zonă se obține venitul brut, din care, pentru a se determina venitul net, se scad cheltuielile de producție, care sunt (Rothkegel 1950:11):

- de administrație: plata personalului angajat; materiale; magazii, depozite, birouri etc. ;

- de exploatare: tăiat, fasonat, tras la locul de desfacere;

- de cultură: lucrări de îngrijire etc. ;

- de întreținere a clădirilor și inventarului;

- de întreținere în stare de funcțiune a drumurilor și podurilor;

- de combatere a dăunătorilor (animale, insecte) și apărare împotriva inundațiilor;

- sociale: indemnizații speciale pentru familiile angajaților, concedii, premii etc. ;

- asigurări sociale;

- contribuții la societăți cooperatiste;

- servituiți: drumuri, școală etc.

Pentru stațiunea de model se stabilește valoarea de randament normală prin capitalizarea venitului net :

$$VR = (V_n \times 100) / p$$

VR – valoarea de randament;

$V_n$  – venitul net;

p – procentul.

Obișnuit, se înmulțește venitul net cu factorul de capitalizare M, care este egal cu  $100:p$ , adică  $100:4=25$ , în cazul procentului de 4 %.

Pădurile în suprafață de până la 2 ha nu se evaluează, ci se stabilește o valoare fixă după care se percepe impozit; tot așa, pădurile în suprafață de 2-30 ha se evaluează după o procedură simplă: în fiecare zonă se stabilesc valori mijlocii pentru fiecare clasă de vîrstă în funcție

de clasa de producție, densitate, scăzătoare datorate calității lemnului și stațiunii.

**Evaluarea terenurilor pentru construcții.** Valoarea terenurilor pentru construcții din intravilanele urbane și rurale se poate determina după metodologia prevăzută în „criteriile” pentru aplicarea H. G. nr. 834/1991, privind stabilirea și evaluarea terenurilor deținute de societățile comerciale cu capital de stat. În prevederile aceste hotărâri nu intră terenurile din domeniul public și nici terenurile agricole.

În art. 17 a „criteriilor” se arată că terenurile, aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, se evaluează de către consiliile de administrație ale acestora, pe baza următoarei formule:

$V_t = V_b \times (1 + N)$ , în care:  $V_t$  = valoarea terenului;  $V_b$  = valoarea de bază a terenului, determinată pe baza prețului de 5 lei/mp, corectat cu numărul de 99 ani a perioadei de concesionare;  $1+N$  = coeficientul de corecție a valorii de bază a terenului, în care  $N$  reflectă suma notelor acordate pe bază de criterii, iar nivelul său va fi mai mic sau cel mult egal cu 9. Criteriile în baza cărora se acordă notele necesare departajării terenurilor în operațiunea de evaluare sunt (art. 18):

a) Categoria localității / Nota acordată	
- sat	0,1
- sat reședință de comună	0,2
- oraș	0,4
- municipiu	0,6
- municipiu reședință de județ	1,0
- municipiul București	1,5

- stațiuni balneare, climaterice și turistice 1,5

b) Amplasarea terenului:

- teren în afara localității	0,0
- teren în zona periferică a localității	0,5
- teren în zona mediană a localității	0,8
- teren în zona centrală a localității	1,0

c) Funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității:

- localități cu activitate preponderant agricolă	0,5
- localități cu funcție economică limitată în industrie și prestări de servicii	0,8
- localități cu funcții economice complexe (industriale, prestări de servicii, agricultură)	1,0

d) Poziția terenului față de accesul la rețele de transport:

- transport rutier	0,2
- transport feroviar	0,3
- transport fluvial	0,5
- transport maritim	0,5
- transport aerian	0,5

e) Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul:

- rețele de apă-canal	0,5
- rețele de energie electrică	0,5
- rețele de energie termică	0,5
- rețele de gaze naturale	0,5
- rețele telefonice	0,5
- rețele de transport urban	0,5

f) Caracteristicile geotehnice ale terenului:

- terenuri normale	1,0
- terenuri dificile de fundare care necesită îmbunătățiri: compactări, perne de pământ sau balast, coloane de balast etc.	- 0, 2
- terenuri care necesită desecări și măsuri contra inundațiilor	- 0, 4
- terenuri situate în zone instabile -	

alunecări de versanți, alunecări de taluzuri, ruperi de maluri	-0,7
g) Restricțiile de folosire a terenurilor conform planului urbanistic general și regulamentelor aferente:	
-funcțiuni incompatibile cu planul urbanistic	-1,5
- funcțiuni compatibile cu planul urbanistic cu restricții	1,0
- funcțiuni compatibile cu planul urbanistic	-0,5
h) Terenuri poluate cu reziduri:	
- gazeoase	-0,3
- solide	-0,5
- lichide	-0,7
Pentru exemplificarea procedurii de evaluare, considerăm un teren în:	
- municipiul reședință de județ	1,0
- teren în zonă centrală	1,0
- funcție economică complexă	1,0
- transport rutier, feroviar și aerian	1,0
- rețele: apă-canal, gaze naturale, telefon și transport urban	2,5
- teren normal	1,0
- funcțiune compatibilă cu planul urbanistic cu restricții	-1,0
- nepoluat	0,0
Total N	6,5

$V_t = 495 \times (1 + 6,5) = 495 \times 7,5 = 3.713 \text{ lei/mp}$   
 Valoarea de bază pe mp se poate reactualiza în funcție de coeficientul de inflație.

**Evaluarea viilor și livezilor.** Viile ocupă suprafețe relativ reduse și sunt amplasate numai în zone cu condiții naturale favorabile; de aceea la evaluare nu este necesară bonitarea terenului pentru generalizarea rezultatelor, ci se folosește sistemul economic după venitul net. Punctele de sprijin pentru evaluarea viilor nu se stabilesc pe

gospodării, ci pe plantație sau parte din plantație. Pentru determinarea venitului net se ia în considerare media producției pe ultimul și penultimul an, înaintea termenului de evaluare (de obicei 30 iunie). Informațiile privind cheltuielile de producție, prețurile de desfacere, venitul brut etc. se extrag din evidențele contabile pe care le țin, cu regularitate, aceste unități. Livezile se evaluează după același procedeu cu viile și numai atunci când sunt înființate în scop comercial. Pomii izolați din grădinile curților, a căror producție este consumată de proprietar și familia sa, sau cei din lungul căilor de comunicație, nu se iau în considerație la lucrările de evaluare.

**Evoluția concepțiilor și metodelor de bonitare, clasificare și evaluare în România.** Concepțiile și metodele de bonitare, clasificare și evaluare a terenurilor agricole în România au apărut și s-au dezvoltat sub influența școlii germane de estimare, atît datorită faptului că pe o parte a teritoriului s-a introdus cadastrul de un stat germanic - Austria - cit și datorită formării unor oameni de știință români la școala germană.

Primele informații despre clasificarea terenurilor se găsesc într-un registru al comunei Ghimbav din jud. Brașov, denumit „Cartea funciară cu index alfabetic” de la începutul sec. XIX, care arată că în anul 1777 s-a făcut o clasificare a terenurilor acestei comune. Procedura evaluării în Transilvania s-a stabilit prin ordonanța nr. 2784 din 8 noiembrie 1867, în care s-a prevăzut ca lucrările de evaluare să se facă de

comisii alcătuite din agronomi și economiști. Aceștia au fixat „terenul de model” pentru fiecare clasă și categorie de folosință, apoi au calculat venitul net cadastral în funcție de: compoziția chimică și fizică a solului și subsolului; situația locului; depărtarea de piața de desfacere și starea drumurilor etc., în raport de care, prin comparație, restul terenurilor s-a împărțit în 8 clase într-o zonă de evaluare. Clasificarea în Transilvania și Banat s-a refăcut în anii 1900-1912 și venitul net pe arabil și total folosințe a stat la baza impozitării.

În Vechiul Regat, primul om de știință care s-a preocupat de clasificarea terenurilor agricole a fost Ion Ionescu de la Brad, dar lucrările lui nu au avut ca finalitate evaluarea pentru cadastru care, la acea dată, încă nu era o preocupare pentru conducerea politică. În anul 1906 s-a înființat „Institutul geologic al României”, în cadrul căruia a funcționat o secție de agrogeologie condusă de G. M. Murgoci și în care au colaborat Em. Protopopescu-Pache și P. Enculescu, adică s-a creat organismul menit să studieze solurile, în vederea clasificării lor. O contribuție deosebită la studierea școlii germane de evaluare și clasificare, și la introducerea ei în circuitul științific, a avut-o profesorul de economie agrară N. O. Popovici-Lupa (1925). Mai târziu, după apanția legii cadastrului (1933) și în scopul aplicării ei, au apărut studii privind bonitarea terenurilor, astfel: I. C. Drăgan (1934) recomandă clasificarea după compoziția mecanică; A. Vasiliu (1936) a preconizat un sistem sintetic prin notarea cu puncte a calității și completarea clasificării cu aportul

evaluării economice; Cr. V. Oprea (1939) adept și el al sistemului sintetic de clasificare.

Lucrările de cadastrare și clasificare au stagnat în perioada războiului și s-au reluat după anul 1950, favoritele de cartarea solurilor pe mari suprafețe, dar toate studiile apărute după această dată au o finalitate pur tehnică. N. Cernescu și C. Chiriță s-au ocupat de clasificarea solurilor forestiere; I. Crișan (1959) a bonitat și clasificat solurile fostei regiuni Timișoara; St. Cârstea (1964) propune adoptarea sistemului american de clasificare; N. Maxim (1972) s-a ocupat de bonitarea terenurilor pentru cultura cartofului.

O contribuție deosebită la bonitarea și clasificarea terenurilor pe mari suprafețe, au avut-o cercetătorii ICPA sub coordonarea lui D. Teaci. La început, s-a abordat problema după un sistem combinat, după care scopul ei era, în primul rând, economic, apoi s-a elaborat o schemă generală de clasificare pe criterii naturalistice. În sistemul propus s-a analizat acțiunea factorilor și condițiilor naturale în producția agricolă; s-a acordat fiecărui factor un număr de puncte, în funcție de influența considerată că o are asupra capacității de producție a solului; s-au însumat punctele și s-a determinat locul ocupat de terenul studiat, în raport cu un teren ideal. Solul ideal s-a considerat „cernoziomul mediu levigat, evoluat pe loess” notat cu 100 puncte, iar factorilor și condițiilor mediului natural s-au acordat punctajul maxim, astfel:  
– solul cu caracterele lui intrinseci = 50 puncte;

- condițiile de relief =  $\pm 15$  puncte;
- condițiile de climă =  $\pm 20$  puncte;
- condițiile de hidrologie și hidrografie = + 15 puncte.

La baza bonității s-a pus notarea tipurilor de sol, pentru care s-a conceput o schemă cu punctajul maxim 50.

a) pentru factorul sol, o schemă de bonitare pentru 141 tipuri de sol cu 0-50 puncte rezultate din: profunzimea solului +7 puncte; profunzimea orizontului cu humus 0-7 puncte; textura 0-7 puncte; roca de solificare 0-5 puncte; conținutul în humus 0-7 puncte; saturația în baze  $\pm 7$  puncte; conținutul în săruri nocive  $\pm 5$  puncte; starea de culturalizare 0-5 puncte;

b) pentru condițiile de climă s-a întocmit o monogramă, în funcție de temperatura medie anuală și de media precipitațiilor anuale cu  $\pm 20$  puncte cu unele corecții în funcție de relief și expoziție;

c) pentru relief o schemă de bonitare cu  $\pm 15$  puncte pe grupe de pantă de la 0-50 %;

d) pentru condițiile de hidrografie și hidrologie, o schemă de bonitare cu  $\pm 15$  puncte în funcție de adâncimea și natura apei freactice.

Nota de bonitare rezultată din însumarea punctelor, urmează să se corecteze în funcție de condițiile economice cu valori preconizate în colaborare cu IESR (Hartă 1966).

O altă lucrare de mare importanță pentru clasificarea terenurilor a fost raionarea pedo-climatică a teritoriului țării, inițial la sc. 1:1.000.000 (1962), la sc. 1:500.000 (1965-67) și apoi la sc. 1:200.000, lucrare întocmită de D. Teaci, O. Berbecel și FI. Predel.

După anul 1975 s-a perfecționat metoda de bonitare, prin notarea factorilor și condițiilor naturale cu un sistem de indici, stabiliți pentru fiecare sol în parte. Însușirea considerată s-a notat cu indicele 1, atunci când este în optim și cu indicele 0, atunci când factorul este limitativ pentru o anumită cultură. Nota de bonitare, în acest sistem de notare, se obține prin înmulțirea factorilor între ei și cu 100, deci ea este cuprinsă între 0-100. Pentru nevoile practice terenurile s-au departajat în 10 clase, fiecare cuprinzând 10 puncte, astfel: cl. I = 90-100 puncte... cl. X = 1-10 puncte.

Lucrările de bonitare și clasificare executate de cercetători ICPA au avut o finalitate pur tehnică, pentru zonarea și planificarea agriculturii socialiste, dar, nefiind completată cu aportul evaluării economice, ea nu se poate folosi direct pentru impozitare.

Sistemul de bonitare și clasificare preconizat de ICPA se poate folosi în cele mai bune condițiuni pentru nevoile cadastrului funciar, dar rezultatele sunt relative, deoarece notarea cu puncte a calității este o ficțiune care devine realitate numai după ce se corelează cu rezultatele economice, specifice fiecărei zone de clasificare (Suciu & Midea 1966).

**Executare silită**, procedură prin intermediul căreia titularul unui drept subiectiv recunoscut printr-un titlu executoriu constringe, cu ajutorul organelor de stat competente, pe acela care nesocotește dreptul respectiv să aducă la îndeplinire prestația specificată în titlu (Dpc).



**Expert**, persoană fizică posedind cunoștințe de specialitate într-un anumit domeniu, la care instanța apelează în calitate de consultant, în vederea lămuririi anumitor împrejurări ale procesului. Calitatea de e. tehnic se atribuie de către Consiliul Național pentru Știință și Tehnologie, pe bază de examen, care, și în acest caz, are ca scop verificarea pregătirii de specialitate a viitorilor experți. Se pot prezenta la examen persoanele având studii superioare de specialitate și un stagiu de cel puțin 5 ani în producție, în activitatea de proiectare sau cercetare ori în învățământ; se cere, de asemenea, condiția de a fi încadrat în cimpul muncii sau pensionari, precum și de a avea o reputație neștirbită. Legea interzice numirea ca expert a următoarelor categorii de persoane: minorii, interzișii, cei condamnați pentru infracțiuni de fals, furt, înșelăciune, abuz de încredere, mărturie mincinoasă, infracțiuni contra bunelor moravuri, vagabondaj, speculă, sabotaj, rupere de sigilii, delapidare, trafic de influență și alte asemenea infracțiuni care le fac incompatibile cu această calitate (Dpc. ; D. nr. 79/1971).

**Expertiză**, mijloc de probă care se dispune la cerere sau din oficiu de organul în drept (instanța de judecată sau organ de urmărire penală) când, pentru lămurirea unor fapte sau împrejurări ale cauzei, sunt necesare cunoștințele unui expert sau, în cazurile prevăzute de lege, ale unui specialist dintr-un anumit domeniu (Dpc).

**Exproprierea imobilelor pentru utilitate publică**. La exproprierea terenurilor agricole în scopul realizării unor obiective de interes public-autostrăzi, căi ferate, canale, construcții industriale etc. – despăgubirea se stabilește după valoarea de circulație. Aceasta se stabilește, în lipsa unor informații statistice credibile, prin înmulțirea venitului net cadastral cu un factor M, care este egal cu:  $100:p$ , în care „p” este procentul curent pe piața financiară pentru sumele depuse spre fructificare; el este 25 în anexa la Lff. Apoi, cunoscându-se calitatea terenului exprimată în nota de bonitate, se pot alege, dacă executarea obiectivului pentru care se face exproprierea permite, cele mai slabe terenuri pentru producția agricolă. La fel se procedează la exproprierea terenurilor forestiere și a celor pentru construcții.

**Extrase cadastrale**. Documentația curentă a cadastrului: suprafețe, hărți etc. nu constituie un secret de serviciu și toți acei care, în lucrări specifice, folosesc aceste informații le pot obține contra plată. Cât privește cartea funciară, oficiile de cadastru sunt obligate prin lege să execute o copie pînzată a hărții și, împreună cu documentele prevăzute în art. 24 Lc. (un exemplar al registrului cadastral, harta cadastrală, indicatorul alfabetic și parcelar, procesele-verbale și schițele referitoare la litigiile de hotar), să le pună la dispoziția instanțelor de carte funciară, fără plată.

**Extrase de carte funciară.** Cei îndreptățiți să cerceteze conținutul cf. pot cere, contra cost, eliberarea unor extrase, certificate sau copii legalizate după foile cf. sau după documentele din arhivă, pe baza prevederilor art. 10 Lcf.: „Conducătorul de cărți funciare va elibera, la cerere, extracte, certificate sau copii legalizate de pe acestea”. Pe lângă extrasul literal, solicitantul poate

cere și eliberarea unei copii-extras după harta existentă la instanță. Extrasele și copiile se certifică și se semnează de către conducătorul de cf. și au valoarea unui certificat de proprietate, în sensul că proprietarul, purtându-l cu sine, poate dovedi oricând, oricui și oriunde, situația adevărată a drepturilor sale. Un formular de extras de carte funciară se prezintă mai jos:

România  
 Judecătoria .....  
 Instanța de carte funciară .  
 Nr. ....  
 Anul.... Luna.... ziua

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**

CF Nr. ....

Comuna .....

Partea I Foaia de avere				
Nr. crt.	Nr. top al parceli	Descrierea imobilului	ha și mp	Notă
Partea a II-a Foaia de proprietate				
Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate			Notă
Partea a III-a Foaia de sarcini				
Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini		Suma / lei	Notă

**Falcea**, cuvânt de origine latină (falx = coasă), „falcata”, fiind suprafața ce putea fi scerată de un om într-o zi. Falcea a fost utilizată mai ales în Moldova, menționată în documente încă în anul 1470. Ca și celelalte măsuri vechi de suprafață, mărimea falcei a fost variabilă în timp și loc, iar în anul 1861 a avut 14.323 mp, adică cca. 1 1/2 ha. În Oltenia, falcea măsoara 5.000-6.000 mp, adică aproape cât pogonul. În Transilvania, unde sa folosit mai rar, falcea a fost egală ca mărime cu jugărul, adică 5.755 mp (Stoicescu 1971 :135).

**Fapte juridice**, împrejurări care, potrivit legii, determiină apariția, modificarea sau stângerea raporturilor juridice și o dată cu aceasta nașterea, modificarea sau încetarea unor drepturi subiective sau obligații. Faptele juridice se grupează în două categorii:

1) Evenimente, împrejurări ce se produc independent de voința omului, dar cărora legea le atribuie totuși anumite efecte juridice (spre ex. nașterea, fenomene naturale constitutive de forță majoră, scurgerea timpului etc);

?) Acțiuni, fapte voluntare ale persoanelor fizice sau juridice, a căror împlinire în condiții prevăzute de lege întreprinde consecințe juridice (spre ex. dobândirea de drepturi reale imobiliare în sistemul de carte funciară se înfăptuiește prin acțiunea conjugată a mai multor fapte juridice: actul – contractul – prin care titularul dreptului real consimte la transmiterea și intabularea aceluia drept în folosul dobânditorului, și încheierea de intabulare prin care organul de stat competent dispune intabularea (Dc).

**Favorabilitatea solului**, măsura în care un sol satisface cerințele de viață ale unei plante de cultură date, în condiții climatice normale și în cadrul gospodăririi lui raționale (Dșs).

**Fâneață.** Categoria de folosință fâneață cuprinde terenurile înierbate sau înțelenite în mod natural sau artificial prin însămânțări, și exploatate prin cosirea ierbii. Subcategoriile de folosință sunt:

- F : fânețe curate;
- FL : fânețe cu pomi;
- FP : fânețe împădurite;
- FT : fânețe cu tufișuri și mărăcinișuri.

Deosebirea pe care o face în între pășune și fâneață este numai după modalitatea de valorificare a ierbii. În realitate, există suprafețe ce se pot folosi alternativ ca pășune sau fâneață, după cum există suprafețe obligate de pășune sau fâneață. Astfel, cea mai mare parte a pășunilor din munții înalți nu se pot folosi ca fâneață, adică sunt terenuri obligate de pășune; după cum terenurile joase umede sunt obligate ca

fâneață. Din aceste motive, în lucrările și literatura din alte țări se folosește denumirea de „pajiști”.

**Felul măsurătorilor cadastrale.** Autorii germani, împart măsurătorile cadastrale după următoarele criterii:

- a) după scopul măsurătorilor;
- b) după obiectul măsurătorilor;
- c) după gradul de precizie;
- d) din punct de vedere tehnic (Kriegel 1973: 20).

În privința punctului „a”, din punct de vedere al scopului, se obișnuiește a se împărți măsurătorile cadastrale în: măsurători vechi, măsurători noi și măsurători pentru conducerea cadastrului.

Măsurătorile vechi sau primare sunt acelea executate la prima organizare a cadastrului, când s-au fixat pentru prima dată granițele proprietății și s-au reprodus pe hărți. În România, primele măsurători cadastrale s-au executat în Bucovina, la începutul sec. XIX, apoi în Transilvania și Banat după anul 1850, iar în Vechiul Regat cu ocazia lucrărilor de aplicare a reformei agrare la începutul sec. XX. Operatele rezultate din aceste măsurători mai sunt încă valabile în zonele cu regim de cf. Pe lângă valoarea lor juridică, aceste documente sunt de mare folos în studiile de istoria agriculturii, de dezvoltare a localităților, în monografii, studii de nume și localități.

Prin măsurători noi, se înțeleg acelea care se fac pe mari suprafețe. Ele servesc reînnoirii cadastrului, atunci când granițele între proprietăți nu mai corespund, și modificările în detaliile topografice sunt deosebit de impor-

tante ca urmare a aplicării unor proiecte pe mari suprafețe.

Prin măsurători pentru ținerea la zi a cadastrului se înțeleg acelea ce se execută ca urmare a partajelor succesoriale, pentru ieșirea din indiviziune, a înstrăinărilor, a schimbării categoriei de folosință, a executării unor construcții etc. Măsurătorile pentru conducerea cadastrului au o mai mare importanță decât cele noi, pentru că „noile măsurători sunt numai un început, continuarea lor este viață” (Kriegel 1973: 21).

Obiectul măsurătorilor sunt, în primul rând, granițele proprietății, apoi construcțiile, categoriile de folosință, limita claselor de calitate pentru terenurile agricole și forestiere, detalii topografice etc. Ele se mai pot împărți în: măsurători de graniță, în sensul de fixare a unor granițe existente sau pentru stabilirea unor granițe noi a imobilelor. Pentru acestea se mai folosește termenul de „măsurători fragmentare”. Când măsurătorile au ca obiect granițele dintre proprietăți, comune sau județe, ele cuprind: fixarea granițelor adevărate (fixarea granițelor, reconstituirea granițelor, stabilirea granițelor, verificarea granițelor, repararea granițelor), precum și materializarea punctelor de graniță sau verificarea semnelor de graniță.

În practica măsurătorilor, precizia este de mare importanță. Veridicitatea și utilitatea acestor măsurători are un rol deosebit în stabilirea măsurii în care informațiile cadastrului sunt credibile la stabilirea mersului granițelor adevărate a imobilelor, mai ales atunci când apar divergențe privind corectitudinea lor.

Împărțirea măsurătorilor din punct de vedere tehnic se face în funcție de metoda utilizată la culegerea, prelucrarea și reprezentarea imobilelor în operatele cadastrale. Astfel: măsurătorile numerice sunt acelea care se execută cu tachimetrul înregistrând unghiuri și distanțe; pe aliniamente cu ruleta; prin abscise și ordonate; prin intersecții de distanțe. Caracteristic măsurătorilor numerice este prelucrarea datelor culese pe teren în coordonate numerice. Măsurătorile grafice se pot executa cu planșeta topografică; cu busola topografică; prin descifrare fotogrametrică.

Mai nou sunt autori care impart măsurătorile în: geodezice care se ocupă cu măsurarea terii sau a unei țări; topometrice în care se cuprind: măsurătorile topografice, cadastrale și inginerești (Hoisl 1993: H. 6).

**Ferdela (fărtaiul, fertelul)**, măsură de suprafață după canuțitatea de sămință de cereale (de obicei grâu) ce se semănau, folosită mai ales în Transilvania, ce corespunde cu cca. 1/4 găleată sau 1/8 parte dintr-un jugăr, respectiv 1/14 parte dintr-un hectar, adică cca. 715 mp (Stoicescu 1971:120).

**Fertilitate**, însușire a solului de a asigura plantelor cultivate, în mod neîntrerupt, apa și substanțele nutrițive de care au nevoie (Der).

**Fertilitate efectivă**. Fertilitatea solului, manifestată sub influența omului care investește în procesul producției agricole sau silvice muncă, experiență și mijloace tehnice în vederea obținerii

unor recolte vegetale cit mai ridicate. Fertilitatea efectivă este o însușire caracteristică a solului – principal mijloc de producție în agricultură și silvicultură (Dșs).

**Fertilitate naturală.** Fertilitate a solului determinată de însușirile sale fizice, chimice și biologice în ansamblu cu condițiile climatice. Fertilitatea naturală este o însușire caracteristică solului – corp natural (Dșs).

**Fișă pe numere cadastrale,** este un operat ajutător, pentru însumarea suprafeței parcelor reprezentate pe mai multe secțiuni de hartă. Ea se redactează pentru teritoriul cadastral, iar atunci când intravilanul s-a măsurat separat ca teritoriu cadastral distinct (enclavă), se redactează o fișă specială pentru acesta.

**Fișier (inf),** colecție organizată de înregistrări, dispuse pe unul sau mai multe suporturi externe (Di).

**Fixarea și comunicarea termenului începerii lucrărilor de clasificare.** Potrivit art. 29 al. 1 Lc. MAA., Direcțiunea cadastrului, după terminarea operațiunilor de măsurare, dispune, în termen de cel mult 2 luni, executarea clasificării în parte a fiecărei proprietăți funciare; în acest scop se predă comisiei județene de clasificare un exemplar a hărții cadastrale și un registru funciar. În intervalul de 2 luni se constituie comisiile de clasificare la toate nivelele: comisia centrală, pe baza ordinului ministrului, iar celelalte comisii pe baza proceselor-verbale în conf. cu preve-

derile art. 29 Lc., apoi se string toate informațiile necesare executării lucrării.

Începerea lucrărilor comisiei comunale se anunță de către primărie, prin mijloacele obișnuite de publicare în localitate, cu 30 zile înainte (art. 29 al. 6 Lc). Acțiunea primăriei este pusă în mișcare de delegatul cadastral, care fixează termenul împreună cu membrii comisiei comunale de clasificare în mod obișnuit o dată cu constituirea ei emițind, totodată, o încunoaștințare colectivă ce se predă primăriei, care este obligată:

- să afișeze încunoaștințarea colectivă și să aducă la cunoștință locuitorilor, prin toate mijloacele de publicare obișnuite în localitate, termenul de începere a lucrărilor;
- să înștiințeze despre începerea lucrărilor pe proprietarii domiciliați în alte localități dar care au terenuri pe teritoriul ce se clasifică;
- să pună în vedere tuturor posesorilor de imobile să-și procure și să pună la dispoziția comisiei toate informațiile de care dispun și să dea toate explicațiile pentru bunul mers al operațiunii (art. 65 RLc).

Încunoaștințarea colectivă rămâne afișată la primărie timp de 15 zile, după expirarea căroră se consemnează respectarea procedurii de publicare într-un proces-verbal încheiat în dublu exemplar, din care un exemplar la primărie și un exemplar se depune la dosarul lucrării. După expirarea termenului de 15 zile comisia comunală începe executarea lucrărilor, care sunt publice (art. 29 al. 7 Lc), în sensul că

orice posesor interesat are dreptul să ceară explicații comisiei și să consulte documentația în prezența delegatului cadastrului. Toate lucrările comisiei de clasificare, inclusiv informațiile puse la dispoziție de posesori, care influențează clasificarea, se consemnează în procese-verbale pentru dosarul primăriei și cel al cadastrului.

**Fixarea provizorie a hotarului.** În cursul executării lucrărilor de materializare a liniei de hotar se întâlnesc uneori piedici ce nu pot fi înlăturate în momentul delimitării. În aceste cazuri linia de hotar se materializează provizoriu și se reface și se definitivează de îndată ce piedicile dispar. Situațiile ce pot surveni sunt:

– linia de hotar traversează terenuri pe care sunt în curs de execuție complexe mari de locuințe;

– linia de hotar nu este acceptată de una din părți și este în curs, sau urmează să se pună în mișcare, acțiunea administrativă ori judecătorească pentru soluționarea litigiului.

Fixarea liniei de hotar se face provizoriu, iar atunci când piedicile dispar sau conflictul s-a soluționat printr-o hotărâre definitivă, se procedează la fixarea definitivă și la bornarea punctelor ce o definesc în prezent, a părților interesate (art. 29 al. 1 RLC).

**Fixarea regiunilor și zonelor de clasificare și evaluare.** Cea mai importantă lucrare pregătitoare a clasificării terenurilor este cartarea agro-pedologică a teritoriilor cadastrale, care se execută la scara hărții cadastrale,

de regulă, sc. 1:5000. Pe lângă aceste lucrări, teritoriul țării se împarte în regiuni de evaluare și zone de clasificare de către MAA, pe baza studiilor amănunțite a factorilor agricoli și economici care determină venitul cadastral. Împărțirea în regiuni de evaluare se face în funcție de climă, pe baza datelor furnizate de unitățile centrale și locale de meteorologie și hidrologie, cu participarea organelor locale agricole. În cadrul unei regiuni de evaluare, venitul cadastral intră în cel mult 10 gradații ale scării stabilite, adică 10 case de calitate. În acest caz, regiunea se confundă cu zona de clasificare. În cazul când într-o regiune de evaluare sunt mai mult de 10 clase, ea se împarte în zone de clasificare, fiecare zonă cuprinzând cel mult 10 clase, diferind între ele prin venitul cadastral. Rezultă că regiunile se clasifică între ele, apoi în cadrul lor se clasifică zonele în funcție de scara stabilită pentru gradația venitului net. Această gradație se stabilește în raport cu o anumită cantitate de monedă, în funcție de puterea ei de cumpărare; în cazul când moneda este puternică, scara se stabilește din 100 în 100, iar în cazul monedei depreciate prin inflație, scara se stabilește din 500 în 500 etc.

**Foia cadastrală,** denumită registrul parcelelor (art. 47 a. RLC., art. 12 b. Lcpi) este o anexă a registrului cadastral, care cuprinde: în partea stângă sus denumirea județului și comunei; partea dreaptă sus numărul foi și denumirea teritoriului cadastral; la mijloc titlul; partea 1-a: numărul de ordine, numărul secțiunii de hartă pe

care se găsește parcela, numărul topografic, categoria de folosință și denumirea lanului, suprafața în mp, clasa de fertilitate, venitul net cadastral, notă; partea II-a: numărul curent, numele, prenumele și adresa posesorului, notă. Toate modificările privind imobilul se fac în partea I-a, menționându-se temeiul legal în partea II-a, iar schimbările privind posesorul

se fac în partea II-a. Formularul cel prezentăm nu se află în uz, el a fost similar la cadastrul din provinciile unite, dar el este pus de acord cu coala cf. pentru a ușura conducerea operatelor cu mijloace automate de calcul. În fișierele unităților de cadastru, foile se pot redacta pe hirtie diferit colorată pentru fiecare teritoriu, prevenindu-se, astfel, amestecarea lor și înlesnind căutarea.

## FOAIA CADASTRALĂ

Județul.....  
Comuna.....

Nr..... formular 4  
Teritoriul.....

## Partea I

Nr. de ordine	Nr. secțiunii	Nr. topografic	Categoria de folosință și denumirea lanului	Suprafața		Clasa de fertilitate	Venitul net cadastral	Notă
				ha	mp			

## Partea a II-a

Nr. crt.	Notă

**Foia cadastrală de posesie** (art. 47 c. R.Lc., art. 12e. Lcpi), denumită și cartidă cadastrală, este o fișă anexă a registrului funciar, care se redactează pentru fiecare posesor și cuprinde toate parcelele ce acesta posedă pe teritoriul cadastral.

Foile cadastrale de posesie se păstrează în cartotecă în ordine alfabetică, iar pentru mai multă claritate se pot redacta pe hirtie colorată pe teritorii. Ele sunt necesare pentru centralizarea informațiilor pe posesori și se trimit în copie organelor financiare la terminarea ucrării și ori de câte ori se schimbă venitul net, pentru stabilirea impozitului.

**Fond aservit (servant sau supus)**, imobil supra căruia grevează o servitute (Dc).

**Fond dominant**, imobil în favoarea căruia s-a constituit o servitute (Dc).

**Fond funciar**, concept prin care se desemnează terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlul pe baza căruia sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte, constituie fondul funciar al României (art. 1 Lif).

**Forma cererilor de înscriere în cartea funciară.** Cererile de înscriere în cf. trebuie să se facă în formă scrisă și se prezintă într-un singur exemplar, care trebuie să arate:

- instanța de cf. la care se îndreaptă;
- numele, prenumele (porecla) și domiciliul celui care cere înscrierea,

precum și persoanele cărora încheierea instanței de cf. urmează a fi înminată; – înscrisul original în temeiul căruia se cere înscrierea;

– înscrierea ce urmează să se facă;  
– comuna sau satul în care se află imobilul, numărul cf., numărul corpului funciar din care face parte, numărul de ordine și numărul topografic a parcelei;  
– persoanele cărora urmează să se predea înscrisurile originale.

Cererea se poate primi și rezolva chiar dacă unele din datele arătate mai sus lipsesc, cum ar fi: nearătarea personelor cărora urmează să se predea înscrisul original; dacă se arată numai comuna (satul) și numărul topografic; dacă nu se specifică înscrierea ce urmează să se facă; dacă nu se prezintă copii după înscrisul original. În acest din urmă caz, înscrisul original se reține până la prezentarea copiilor, sau se fac copii de către instanța de cf. contra unei taxe legale. În cazul când cererea este incompletă, cu lipsurile arătate, și se cere intabularea, instanța de cf. aprobă înscrierea provizorie sau notarea, iar dacă se cere înscrierea provizorie se poate aproba numai notarea. Rămâne ca, după completarea cererii, să se facă înscrierea cerută inițial. Dacă înscrisul original se găsește la o instanță judecătorească sau la o autoritate administrativă, cererea, însoțită de o copie legalizată a înscrisului original, se notează în cf., urmând să se ceară din oficiu trimiterea acestuia sau se dă un termen solicitantului să-l aducă. În cazul în care în termenul prevăzut nu se prezintă înscrisul original sau dovada că

s-a început acțiunea pentru obținerea lui, cererea se respinge și se radiază notarea (art. 115-117 Lcf).

**Fotocartare**, întocmirea planurilor și hărților de pe fotograme cu ajutorul metodelor și aparatelor fotogrammetrice (Der).

**Fotograma**, fotografie obținută cu camere speciale, care îndeplinește riguros condiția de a fi o perspectivă centrală și care are elementele de orientare interioară bine stabilite, cele de orientare exterioară putând fi determinate ulterior (Der).

**Fotogrammetrie**, știință aplicată care se ocupă cu studierea principiilor, metodelor și procedeele de determinare a formei și a dimensiunilor obiectelor pe baza fotogramelor. Ea își găsește o largă aplicare în întocmirea hărților (fotocartare). După poziția punctului de stație al aparatului fotografic în momentul expunerii se deosebesc: fotogrammetria aeriană (aerofotogrammetrie) și fotogrammetria terestră (geofotogrammetrie) (Der).

**Fotohartă**, fotoplan prelucrat, căruia i se adaugă curbe de nivel, detalii mai importante (șosele, construcții, poduri etc) fiind desenate în culori (Der).

**Fotoplan**, plan întocmit prin procedeul fotoredresării, în care detaliile topografice sunt reprezentate prin imaginea lor fotografică restrânsă la două dimensiuni. Rezultă din asamblarea fotogramelor redresate pe un suport comun rigid (Der).



**Fotoredresor**, aparat fotogrammetric utilizat la fotoredresare, adică la transformarea perspectivă nedeformată, grafică sau fotografică, a imaginii din planul fotografei în planul de proiecție în care se construiește harta (Der).

**Fotorestitutor**, aparat fotogrammetric, utilizat pentru determinarea și reprezentarea conformă și tridimensională a obiectelor, pe baza unor duble perspective, formate din fotograme conjugate (stereograme), din care fotorestitutorul construiește o proiecție ortogonală, precis dimensionată, reprezentată fie grafic, fie analitic, prin valori numerice (Der).

**Fototeodolit**, aparat fotogrammetric, constituit din combinarea unui teodolit cu o cameră fotografică. Este utilizat pentru obținerea de fotograme terestre (Der).

**Fotopografie**, ramură a fotogrammetriei care se ocupă cu ridicarea în plan a unor porțiuni restrânse din suprafața terestră (Der).

**Frontiera de stat**, definește linia, reală sau imaginară, trasată între diferitele puncte de pe suprafața globului pământesc, care desparte teritoriul unui stat de teritoriile altor state, de marea liberă, în înălțime de spațiul cosmic și în adâncime până la limitele accesibile tehnicilor moderne. Frontiera de stat este o categorie istorică, care a apărut pe o anumită treaptă de dezvoltare a societății omenești, în momentul apariției statului.

După caracteristicile lor, frontierele sunt de mai multe categorii:

- frontiere naturale sau geografice, stabilite în funcție de configurația terenului – dealuri, văi, munți, ape etc.;
- frontiere geometrice, delimitate de linii drepte care despart teritoriile statelor;

- frontiere astronomice, fixate pe meridianele sau paralelele geografice.

După elementele componente, frontierele se împart în: terestre, fluviale, marine, aeriene.

Stabilirea frontierelor are loc prin două operații succesive: delimitarea și demarcarea. Fiind legată direct de suveranitate, stabilirea echitabilă a frontierelor și inviolabilitatea acestora constituie o problemă deosebit de importantă, deoarece orice încălcare a frontierelor sau orice delimitare imprecisă sau inechitabilă poate produce tulburări în relațiile internaționale (Dm).

**Funcționar de stat**, persoană care exercită o funcție în aparatul de stat, pe durată determinată sau nedeterminată, și care primește o remunerație (Dca).

**Funia sau otgonul**, instrument de măsurat lungimile, atât de des folosit în evul mediu, încât operația se numea „funire”. Dimensiunile ei au fost variabile de 12, 15, 16, 20, 25, 30, 35, 40 sau chiar 100 stânjeni, adică 24 - 200 m (Stoicescu 1971:80).

**Garanții reale**, mijloace juridice de garantare a obligațiilor prin afectarea unui bun al debitorului (sau, excepțional, chiar al altei persoane) în vederea asigurării executării obligației asumate. Garanțiile reale conferă creditorului garantat un drept de preferință, în

temeiul căruia, în cadrul executării silite, valoarea bunului va asigura mai întâi satisfacerea integrală a creditorului garantat (și numai ceea ce prisosește va servi satisfacerii pretențiilor celorlalți creditori), precum și un drept de urmărire, în temeiul căruia creditorul va putea urmări bunul în mâinile oricui s-ar afla, în măsura necesară satisfacerii creanței garantate (Dc).

**Găleata sau cibla**, măsură de suprafață după cantitatea de cereale (de obicei grâu) ce se semănau, folosită mai ales în Transilvania, care avea mărimea de cca. o jumătate de jugăr (cca. 2880 mp) (Stoicescu 1971: 120).

**Generalizarea rezultatelor.** Venitul net determinat la terenul de model se generalizează, prin comparație, la toate terenurile agricole din cuprinsul teritoriului cadastral, cu ajutorul notelor de bonitare. Comisia cadastrală de clasificare, pe baza registrului terenurilor de model din zona de clasificare respectivă, examinează pământurile ce se evaluează, iar pentru tipurile (clasele) de sol corespunzătoare celor descrise în registrul fixează câte un teren de model pentru fiecare folosință. Dacă în comună există numai unele clase din zona respectivă se fixează terenuri de model numai pentru acestea. Urmează deci că regiunile de evaluare se clasifică între ele, în cadrul acestora se clasifică zonele între ele și în cadrul zonelor se stabilesc tercnuri de model ajutătoare în fiecare comună.

Pentru generalizarea rezultatelor, se împarte venitul net, stabilit la terenul de model, la suma punctelor de bonitare, obținându-se venitul net pe

un punct a notei, iar acesta se multiplică cu nota de bonitare a parcelei ce se evaluează. Exemplu:

- suprafața totală = 33,8700 ha;
- puncte de bonitare totale = 2070
- puncte de bonitare la ha = 61
- venit net la ha = 1066 lei
- venit net /punct notă = 17,50 lei
- venit net parcelă: 2070 x 17,50 = = 36.225 lei.

Venitul net pentru parcela întreagă se corectează în funcție de condițiile economice interne și externe specifice. Cunoscându-se venitul net se poate determina valoarea terenului după formula:

$C = (D \times 100) : p$ , în care:

C (VR) = capitalul (valoarea terenului);  
D = dobânda (venitul net) și

p = procentul acordat pe piața financiară pentru depunerile spre fructificare:  
 $VR = (36.225 \times 100) : 5 = 724.500$  lei.

În prezent, pentru terenurile agricole, aflate în proprietatea societăților comerciale înființate potrivit Legii nr. 15/1990, s-a stabilit, prin H. G. nr. 746/1991 modificată prin H. G. nr. 59/1994, o valoare de patrimoniu, astfel:

Clasa de calitate a terenului	Valoarea de patrimoniu lei/ha.
5	770.000
4	1.100.000
3	1.870.000
2	2.640.000
1	3.300.000

Împărțirea teritoriului țării numai în cinci clase de calitate este o măsură provizorie care nu corespunde realității și prin care se dezavantajează unitățile cu terenuri slabe.

**Generalizarea rezultatelor din punctele principale de sprijin.** În Germania, venitul net nu se evaluează la toate teritoriile, și pentru toate culturile, ci se recurge la compararea condițiilor concrete cu cele ale punctelor de sprijin (model). Compararea se face direct cu punctele de sprijin republicane și indirect cu punctele de sprijin ale landurilor, adică se face o comparație de sus în jos, astfel:

EMZ (S x N):100, în care:

EMZ = suma punctelor de bonitare la terenul de evaluat;

N = nota de bonitare;

S = suprafața exprimată în mp

Exemplu: S = 20.0000 mp ; N = 60, rezultat:

EMZ = (20.0000 x 60):100 = 120.000 puncte.

În punctele principale de sprijin, valoarea de randament se determină de Consiliul Federal și se comunică prin lege valorile pentru suprafața de 100 mp a unui teren fictiv, notat cu 100 puncte. Aceste valori s-au stabilit numai pentru folosințele agricole, fără hamei; hamei; vie; legume, flori, plante ornamentale; pomicultură, pepiniere, sparanghel. În anul 1964 valoarea de randament pentru 100 mp folosințe agricole a fost de 37.26 DM., deci:

$VR' = (EMZ \times 37.26) : 100 = (120.000 \times 37.26) : 100 = 44.712$ .

Această valoare se corectează în funcție de condițiile concrete ale terenului, care este la distanța medie de 1.500 m, iar laturile parcelei sunt 1/5. Corecția (Ko) este: 1000 m ce depășește condiția etalon 6.0%; pentru forma laturilor 0.7 %, adică 6.7 % total. (vezi condițiile economice), de unde:

$KO = VR' \times 6.7\% = (44.712 \times 6.7) : 100 = 2.996$

$VR = VR' - Ko = 44.712 - 2996 = 41.716$  DM.

Pentru determinarea venitului net se împarte valoarea de randament la un coeficient de capitalizare (M), care este egal cu 100:p, adică 25 în cazul unui procent de 4 %.

$Vn = 41.716 : 25 = 1.669$ .

Venitul net, astfel determinat, se datorează tuturor mijloacelor care participă în producție mijloace circulante, mijloace fixe în care se cuprinde și pământul. Pentru impozitare se determină valoarea unitară a pământului (Vnp), așa zisa „valoare nuda”, astfel:

$Vnp = Vn - (C1 + C2) \times p$ , unde:

C1 este valoarea capitalului circulant, C2 este valoarea capitalului fix fără pământ.

Presupunând că: C1 = 15.000 , C2 = 10.000 și p = 4 , rezultă venitul net datorat mijloacelor de producție fără pământ (Vnfp):

$Vnfp = (C1 + C2) \times 4 : 100 = (25.000 \times 4) : 100 = 1.000$ , deci:

$Vnp = Vn - Vnfp = 1.669 - 1.000 = 669$  DM.

Contribuabilul nu i se percepe impozitul pe întreg venitul net, ci se scad dobânzile ipotecilor, dobânzile capitalului propriu și un procent de beneficiu în plus. După aceste scăderi venitul net rămas, se înmulțește cu factorul de capitalizare (M) și se obține valoarea unitară impozabilă.

$VI = (Vnp - Sc) \times M = (669 - 169) \times 25 = 12.500$  DM.

**Geodezie.** știința care se ocupă cu studiul formei pământului pe baza

măsurării elementelor lui geometrice accesibile (meridiane și paralele), stabilind și principii tehnicii ridicării lui pe porțiuni mari, în care scop trebuie să se țină seamă și de curbura lui (Dpt).

**Geomorfologie**, ramură a geografiei fizice care studiază relieful scoarței terestre, originea și evoluția lui. Este o disciplină ajutătoare în pedologie (Dșs).

**Haldă**, formă de relief antropoc rezultată din depozitarea sterilului provenit din lucrările miniere, din prelucrarea mecanică a cărbunelui, minereurilor etc. (Dșs).

**Hardware**, termen general desemnând circuitele, dispozitivele și echipamentele componente ale unui sistem de calcul. Hardware desemnează toate unitățile fizice existente, cu funcții bine determinate, în cadrul unui sistem de calcul (Di).

**Hartă**, reprezentare în plan orizontal a suprafeței terestre sau a unei părți din ea, generalizată și micșorată conform unei anumite scări de proporție (Der).

**Hartă pedologică**. Hartă arătând distribuția tipurilor, asociațiilor, complexelor sau altor unități de sol înscrise în legenda hărții, definite și numite conform unităților taxonomice ale sistemului de clasificare. Hărțile pedologice se împart în diferite categorii după scară sau după gradul de detaliere (Dșs).

**Hartă topografică**. Hartă la scară mai mare decât 1:200.000 pe care sunt reprezentate nivelul și planimetria.

Hărțile topografice sunt folosite ca bază de lucru pe teren, în cărțile de diferite specialități, inclusiv în cărțile pedologice (Dșs).

**Hărțile cadastrale, planurile și schițele**. Harta este o reprezentare grafică a unei suprafețe de teren la o scară redusă. Scopul ei este să reproducă geometric terenurile și construcțiile ca părți importante ale terenurilor, să arate folosințele terenurilor, cu alte cuvinte: locul, mărimea și folosința terenurilor. Dar harta cadastrală, spre deosebire de alte hărți, reproduce granițele dintre proprietăți și, prin aceasta, limita de exercitare a drepturilor reale imobiliare, precum și informații privind venitul ce ele produc în vederea impozitării lor corecte. De aceea, întocmirea hărților cadastrale și ținerea lor la zi cu modificările ce se produc în timp, este o sarcină a statului. Autenticată de organele judecătorești, harta cadastrală se utilizează de cartea funciară pentru dovada granițelor, a categoriilor de folosință și a drepturilor reale imobiliare. În lucrările și instrucțiunile cadastrale se folosesc termeni diferiți pentru același document. Astfel, în literatura și legislația germană se folosește termenul de „hartă”, pe când în cea franceză termenul de „plan”, iar în țara noastră se folosesc ambii termeni. Între noțiunea de „hartă”, care reproduce grafic starea de fapt a unei suprafețe de teren și noțiunea de „plan”, care reproduce grafic o propunere (planificare) este o netă deosebire: una reprezintă situația din momentul măsurării, alta reprezintă o situație ce s-ar putea realiza în viitor. De obicei,

planificările se fac pe hartă și, în acest caz, situația dată cu ideea se contopesc într-o unitate. Pe harta cadastrală se poate proiecta organizarea teritoriului, sistematizarea centrelor populate, a rețelei căilor de transport etc. și în aceste cazuri se poate vorbi de un „plan”. Cum cadastrul consemnează numai o realitate în momentul executării măsurătorii, este de la sine înțeles că nici documentul cartografic rezultat nu poate fi denumit „plan”. Termenul corect pentru documentul cartografic ce reproduce starea de fapt a imobilelor funciare este „harta cadastrală”.

Lucrările de măsurare, necesare întocmirii hărții cadastrale, sunt precedate de operațiuni tehnice ajutoare: schema plantării semnalelor de triangulație și a punctelor de reper numerotate, a drumurilor, lanurilor, culmilor, văilor etc. denumită „schiță de plantare”. Deci schița de plantare se execută pe secțiuni și la scară se poate vorbi, pe drept, de un „plan” de plantare pentru că, spre deosebire de hartă, avem de a face cu un proiect, cu reprezentarea grafică a unor elemente ce nici nu există în realitate.

Operațiunile de recunoaștere ale terenului, de identificare și individualizare a proprietăților pe posesori se concretizează pe schițe de câmp, care sunt documente cartografice executate cu mijloace expeditiv și constituie baza și elementul de control al rădăcinii și întocmirii planurilor și hărților cadastrale (art. 8 al. 3 RLC). În condițiile executării cadastrului prin metoda fotogrammetrică, schița de câmp se întocmește pe harta de bază derivată din harta topografică cu curbe de nivel.

**Hectar** (gr. „hekaton = o sută și ar”), unitate de măsură pentru suprafețe, egală cu 100 ari, respectiv 10.000 mp (Der).

**Hotar.** Hotarul unei proprietăți, fie că desparte teritorii cadastrale, fie proprietățile unor diverse subiecte de drept, este linia neîntreruptă care desparte acea proprietate de toate proprietățile vecine.

Termenul „hotar” figurează în documente în trei sensuri:

1. cuprinsul unei posesiuni private sau publice;
2. linia despărțitoare dintre bunurile funciare private sau dintre țări;
3. margine, limită. (Sachelarie co. 1988:221).

Primul sens este sinonim cu cel de lan și se referă la o parte a teritoriului unei comune sau sat; cel de al 3-lea se referă la o margine nu precis conturată; iar cel de al 2-lea este linia precis determinată prin măsurare, între diferitele proprietăți particulare sau între diferite teritorii cadastrale. Dar linia despărțitoare dintre bunurile mobile funciare mai este denumită și linie de graniță, iar pentru cea care desparte țările între ele se folosește, mai ales, termenul de „frontieră”. Hotar, graniță, frontieră sunt noțiuni ce au, în fond, același înțeles dar proveniența lor în limbă este diferită, după cum diferită este și întrebuițarea lor în limbajul zilnic. Termenul „hotar” se întâlnește în vechi documente de limbă slavă și se folosește, mai ales, pentru a desemna linia despărțitoare dintre județe, comune sau teritorii cadastrale; „graniță” este denumită, mai ales, linia

ce desparte proprietățile individuale (art. 584 C. civ) și este preluat din limba germană – die Grentze; „frontieră” este termenul folosit, mai ales, pentru linia ce desparte țările între ele și provine din limba franceză – la frontière. De asemenea, se mai folosește termenul de „limită”, care vine din limba latină -lines-, dar care are un sens mult mai larg și mai puțin precis, corespunzând unor zone de margine ale teritoriilor. Liniile de hotar pot fi drepte sau curbe

ca formă, naturale sau convenționale, ca origine. Atunci când hotarul, ce unește două puncte de frângere, este format de o linie dreaptă trebuie să fie făcut vizibil din orizont în orizont vizibil; iar dacă este format din linii curbe sau sinuoase, acestea se segmentează prin puncte suplimentare, în așa fel, încât săgeata creiată între arcul existent și coarda dintre două puncte succesive să nu fie mai mare ca 1, 0 mm. la scara hârții de delimitare (Fig. 9).



Fig. 9 Hotar în formă de linie curbă.

Liniile de hotar naturale sunt formate de detalii topografice cu caracter de permanență, cum sunt: apele curgătoare, crestele dealurilor, talveguri etc.;

în acest caz, granița este considerată întotdeauna mijlocul acestor detalii naturale. (Fig. 10).

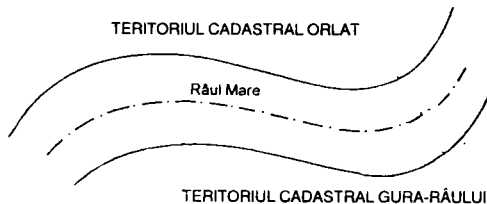


Fig. 10 Hotar natural pe mijlocul unei ape.

Hotarele convenționale (artificiale) sunt formate din detalii construite de mâna omului, cum sunt: căi de comunicație, canale, șanțuri, ziduri, garduri etc. Dacă hotarul este format

de un șanț, un drum, un canal sau o cale ferată, linia de hotar urmărește mijlocul acestor detalii, de nu va fi un uflu sau semn de contrariu. (art. 602 C. civ. ; Fig. 11).

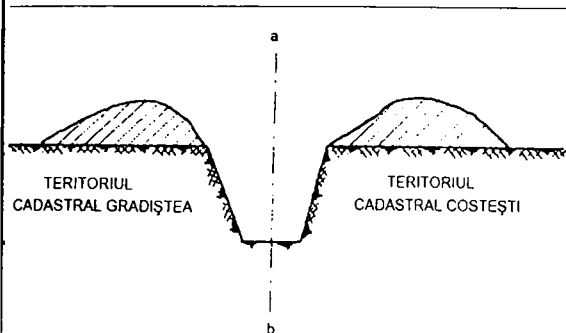


Fig. 11. Materializarea graniței prin șanț

Este semn de necomunitate când pământul este înălțat sau aruncat pe o parte a șanțului (art. 603 C. civ), așa cum se fac șanțurile ce despart pădurile

de restul terenurilor. În acest caz, șanțul aparține în întregime proprietății spre care s-a aruncat pământul. (Fig. 12).

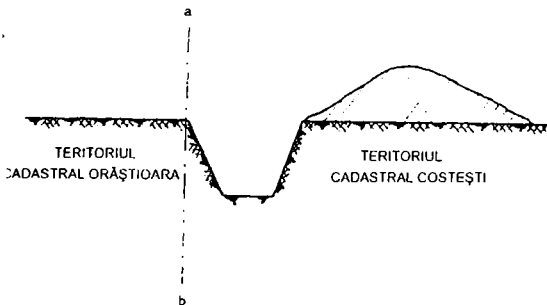


Fig. 12. Materializarea graniței prin șanț

În intravilan, pe granița dintre proprietăți se construiesc, de regulă, garduri sau ziduri, care se socotesc comune, afară dacă numai una singură

din două proprietăți va fi îngrădită, sau de nu va fi un titlu sau posesiune indostulătoare care să constate din contra. (art. 606 C. civ. ; Fig. 13).

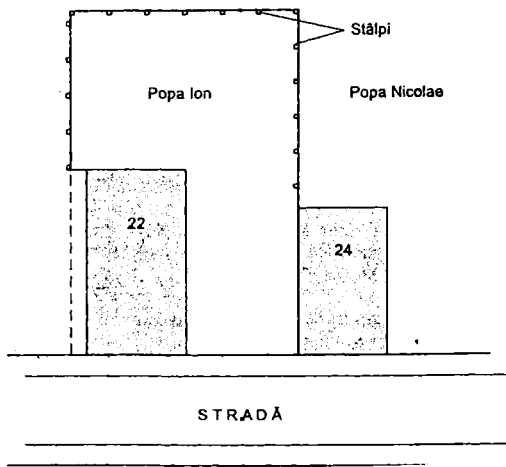


Fig. 13. Materializarea graniței prin gard.

În cele mai multe zone ale țării este obiceiul ca proprietarul să construiască gardul sau zidul din partea dreaptă, considerând că privitorul este cu fața spre proprietate; în acest caz, stâlpii gardului se amplasează în interiorul proprietății celui ce are sarcina construirii gardului și poziția stâlpilor este, deci, o prezumție legală asupra mersului graniței. În cazul când pe granița dintre două proprietăți se amplasează o construcție, granița este formată de picătura streașinei, pentru că proprietarul este dator ași face streașina casei sale astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său, sau pe ulițe, iar nu pe locul vecinului (art. 615 C.civ.; Fig. 14A).

În cazul când acoperișul casei se execută într-o singură apă, atunci granița este formată de marginea zidului acesteia (Fig. 14 B).

Granița se mai poate materializa prin construirea unor ziduri; în acest caz „În orașe și la țară, orice zid care servește de despărțire între clădiri sau între curte și grădină, și între ograde la țară, se socotește comun, dacă nu există titlu sau semn care ar proba contrariul” (art. 590 C. civ.) Este semn de comunitate atunci când culmea zidului este construită în două ape și, în acest caz, granița este mijlocul zidului (Fig. 14 bis. B. linia a-b).



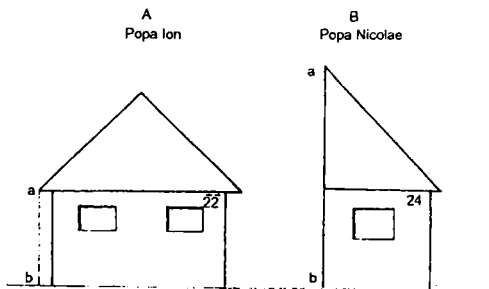


Fig. 14 Granița când pe limită este o construcție (a-b):  
picătura streașinei (A); zidul (B).

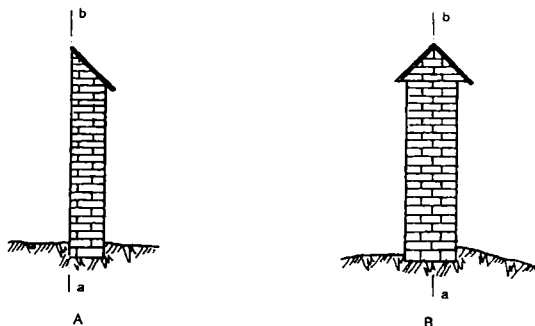


Fig. 14 bis Granița materializată prin zid.

Este semn de necomunitate când culmea zidului este dreaptă și perpendiculară despre peretele de o parte, iar despre cealaltă parte înfățișează un plan înclinat; în acest caz, zidul se presupune că aparține exclusiv proprietarului despre care există planul înclinat. (art. 591 C. civ. ; Fig. 14 bis. A linia a-b).

Sunt cazuri când granița nu este materializată prin detalii naturale și nici detalii construite de mâna omului nu sunt. Această situație se întâlnește atunci când pe limita dintre două teritorii cadastrale se găsește un masiv păduros; în acest caz, granița este formată din liniile drepte închipuite, care unesc între ele două câte două semne nepieritoare.

**Hotărnicie.** Prin hotărnicie (grănițuire, delimitare) se înțelege evidențierea, la fața locului, a granițelor proprietăților, mai ales prin puncte de frângere și linii, prin semne materiale, așa zise semne de graniță. Spre deosebire de măsurare, care constă în identificarea granițelor și reproducerea lor grafică pe hărți, hotărnicia constă în asigurarea granițelor prin semne de graniță. Între semnele de măsurători ( puncte de triangulație, poligonale, de nivelment) și cele de graniță este o deosebire ce se datorește finalității lor. Aceste puncte se pot confunda atunci când punctele de măsurători se amplasează exact pe graniță.

Hotărnicia are o mare importanță în pacea socială, în ordinea juridică, economică și administrativă, pentru că prin ea proprietatea este neîndoios precizată, iar proprietarul, mai sigur, își exploatează mai bine bunul, atât în interes propriu, cât și în interesul societății care îl ocrotește. Hotărnicia este o parte a dreptului civil, care cuprinde prevederi precise în această materie (art. 585 C. civ.).

Nevoia delimitării hotarelor trebuie să fi apărut imediat după apariția proprietății private asupra pământului, impusă de nevoia de pace între diferite formațiuni sociale. Pe măsură ce viața social-economică a devenit mai complexă, din rațiuni de ordine, s-a impus ca vânzările de bunuri imobile, transmiterea lor prin moștenire, partajele, modificarea lor etc., să se facă numai după ce, în prealabil, s-a făcut hotărnicia lor. Hotărnicia interesând tot mai multe straturi ale societății - cetățeni individuali, satul, orașul și statul - a devenit o problemă de ordin politic,

economic și juridic deosebit de importantă, destinată a contribui la pacea socială spre care tinde orice societate. De aceea, conducerea politică a statelor s-a preocupat tot mai mult de reglementarea ei, stabilind procedura de urmat și documentele în care trebuia consemnată.

În timp ce la stabilirea granițelor existente, sarcina constă în verificarea concordanței graniței cu situația de drept a proprietății, la stabilirea granițelor noi, hotărător este acordul de voință al proprietarilor, care se consențează într-un proces-verbal ce se semnează de către toți participanții la operațiune. Cu condiția ca granița să nu fie contestată, sau să fi fost stabilită printr-o hotărâre judecătorească definitivă, proprietarul poate cere vecinului său să participe la refacerea semnelor de graniță deplasate sau distruse. În acest caz, cheliuicile grănițuirii se fac pe jumătate (art. 584 C. civ.).

**Identificarea proprietăților și posesorilor.** Ceea ce este delimitarea pentru teritoriul cadastral, este identificarea proprietății și posesorilor în interiorul acestuia. Aceasta este cea mai importantă sarcină a cadastrului, care constă în individualizarea obiectului la care se referă drepturile reale imobiliare și după care se plătește impozit. Pentru ca să putem deosebi unele imobile de altele, trebuie să se identifice și descrie atât de precis, încât să poată fi găsite la fața locului și să poată fi delimitate de altele; pentru ca imobilul singuratic să poată fi considerat bun în sens juridic, trebuie să poată fi reprezentat ca o

unitate spațial delimitată, adică să fie cuprins într-o linie de graniță împrejmuitoare (Kurandt 1957:13).

Identificarea se execută în prezența părților interesate, iar termenul se aduce la cunoștință prin toate mijloacele de publicitate obișnuite în localitate (bătăi din tobă, sunet de goarnă, presă, radio, TV, etc.). Procedura de urmat: publicitatea, termenele, afișarea rezultatelor, soluționarea reclamațiilor etc., este precis arătată în Lc., RLc., Lcf., și respectarea ei se consemnează în acte juridice administrative (proces-verbale), deoarece, dacă mai târziu s-ar contesta valoarea lucrărilor întocmite, aceste acte au valoare probatorie. Operațiunea constă în individualizarea și materializarea, prin semne de graniță, a proprietăților și posesorilor, care este condiția necesară prevenirii înregistrării greșite a drepturilor reale imobiliare și a atributelor posesorilor (numele, domiciliul, sediul, starea de minoritate etc.). Este operațiunea propriu-zisă de granițuire, care stabilește limitele în care dreptul de proprietate imobiliară se poate exercita.

**Identificarea și precizarea drepturilor tabulare.** După terminarea lucrărilor de cadastru dintr-o comună sau sat, se înaintează judecătoriei-secția de cf. al 2-lea exemplar al registrului cadastral împreună cu harta cadastrală, precum și procesele-verbale și schițele referitoare la litigiile privind granițele proprietăților învecinate, constatate cu ocazia măsurătorilor. (art. 24 Lc., art. 162 al. 2 Lcf). Primind aceste operate, judecătoria încunoștințează Mj., care,

prin decizie ministerială, stabilește data începerii lucrărilor de coordonare pentru întocmirea cf. provizorii, decizie ce se publică în: M. Of., într-un ziar mai răspândit din localitate sau în capitală, precum și prin afișare la primăria comunală. Tot prin decizie ministerială se numește judecătorul delegat.

Primind numirea, judecătorul fixează data începerii lucrărilor și o anunță primăriei cu 30 zile înainte, cerând acesteia, totodată, să întocmească un tablou al tuturor posesorilor de imobile din comună, tablou care să cuprindă, pe cât posibil, pe lângă nume, prenume și adresă, următoarele informații:

- dacă posesorul este capabil sau nu;
- reprezentanții legali ai posesorilor incapabili;
- dacă imobilul formează obiectul unei proprietăți indivize sau proprietăți pe etaje sau apartamente.

Pentru întocmirea acestui tablou, primăria se folosește de registrul posesorilor de case și a locurilor de casă, precum și de registrul cadastral. Tabloul se ține la dispoziția celor interesați, spre consultare timp de 15 zile, operațiune anunțată prin toate mijloacele de publicare obișnuite în localitate. Despre toate observațiile făcute și despre toate schimbările intervenite de la data întocmirii documentației cadastrale se încheie procese-verbale.

Până la prezentarea în comună, judecătorul pregătește toată documentația necesară redactării cf., care, pe lângă operatele primite de la organul cadastral, mai trebuie să cuprindă: registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, respectiv cărțile funciare vechi.

La prezentarea în comună judecătorul comunal ce funcționează pe toată durata operațiunilor de redactare a cf. (art. 164 Lcf).

Exemplu:

Primăria comunei.....

Nr..... din .... 19

### Proces – verbal

Astăzi... luna... anul..., noi.... primarul comunei.... și.... membrii consiliului comunal, văzând decizia nr. .... din. .... a Mj, prin care se delegă dl. judecător....., ajutat de dl. .... în calitate de secretar, să întocmească lucrările pregătitoare în vederea întocmirii cărții funciare la teritoriul cadastral...., conf cu prevederile Lcf. nr. 115/1938, publicată în M. Of. nr. 95 din 27 aprilie 1938, am ales pe dl. .... și..... membri, iar pe dl. .... și..... membri supleanți, care vor face parte din comisia ce va funcționa în tot timpul executării lucrărilor. Din comisie, conform 164 Lcf, face parte și dl. ing. .... delegat al Oficiului județean de cadastru.

Drept care s-a încheiat prezentul proces-verbal în dublu exemplar, pentru primărie și pentru dosarul lucrării de cf.

Primar

Secretar,

Membrii consiliului comunal

Am luat la cunoștință : Judecător

Inginer,

Comisia comunală, împreună cu publică printr-o încunoștințare conducerea locală, fixează data și colectivă, afișată la primărie timp de 15 zile și comunicată prin toate mijloacele programul pe străzi al desfășurării lucrărilor, pe care îl aduc la cunoștință de publicare.

Exemplu:

Primăria comunei.....

Nr.... din.....

### Încunoștințare colectivă,

Primăria comunei..... în baza Deciziei Mj. nr... din... publicată în M. Of. nr... din..., prin care s-a stabilit data de.... pentru începerea lucrărilor de coordonare în vederea întocmirii cărților funciare la teritoriul cadastral....., face cunoscut prin aceasta că, la termenele fixate mai jos, toți locuitorii care posedă proprietăți pe acest teritoriu, ori unde își au domiciliul, au obligația să se prezinte în persoană sau prin mandatar autorizați, cu toate înscrisurile doveditoare a drepturilor ce pretind, în fața comisiei ce va funcționa permanent, în baza art. 164 Lcf, la sedinț din Str..... Nr.....

Nr.crt.	Denumirea străzii	Nr.casei	Termen	Observații

Cei ce nu se vor prezenta vor fi pedepsiți contravențional și vor fi considerați decăzuți din orice drept imobiliar pe cuprinsul teritoriului. ....

Primar,

Secretar,

Lucrările nu pot începe decât după trecerea termenului de 15 zile de la afișare a programului. În intervalul de 15 zile, membrii comisiei examinează întreaga documentație și compară tabloul posesorilor cu registrul posesorilor de case și al locurilor de casă, precum și cu registrul cadastral, introducând în aceste operate schimbările intervenite de la terminarea lucrării de cadastru. În același interval, inginerul reactualizează harta cadastrală și, dacă este cazul, recalculează suprafețele și recușifică toate operatele cadastrale.

Judecătorul delegat, ajutat de ceilalți membri ai comisiei, procedează la examinarea următoarelor operate (art. 166 Lcf):

- examinează actele cu privire la identificarea imobilelor și întocmește un tablou cu schimbările de posesiune intervenite de la alcătuirea lor până la zi;
- stabilește parcelele de teren care se vor intra în corpuri funciare, ținând seama de necesitatea organizării unor foi reale;

- stabilește drepturile de proprietate, coproprietate, de proprietate pe etaje ori apartamente, restrângerile privitoare la proprietate ori la capacitatea de a dispune, sarcinile reale ce grevează lucrul nemișcător, precum și orice fapt sau raport juridic ce urmează să fie notat. Toate operațiunile se fac în prezența și împreună cu titularii drepturilor, iar constatările se consemnează în procese verbale semnate și de cei interesați. Înscrisurile cu privire la drepturile tabulare, pe care posesorii le pot prezenta, pot fi: extrase după registrele de transcripțiuni și inștriptiuni, extrase de cf., titluri de proprietate eliberate conform Lff., fișeți după registrul agricol. Acte juridice originale care încă nu s-au înscris în registrele de publicitate, acte juridice administrative de atribuire sau constituire de drepturi ce nu trebuiau înscrise în registrele de publicitate etc. Rezultatul cercetărilor se conșinează într-un proces-verbal pentru fiecare posesor.

Exemplu:

Judecătoria ...

Instanța cărții funciare.

Nr... din....

### Proces - verbal

Încheiat în comuna... în ziua de ... luna, ... anul ... , de către comisia comunală instituită conf. Deciziei nr. ... din ... Mf, publicată în M. Of. nr. ... din.... pentru coordonarea lucrărilor privind introducerea cărților funciare la teritoriul... comuna ... județul....

În fața comisiei s-a prezentat dl ... , din comuna ... , satul ... , și a arătat că posedă imobilul (le) următor (re)..... După ce s-a făcut identificarea imobilului (lor) ce formează proprietatea sa și declară că afară de aceste imobile, sau cote din imobile, nu mai are altele, i s-a făcut cunoscut că nr. topografici ai parcelelor sunt: ... în suprafața de ... , înșcriși în cf. nr. ... a teritoriului ... Pentru justificarea drepturilor ce pretinde asupra imobilelor de mai sus a prezentat în fața comisiei următoarele înșcristuri.....

*Din cercetarea documentelor prezentate și a registrelor oficiale, comisia a constatat.....  
 Identificarea persoanei proprietarului (reprezentantului) s-a făcut de către cei prezenți pe  
 baza Bl. seria..... nr..... eliberate de.....*

*Procesul-verbal după citire și explicare s-a primit și sennat.*

*Președinte*

*Membri comisiei*

*Secretar*

*Proprietar*

Procesele verbale se încheie în dublu exemplar, din care unul rămâne la comisie pentru redactarea cf. provizorii și unul se ia de către proprietar.

**Imobile cu venit cadastral.** În art. 10 Lc. terenurile sunt departajate după criteriile economice astfel:

A. Imobile cu venit cadastral” adică acele terenuri care sunt supuse contribuțiilor publice după venitul cadastral, care se împart în: arabile, fâneată, grădini, vii, pășuni, păduri, zăvoaie (bercuri), trestuș (stufăriș), bălți, lacuri naturale și artificiale intrucit nu intră în prevederile punctului B”.

**Imobile fără venit cadastral,** după cum urmează: terenuri clădite și curți ; terenuri neproductive, bălți, mlaștini, lacuri naturale sau artificiale întru cât nu se exploatează economic, sau nu aduc vreun venit prin exploatarea pescuitului sau turbei.

Această departajare nu mai este conformă cu realitatea deoarece clădirile sunt susceptibile să aducă și ele un venit prin închiriere, iar impozit se plătește și după ele.

**Importanța înscrierii denumirii locurilor și localităților în operatele cadastrale.** Pentru a ușura folosirea informațiilor hărții cadastrale și de către cei mai puțin cunoscători, și pentru a reduce pericolul greșelilor la atestarea schimbării situației

de drept și a înregistrării în cf., la descrierea parcelelor se adoptă o denumire obișnuită în localitate (Simmerding 1977: 36). Asupra necesității înscrierii denumirilor în documentația cadastrală și de cf. insistă toți autorii din țările în care aceste instituții au o veche tradiție și în toate actele normative se prevede obligativitatea înscrierii lor. Cu informația privind așezarea – în afară de caracterizarea tehnică cadastrală – fiecare parcelă este arătată și cu denumirea obișnuită în localitate sau cu denumirea stabilită oficial (Kriegel 1973: Hft. 3/8). Autorul citat împarte informațiile privind așezarea imobilelor în:

a. denumiri care au la bază o hotărâre oficială și care s-au preluat în cadastru, ca de ex. : denumiri de străzi și numere de casă, denumiri de ape, șosele etc. ;  
 b. denumiri care, ca numele lanurilor, au fost date de către organele cadastrale competente pe baza informațiilor unor oficialități sau persoane și care s-au format în decursul istoriei localității.  
 O localitate, un loc sau o parcelă este înscrisă, de regulă, cu o singură denumire, iar dacă locul respectiv este cunoscut sub două denumiri se păstrează cea care cuprinde suprafața cea mai mare. În registrul cadastral și în cf. se înregistrează numai denumirea lanului, pe când pe harta cadastrală se înscriu denumirile tuturor locurilor

(creste, vârfuri de dealuri sau munți, ape curgătoare etc.), indiferent de dimensiunea lor. Cadastrul imobiliar este singura evidență a tuturor terenurilor țării și registrul oficial al proprietății și, tocmai datorită faptului că el măsoară toată suprafața țării și o reprezintă pe hărți la scări mari, este necesar să se înregistreze în amănunt toate denumirile locurilor, fiind, astfel, un prețios document, nu numai pentru cei ce se interesează de conținutul tehnic, ci și pentru istorici, arheologi, filologi, sociologi, botaniști, legistatori, economiști, militari etc.

Toate denumirile locurilor și localităților se identifică în faza de recunoaștere a teritoriului și se înscriu într-un tabel pentru fiecare teritoriu, separat pentru intravilan și extravilan, apoi se confruntă corectitudinea înscrierii cu oameni bătrâni buni cunoscători ai localității, cu documentele vechi din arhive și cu comisia cadastrală.

**Importanța pământului în viața economică și socială.** De la apariția lor pe pământ, oamenii au fost confrunțați, cu condițiile neprielnice ale mediului înconjurător la care, pentru a supraviețui, au fost obligați să se adapteze. Această adaptare și integrare s-a făcut în decursul a sute de mii de ani și în aceste lungi perioade oamenii au folosit diferite componente ale pământului. La început au folosit materialele pe care natura le oferea scopurilor imediate, adică: lemnul și piatra, oasele și cochiliile etc. din care și-au confecționat uneltele, armele și locuința; mai apoi, pentru a se apăra

împotriva înțepăturilor de insecte multe popoare, chiar și în prezent, își acoperă corpul, sau părți din el, cu o pastă din lut amestecat cu cenușă, pulbere de buruieni și substanțe grase. Pe lângă folosirea lui în scopuri estetice, pământul s-a folosit, și se mai folosește (Ghana), ca hrană, obicei cunoscut sub denumirea de „geofagie”. În Germania, încă în anul 1607, era cunoscut acest pământ sub denumirea de „Steinbutter sau Steinmehl” și s-a folosit ca hrană (sec. XVII), iar în Suedia, în timpul foametei din anul 1832, pâinea s-a copt dintr-un amestec de făină cu „făină de pământ”; în URSS în timpul foametei din anii 1920-1922 s-a folosit pe scară mare ca hrană.

Pământul s-a folosit și se mai folosește în tratarea diferitelor maladii: pământul argilos în vindecarea unor infecții și a reumatismului; pământul feros în tratamentul viermilor intestinali și a anemiei etc.

Din culegători, vânători și păstori nomazi mare parte din populațiile primitive s-au transformat în cultivatori și, la întrebunțările mai sus arătate, s-a adăugat folosirea solului pentru cultura plantelor, a pământului argilos, pentru construirea locuințelor, în olărit, pentru depozitarea rezervelor de hrană, pentru confecționarea tăblițelor pe care s-a născut scrisul.

Folosirea pământului, pe măsură ce populația a crescut, a devenit tot mai complexă: el s-a transformat în obiect al muncii și mijloc de producție în agricultură și silvicultură, în sursă de materii prime pentru industria prelucrătoare și bază de operații în spațiu și de amplasare pentru toate activitățile

omenești. Cele mai multe conflicte sociale și războaie, ce au însângerat și mai însângerează istoria omenirii, au fost și sunt determinate de stăpânirea pământului. „Pământul a fost (și este) expresia optimă a valorilor economice cunoscute, și, cu foarte puține excepții, dreptul deplin și perpetuu exercitat asupra pământului a constituit și expresia optimă a dreptului de proprietate, acesta fiind o proprietate tip în înțelesul științelor economice, cit și a celor juridice” (Herlea 1985: 5).

**Importanța suprafeței în raporturile juridice.** Suprafața unei parcele înscrisă în documentația cadastrală, deci și a cf., are mult mai mare importanță în circuitul civil, decît celelalte informații, ca de ex.: categoria de folosință sau denumirea locului. Această importanță este bine cunoscută oricui care, în viața de zi cu zi, a avut contact cu problematica imobiliară.

În contractele de vânzare-cumpărare, cele două părți se obligă reciproc: vânzătorul să predea lucrul, iar cumpărătorul să achite prețul asupra căruia s-a căzut de acord (art. 1313 C. civ). În materie de mobile, vânzătorul este dator să arate cumpărătorului obiectul pe care înțelege a-l instrăina și măsura în care vrea să-l instrăineze, adică suprafața, atunci când se referă la un teren, sau apartamentul (casa), atunci când se referă la o construcție. Când se vinde o construcție se predau cheile, iar când se vinde un teren se remite titlul de proprietate. În regimul de cf. se remite întotdeauna extrasul de cf (art. 1315 C. civ). Vânzarea unui imobil se poate face pe baza unei măsurători și, în acest

caz, cumpărătorul preia lucrul așa cum este în realitate; sau vânzarea se face pe baza unui extras din cadastru sau cf., și, în acest caz, cumpărătorul consideră adevărat conținutul acestor documente. Ulterior constată că suprafața menționată în contract, adică cea din cadastru sau cf., nu corespunde cu realitatea. Ori art. 1326 C. civ. prevede că „vanzătorul este dator să predea cuprinsul lucrului vândut în măsura determinată prin contract, însă cu modificările mai jos arătate”. Aceste modificări se referă la situația când suprafața este mai mică în realitate decît cea menționată în contract și, în acest caz : fie vânzătorul va scădea prețul proporțional cu diferența de suprafață (art. 1327 C. civ), fie contractul se va desființa (art. 1020 C. civ). Dacă, din contră, suprafața este mai mare în realitate decît cea arătată în contract cumpărătorul poate completa prețul, sau „dacă excedentele cuprinsului aflat se ridică la o a douăzecea parte a cuprinsului declarat în contract, a strica vânzarea” (art. 1328 C. civ). Dar dacă diferența dintre suprafața declarată în contract pe baza datelor din cadastru sau cf. și cea găsită în realitate se încadrează în limita toleranțelor admise la măsurare, contractul este valabil în privința suprafeței. Suprafața mai are importanță în procesele de granițuire, astfel: dacă prin măsurarea terenurilor părților din proces rezultă că reclamantul are o suprafață mai mică decît cea din cf., iar pârătul mai mare, este de presupus că granița a fost încălcată de acesta; este posibil ca suprafața imobilului reclamantului să fie mai mică în realitate decît cea din cadastru, respectiv cf., iar cea a pârătului să corespundă în realitate cu cea din



cadastru sau cf.: în acest caz, se presupune că s-a comis o greșeală la măsurătoarea originară. În toate conflictele de granițuri, pe lângă alte semne materiale, suprafața contribuie în mare măsură la soluționarea lor.

Suprafața mai are o mare importanță în cazul exproprierilor pentru utilitate publică, mai ales atunci când se referă la terenuri deosebit de valoroase cum sunt : terenurile pentru construcții, viile, sere, livezi, arabile irigate etc.

**Impozit, plăți obligatorii** ale persoanelor fizice sau juridice către stat, în baza legii și în condițiile stabilite de aceasta, cu titlu definitiv și fără contraprestație directă (Dep).

**Imprescriptibil**, (despre) un drept care, potrivit legii, nu se stinge prin prescripție (Der).

**Inalienabil**, (despre) un bun sau (despre) un drept, care nu poate fi înstrăinat prin acte juridice de drept civil (Dc).

**Indicatorul alfabetic**, sau repertoriul alfabetic, cum mai este denumit acest operat, este un registru ajutător alcătuit prin extragerea, din cartoteca foilor cadastrale, a tuturor posesorilor și înregistrarea lor în ordine alfabetică cu arătarea numărului foilor cadastrale sau cf. în care sunt înscrise imobilele. Indicatorul alfabetic are următoarele rubrici: numărul de ordine (crt); numele, prenumele și domiciliul posesorului; numărul foii cadastrale, respectiv numărul cf., în care sunt înscrise imobilele. El face legătura între numele posesorului și foaia cadastrală sau cf.

#### Formular 2 Indicator alfabetic

Nr. crt.	Numele, prenumele și domiciliul posesorului	Nr. foii cadastrale	Litera
1	Aldea Ioan Alexandru, Str. Baistei nr. 19	12,20,101	A
2	Apostol Ion Ion, Str. Moeciu nr. 13	3,5,13	
	Etc.		

Pentru fiecare literă a indicatorului se lasă mai multe pagini libere pentru ca să se poată înscrie și posesorii ce mai apar după redactarea lui. Numărul de ordine începe cu 1 pentru fiecare literă. Indicatorul alfabetic este registrul cu ajutorul căruia, cunoscând numai numele și adresa posesorului, se află

numărul foii cadastrale, respectiv al cf., și în acestea toate informațiile tehnice, economice și juridice ale imobilului.

**Indicatorul parcelar**, sau repertoriul parcelar (art. 9 pct. 3 Lcf), este un registru ajutător care face legătura între numărul topografic, hartă și numărul foii cadastrale, respectiv cel de cf.

**Formular 3**  
**Indicator parcelar**

Nr. topografic al parcelei	Nr. secțiune hartă	Nr. foi cadastrale (C.F.)	Nr. topografic al parcelei	Nr. secțiune hartă	Nr. foi cadastrale (C.F.)
1	3	1	30	6	30
2	3	2	31	6	31
etc.					

Cunoscându-se numai numărul topografic al parcelei, cu ajutorul indicatorului parcelar se află, cu ușurință, numărul foi cadastrale (cf.) și a secțiunii de hartă pe care este reprezentat imobilul, iar în aceasta toate informațiile ce-l privesc. Indicatoarele alfabetic și parcelar se redactează pe foi format A4 și se leagă în volum sub formă de registru.

**Individualizarea parcelelor.** Fiecare parcelă primește în operatele cadastrale un număr, numit „număr topografic”, prin care parcelele individuale se pot deosebi unele de altele. Așa cum numele unui om servește pentru a deosebi un individ de altul, tot așa se deosebește, prin numărul topografic, o parcelă de o altă parcelă. Numărul este așa zisul nume al parcelei, de aceea cadastrul a fost numit, în parlamentul francez, registru de stare civilă a imobilelor (Kurandt 1957: 48).

Cadrul în care se numerotează parcelele este tarlaua. Un număr topografic se poate folosi numai o dată în cadrul unui teritoriu cadastral. Deci individualizarea unei suprafețe a pământului se face prin reproducerea pe hartă în urma unei măsurători și prin: numele teritoriului cadastral, numărul tarlalei și numărul topografic. Cu aceste date suprafața respectivă este

fără echivoc denumită din punct de vedere cadastral, cu condiția ca, la nume identice a unor teritorii cadastrale, să nu existe nici o îndoială asupra apartenenței la un teritoriu anume. Aceste date au o mare importanță în încrederea publică a cărții funciare fără de care nu se poate apăra proprietatea și nici nu se poate garanta creditul.

Numărul topografic are o deosebită importanță pentru cadastru și cartea funciară deoarece prin el „o parte a suprafeței pământului (o parcelă, o tarla) delimitată și stabilită oficial prin măsurare apare în circuitul juridic și denumește și parcela însăși în cel mai scurt și pregnant mod” (Heider 1954: 25). Dar această funcțiune o îndeplinește numărul topografic, numai dacă rămâne neschimbat atâta timp cât rămân neschimbate operatele cadastrale. La originea cadastrului a fost nevoia de percepere integrală, dreaptă și echitabilă a impozitelor, dar instituția, care a contribuit cel mai mult la creșterea autorității lui, a fost cartea funciară. Aceasta s-a impus în acele țări în care societatea s-a democratizat de timpuriu sub influența revoluției franceze, în care și proprietatea s-a democratizat prin reforme agrare și în care oamenii au dobândit mai multe drepturi în stat. Alături de drepturile

inerente omului, drepturile reale au cea mai mare importanță în societate. „Drepturile reale – *in re* – al cărui tip perfect este proprietatea, sunt acelea care implică o putere directă și imediată asupra unui lucru corporal determinat, putere care se traduce într-o sumă de atribute și facultăți susceptibile de a se exercita împotriva oricui și a se impune respectului tuturor” (Cantacuzino 1921: 35). Între lucrurile corporale, cel mai important este pământul, pentru că el constituie condiția de existență a omului căruia îi asigură hrana și locuința. Cartea funciară a apărut și s-a perfecționat tocmai pentru a da siguranță proprietarului pământului, precum și celor ce împrumutau bani garantați cu pământ. În acest sistem, cadastrul determină prin bornare, măsurare și reprezentare pe hărți lucrul corporal, iar prin numerotarea parcelei îl individualizează și nominalizează. Astfel determinat, nominalizat și individualizat este înregistrat în cf. în relație cu titularii drepturilor reale. Așadar, prin măsurătorile cadastrale, proprietățile imobiliare se precizează și individualizează, iar prin numerotare se nominalizează, condiții absolut necesare pentru organizarea sistemului de publicitate al drepturilor prin cf. și, prin aceasta, ele sunt apărute împotriva tuturor (*erga omnes*).

**Indiviziune**, modalitate a patrimoniului care, aparținând în comun mai multor persoane, are ca obiect o universalitate nedivizată de bunuri. În mod obișnuit, starea de indiviziune izvorăște din succesiune, dar ea nu reprezintă o stare juridică exclusivă (Dc).

**Informațiile necesare evaluării terenurilor.** Bonitatea și clasificarea terenurilor agricole, întocmită pe baza însușirilor naturale, exprimă doar capacitatea lor de producție relativă în comparație cu un sol etalon, dar nu dă nici o informație privind rezultatele economice. Ea este necesară pentru a măsura unitar, printr-o ficțiune, capacitatea lor de producție și pentru a generaliza rezultatele economice din parcelele de model la toate terenurile cu condiții asemănătoare. Pentru a determina valoarea economică a unui teren trebuie să se analizeze factorii ce fac efectivă capacitatea de producție, și aceștia sunt: munca și capitalul; iar pentru a cunoaște venitul net trebuie să se ia în considerație condițiile economice concrete. Cum nu este posibil să se determine valoarea economică a fiecărei parcele înscrise în registrul cadastral, se recurge la alegerea unor terenuri de model. Studiarea „factorilor agricoli și economici, care determină venitul cadastral” a fost sarcina serviciului de identificare, clasificare și evaluare din direcția cadastrului, precum și a Comisiei centrale de evaluare, care poate coopta sau consulta specialiști din cercetare și învățământ (art. 50 RLc). Informațiile necesare se procură de la organele agricole locale, de la instituțiile competente și de la institutele de cercetări, astfel:

- Cheltuielile de exploatare: pregătirea solului, semănat, întreținere a culturilor, recoltat, tracțiune animală sau mecanică, plata muncii pentru diferitele culturi;
- Cheltuielile de transport la stațiunea de cale ferată, porturi sau piața

de desfacere;

- Cheltuielile de administrație (angajați permanenți etc);

- Informații asupra posibilităților de valorificare a producției ( căi de comunicație, distanța la piață, gară, port și starea drumurilor etc);

- Impozite anuale;

- Prețurile medii multi anuale ale produselor agricole;

- Sistemul de cultură, asolamente, rotație și cheltuielile legate de aceste sisteme;

- Cheltuielile diferitelor lucrări de amenajare de pășuni, de păduri etc. ;

- Producția brută pe terenul cel mai fertil și cel mai slab.

Aceste informații sunt grupate în prezent în contabilitate în: cheltuieli directe, comune și generale. Pentru urmărirea lor la terenurile model se ține o evidență contabilă separată.

**Infrațiune**, faptă care prezintă pericol social, săvârșită cu vinovăție și prevăzută și pedepsită de legea penală (Dp).

**Infrațiuni privitoare la fondul funciar**, infrațiuni care au ca obiect juridic comun relațiile sociale a căror desfășurare normală este condiționată de folosirea completă, protejarea și ameliorarea fondului funciar. Constituie infrațiune de distrugere în dauna avutului obștesc sau particular sau personal, după caz, degradarea terenurilor agricole, degradarea sau distrugerea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, a culturilor, viilor, livezilor, pășunilor, fânețelor, a bornelor și semnelor topografice sau geodezice, ori împiedecarea luării măsurilor de conservare sau de salvare a unor bunuri,

precum și înlăturarea acestor măsuri. De asemenea, constituie infrațiune ocupația de terenuri agricole, schimbarea categoriei de folosință etc, fără aprobare legală (Dp).

În art. 87 al. 1 L. nr. 169/1997 infrațiunile de mai sus se pedepsesc cu închisoare de la 1 la 5 ani, iar când sunt săvârșite prin violență sau de mai multe persoane cu 2 la 7 ani (art. 87 al. 2).

**Inițiativa și obligația grănițurii**. Cea mai importantă etapă în desfășurarea lucrărilor cadastrale este grănițuirea. Materia este prevăzută în : art. 15-16 Lc., art. 28-33 RLc., art. 155-157 Lcf., art. 584, 585, 588, 590, 591 C. civ., precum și la punctele 4-5 din În. /1989. În actele normative enumerate se folosesc termenii „delimitare și grănițuire” pentru operațiunile de identificare și stabilire a limitelor proprietății funciare. Astfel: „delimitarea” este o noțiune cu conținut tehnic și se referă la identificarea și materializarea hotărului teritoriului cadastral; „grănițuirea” este o noțiune cu conținut juridic și constă în identificarea și fixarea granițelor între proprietăți pe baza unor probe materiale și a unor înscrisuri prezentate de părți.

Inițiativa delimitării hotarelor teritoriilor cadastrale aparține unităților ce execută lucrări cadastrale, iar inițiativa grănițurii aparține oricărui proprietar de teren ale cărui granițe sunt necontestate dar nu sunt asigurate și care poate îndatora pe vecinul său, potrivit art. 584 C. civ., să participe la grănițuirea proprietății lipite cu a sa. Cauzele care impun o nouă grănițuire sunt:

– o nouă măsurătoare cadastrală;  
– necesitatea reconstituirii unei părți a hotarului ca urmare a unor lucrări de comasare, amenajare sau arondări teritoriale;

– necesitatea materializării hotarelor implicate într-o grănițuire locală, la cerere sau ca urmare a unui partaj;

– materializarea unei granițe în urma admiterii contestației;

– materializarea pe teren a unei hotărâri judecătorești definitive privind soluționarea unui conflict de graniță;

– schimbarea graniței ca urmare a construirii unei căi ferate, șosele, canal etc. Participarea vecinilor la lucrările de delimitare și grănițuire este obligatorie, ea rezultând din răspunderea pe care orice proprietar o are pentru proprietatea sa. Neparticiparea la delimitare este sancționată de art. 33 Lc.; cât privește participarea vecinilor, prevăzută de art. 584 C. civ., ea se referă numai la materializarea graniței, nu și la stabilirea ei, iar dacă un vecin refuză participarea, anumiți se urmează calea în judecată cu costul în sarcina celui ce a refuzat.

De la obligația de a participa la lucrările de grănițuire fac excepție:

1. granițele în mijlocul apelor, care se schimbă natural, fără să se schimbe și limita malului;

2. granițele cu străzi, căi ferate, șosele, canale de aducțiune etc.

**Insesizabil**, (despre) un bun sau (despre) un drept, care nu poate fi urmărit de către creditorii titularului aceluși drept (sau bun) (Dc).

**Intabularea**, este înscrierea prin care se săvârșește, cu titlu definitiv de la data înregistrării cererii, strămutarea, cons-

tituirea, modificarea sau stingerea unui drept real imobiliar. Această înscriere se poate denumi perfectă în sensul că nu necesită o procedură ulterioară.

Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească înscrisul original pentru a se intabula sunt (art. 45 LcF):

– să arate data când a fost întocmit, precum și numele și domiciliul părților;

– să arate numărul topografic al parcelei sau numărul cf., dacă înscrierea privește toate imobilele cuprinse în aceeași cf.;

– să cuprindă declarația expresă, prin care cel al cărui drept urmează să fie strămutat, grevat, restrâns ori stins, consimte la intabulare. Această declarație se poate da și printr-un înscris deosebit sau chiar prin cererea de intabulare înfățișată instanței de cf. În aceste cazuri se arată data înscrisului în temeiul căruia se cere intabularea, precum și elementele esențiale ale dreptului ce urmează a fi intabulat;

– în privința actelor juridice referitoare la ipotecă și donații, C. civ. cere forma autentică (art. 813, 1772), iar pentru înstrăinări și partaje se cere în plus și autorizația organului administrativ însărcinat cu sistematizarea urbanistică.

– intabularea se mai poate face în baza înscrisurilor oficiale care cuprind acte juridice, tranzacțiile executorii și înscrisurile de tot felul ce au caracter de sentințe executabile pe cale judecătorească;

– în cazul exproprierii pentru utilitate publică, naționalizării, confiscare pentru neplata obligațiilor fără de stat, intabularea se poate face pe baza actului original al organului administrativ.

Intabularea este admisă numai în temeiul unor acte juridice autentice,

intocmite în formă solemnă sau emise de organe oficiale (art. 46 Lff.; Demeny 1993: 33).

### Intabularea dreptului de proprietate.

Mai mulți proprietari nu pot fi înscrși în aceeași cf. decât: dacă se găsesc în indiviziune, în care caz se arată partea divizivă a fiecăruia; sau dacă sunt în devălmășie, în care caz se arată situația existentă.

Dacă o clădire face obiectul proprietății pe etaje sau apartamente, se deschide o

cf. colectivă pentru întreaga clădire și cite o cf. individuală pentru fiecare etaj sau apartament. În titlul cf. colective se menționează această situație, iar imobilul se înscrie cu numărul topografic nefracționat (ex. 3554/1). În cf. individuale fiecare etaj sau apartament este indicat cu un număr topografic fracționat, a cărui numărător este numărul din cf. colectivă, iar numitorul indică etajul sau apartamentul printr-un număr roman (ex. 3554/1/1, arată apartamentul nr. 1).

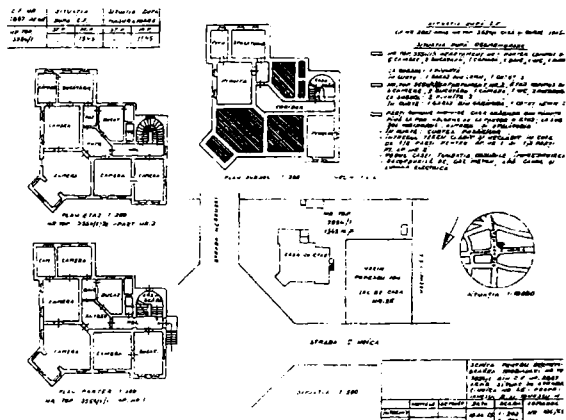


Fig. 15. Dezmembrarea pe apartamente.

În cf. colectivă se înscriu toți proprietarii etajelor sau apartamentelor, astfel: în titlu se menționează că este cf. colectivă; în partea I se înscriu apartamentele cu numerele respective și se arată, în rubrica „note” în dreptul fiecărui apartament,

numărul cf. individuale în care este înscris; tot în partea I se arată părțile comune divizive; în partea II-a se înscriu toți proprietarii cu specificarea, în rubrica note, a numărului apartamentului; în partea III-a se înscriu sarcinile cu

ndicarea apartamentului la care se referă. n cf. individuale: în titlu se arată că este o cf. individuală; în partea I se înscrie un număr apartament sau etaj cu numărul topografic propriu (ex. 3554/1/1) și se arată părțile comune indivize cu celelalte apartamente; în partea II-a se înscrie numele proprietarului apartamentului sau etajului și se menționează titlul pe care se întemeiază și a numărului cf. colective din care a fost adus; în partea III-a se înscriu eventualele sarcini.

În modelele 1-3 și 4-5 din anexă se arată intabularea dreptului de proprietate a unui singur proprietar sau a mai multor proprietari pe apartamente (art. 58-60 Lcf).

**Intabularea dreptului de suprafață.** „În sistemul nostru de drept, dreptul de suprafață este de dată recentă și a fost format de practica judiciară pe baza art. 492 C. civ.” (Demeny 1993: 43). Acest drept se înscrie în partea III-a a cf. a proprietății terenului și se arată, în rubrica note numărul cf. în care acest drept este

înscris ca un corp de avere de sine stătător. În cf. în care dreptul de suprafață este înscris de sine stătător, el se înscrie în partea I-a cu numărul topografic al parcelei însoțit de un indice (ex. 1290/S) și se arată numărul cf. a proprietății; în partea II-a se înscrie titlularul dreptului de suprafață.

**Intabularea drepturilor de uzufruct, uz, abitație și servitute.** Drepturile de uzufruct, uz și abitație se înscriu în partea III-a a cf. a imobilului la care se referă. Pentru drepturile de uz și abitație se arată și întinderea lor. Dreptul de servitute se înscrie în partea II-a a fondului dominant, pentru că acesta câștigă în valoare, și în partea III-a a fondului aservit pentru care servitutea este o sarcină. Pe hartă servitutea se reprezintă prin linie întreruptă, dar, nefiind vorba de o dezmembrare a dreptului de proprietate, nu se numerotează și nici nu se calculează suprafața pe care se exercită, ci se menționează partea din parcelă și lățimea ei.

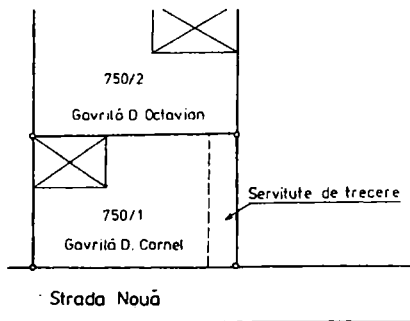


Fig. 16. Schița unei servitute de trecere.

În cf. din Transilvania, Banat și Bucovina, precum și în majoritatea țărilor, servitutea reală se înscrie în partea I a cf. a fondului dominant și în partea III-a a fondului aservit (art. 62-63 Lcf).

**Intabularea dreptului de ipotecă.** Dreptul de ipotecă este un drept accesoriu al cărui obiect îl constituie dreptul de proprietate, deci el nu se înscrie într-o cf. separată, ci în partea III-a a cf. a proprietății la care se referă (v. model 10).

**Invitația la delimitare și grănițuire.** Delimitarea teritoriilor cadastrale și grănițuirea proprietății individuale se execută numai în prezența aceluia care are interese sunt atinse prin aceste operațiuni (art. 29 al. 1 RLc). Principiul obligativității invitației este formulat de toate legile de hotărnicie ale țărilor ce au un cadastru complet, astfel:

„Este de la sine înțeles dreptul fiecărui proprietar să fie informat atunci când pe terenul lui se întreprind acțiuni de orice natură. Din acest drept rezultă obligația serviciilor de măsurători să informeze pe proprietarii participanți despre orice termen de grănițuire, pentru ca aceștia să-și susțină interesele proprii” (Saarl. AbmG. 1962).

La operațiunile de delimitare a teritoriului cadastral se invită:

- comunele interesate, învecinate cu teritoriul ce se delimitează;
  - posesorii unor proprietăți mai mari sau care au o valoare deosebită;
  - reprezentanții județelor limitrofe atunci când limitele teritoriului ce se delimitează coincid cu cele ale județului.
- La grănițuirea proprietăților particulare se invită cei îndreptățiți:
- în cazul unui singur proprietar:

1. proprietarul terenului sau,
  2. moștenitorii legali sau testamentari;
- în cazul când proprietatea aparține la mai multe persoane, asociații sau persoane juridice, se invită:

1. în cazul proprietății în devălmășie a soților se invită ambii soți;
2. pentru un minor se invită părintii sau tutorele;
3. în cazul proprietății pe cote părți (coproprietari, moștenitori, asociații etc) se invită toți coproprietarii sau un împuternicit cu procură legală;
4. când proprietatea aparține statului se invită cel ce administrează bunul.

La operațiuni proprietarii sunt liberi să-și trimită un împuternicit cu procură autentică, ce se poate solicita de la primăria domiciliului permanent. Persoanele juridice sunt reprezentate prin conducător sau un împuternicit al acestuia cu procură specială.

Primăria comunei ce se delimitează, precum și comunele învecinate, desemnează câte doi delegați dintre locuitorii cunosători ai hotarelor, care, împreună cu primarii, să participe la lucrările de delimitare. Primăria comunei ce se delimitează redactează invitațiile către comunele vecine. La termenul fixat prin adresă primării însoțiți de delegații lor, împreună cu comisia cadastrală comunală, stabilesc programul operațiunilor de delimitare, care se consențează într-un proces-verbal încheiat în atâtea exemplare câte comune participante sunt, plus un exemplar pentru dosarul lucrării. Programul operațiunilor de grănițuire se stabilește de primăria comunală, ajutată de comisia cadastrală, care îl aduce la cunoștința celor interesați.



**Ipoteca**, este o garanție reală imobiliară prin care un bun nemișcător este afectat la executarea unei obligații, fără a deposeda pe titularul dreptului ipotecar, să-l urmărească în orice mâini s-ar afla și să-și îndestuleze creanța din prețul obținut prin vânzarea silită, rangul de preferință fiind asigurat prin înscrierea în registrele de publicitate imobiliară. Obiectul dreptului de ipotecă este dreptul de proprietate sau uzufructul, iar elementele esențiale cumulate ale lui sunt: obiectul (imobilul); creanța ce se asigură; cauza valabilă a actului juridic și înscrierea ei prin intabulare sau înscriere provizorie în cf.

„Ipoteca este din natura ei nedivizibilă și subzistă în întregimea ei asupra tuturor imobilelor afectate, asupra fiecăruia și asupra fiecărei porțiuni din aceste imobile” (art. 1746 al. 2 C. civ). Această prevedere este foarte importantă pentru conducerea cf., deoarece un debitor, în cazul când valoarea unui mobil nu poate garanta în întregime o anumită creanță, poate să-și greveze și alte imobile, înscrise în alte cf., cu aceleași ipoteci. Deci nu este necesar să formeze un corp funciar din imobile distincte pentru garantarea împrumutului, pe care să le înscrie într-o singură cf., care se transformă în cf. personală cu toate neajunsurile legate de aceasta. În cazul când obligația inițială este garantată cu mai multe imobile înscrise în cf. distincte, cf. a imobilului cu valoarea cea mai mare este cf. principală și în ea se face trimitere la celelalte cf. în care sunt înscrise imobilele ce garantează aceeași creanță. Acestea sunt denumite cf. secundare și în ele, la înscrierea ipoteci, se face trimitere la cf. principală (art. 1746-1779 C. civ.; Demy 1993: 44).

### Istoria și geografia cadastrului funciar.

Cine nu știe, de unde vine, nu știe nici unde să meargă – de aceea trebuie să ne însușim istoria. Preocuparea pentru inventarierea pământului a apărut în acele zone unde populațiile au trecut de timpuriu la viața sedentară și s-au organizat în state. Acestea, pentru a-și putea realiza funcțiile, au avut nevoie de mijloace materiale procurate prin prelevarea unor anumite cote din produsele pământului.

Primele state înregistrate de istorie au luat naștere în Sumer (sudul Irakului) cu 4000 ani î. Hr., unde obștile sătești și templele posedau întinse suprafețe de pământ pentru care plăteau regelui biruri și felurite impozite sub forma unui „tribut regal”. Atât slujbașii regelui, cât și cei ai templelor, asigurau o riguroasă evidență a pământului în registre speciale (cadastre), în funcție de care se percepeau dările (Drimba 1985: 68; Randa 1954: 206). Tot în această zonă geografică – Caldeea – s-a descoperit o tăbliță de lut uscat cu primele elemente „cadastrale” făcută cu 4000 an î. Hr. (Kurandt 1957:11).

În vechiul stat egiptean, din descifrarea hieroglifelor, s-a constatat că măsurătorile și înregistrările pământului au început de timpuriu. Sub regele Ramses al II-lea (1324-1258), după cum ne informează Herodot, fiecare egiptean a primit o suprafață egală de pământ pentru care s-a introdus un impozit de 5 % din produse (Rothkegel 1950:11). Registrul în care se ținea evidența loturilor distribuite și a impozitelor purta numele de „herit”.

În Grecia antică, împărțirea pământului s-a făcut prin măsurare, iar unii istorici

(Herodot, Strabon, Diodor din Sicilia) afirmă că geometria s-a născut din necesitatea măsurării terenurilor agricole (Drimba 1985: 136). Confirmarea existenței unor registre de suprafețe este o tăbliță descoperită la Pylos, în vechiul stat cetate Micene, pe care s-au înscris cetățenii cu suprafețele ce posedau, producțiile și obligațiile fiscale (Deroy & Gerard-1965:12).

Etruscii, care au fost învățătorii românilor, au subordonat delimitarea hotarelor, măsurarea pământului și fundarea orașelor unor prescripții religioase (Drimba-1 1985:688). Istoria tradițională a Romei arată că Romulus, urmărind rituri de origine etruscă, a înhâmat un taur și o junincă la un plug cu brăzdar

de aramă și a trasat în jurul Palatinului o brazdă, care reprezenta locul unde urma să se construiască zidurile cetății (21 aprilie 754 î. Hr.; Duruy-1863). Prima reformă populară s-a făcut de regele Servius Tullius (578-534 î. Hr.), prin care s-a introdus un recensământ din 5 în 5 ani denumit „census”, în cursul căruia, în fața unui înalt funcționar denumit „censor”, fiecare cetățean declara: numele său, vârsta sa, numărul sclavilor săi și valoarea bunurilor sale (Duruy 1863: 33). Aceste date s-au trecut în cadastre și au stat la baza perceperii obligațiilor fiscale. Agrimensoarii romani, la început preoți, redactau harta terenurilor măsurate, care purta numele de „forma”, pe care se arătau limitele parcelelor (Fig. 17).



Fig. 17. Harta (forma) romană (după Rothkegel).

În timpul guvernării lui Octavianus Augustus (30 î. Hr. -14 d. Hr.) s-a introdus un impozit stabil în monedă, în funcție de calitatea pământului, impozit ce se fixa în timpul recensământului de către „censitor” și care se consemna în registre „de sus în jos”.

O mare reformă s-a întreprins în timpul domniei lui Dioclețian (284-305), care a introdus un cadastru pe tot cuprinsul imperiului ce s-a bazat pe declarația posesorilor privind mărimea, valoarea și locul terenurilor.

În sec. V î. Hr., ne informează Drimba 1985, impozitul se percepea în Persia -

în funcție de zona geografică și de producție - pe categorii de folosință, a căror evidență se ținea în registre cadastrale; iar în India, în aceeași perioadă, se stabilise un impozit minuțios pe fiecare familie și pământul nu se putea vinde unui străin de sat.

După prăbușirea imperiului roman de apus a urmat o lungă perioadă de instabilitate până să apară noi state organizate, care să-și procure veniturile din impozite. În partea de răsărit a fostului imperiu, și probabil pe alocuri și în cea de apus, s-au folosit în continuare vechile cadastre, dar prima

informație referitoare la noi registre ne vine din Anglia, unde Wilhelm Cuceritorul a introdus vestita „Domesday Buch”, în care s-au înregistrat cele peste 60.000 domenii cucerite și arendate (Kurandt – 1957:11).

În Europa evului mediu, cel mai vechi cadastru s-a făcut în republica Milano, care a dispus inventarierea și evaluarea tuturor bunurilor imobile și înființarea unui cadastru financiar ce s-a numit „catastico” (1185). Apoi, în anul 1515 Lombardia a fost anexată de împăratul german Carol V, care a dispus înființarea unui cadastru pentru toată provincia, în care scop a fost înființat un serviciu de evaluare ce a inventariat toate proprietățile pe baza măsurătorilor unor geometri. Primele instrucțiuni de măsurători cunoscute s-au elaborat de către comisarul Bergamino din Bergamo în anul 1549 (Lego 1968: 37). La popoarele germanice, pământul se măsura și estima cu ocazia împărțirilor. Fiecare membru al formației statale a primit loc de casă și curte, grădina și arabil în proprietate, iar restul terenurilor au rămas în proprietate comună. Proprietățile acestea: casa, curtea, grădina și arabilul formau o „Morgen”, căreia îi aparținea dreptul de folosință asupra terenului comun. Dar pământul nu era de aceeași calitate și nici la aceeași distanță de sat. S-a recurs la împărțirea pământului în tarlale (Gewanne) de aproximativ aceeași calitate și la distanță egală de sat. Terenul s-a măsurat în „Morgen”, care era suprafața ce se putea ara într-o dimineață cu un atelaj (cca. 1580 mp), sau în „Tagwerk”, care era suprafața ce se putea ara într-o zi (cca. 3400 mp).

În Elveția franceză, măsurătorile și evaluările imobilelor în vederea cadastrului au început în anul 1536 și se repetau tot la 20-30 ani, dar abia în 1658 s-a măsurat precis fiecare parcelă. Executarea unui cadastru pe mari suprafețe s-a făcut în Lituania la sfârșitul sec. XVII, priu măsurarea și reprezentarea pe hărți la sc. 1:10. 400, 1:48.000 și 1:57. 600 a teritorilor și calcularea suprafețelor ce s-au introdus în registre denumite „Deskriptionsbücher”. (Dunsdorf 1950: 45).

Tot în această perioadă, în China s-a întocmit un nou cadastru (Drimba 1985: 320), iar în America Centrală la azteci pământul distribuit, recoltele și dările erau înregistrate riguros de funcționarii administrativi ai statului (Drimba 1985: 426).

Un mare pas înainte în domeniul măsurătorilor terestre, care au contribuit la executarea unui cadastru mult superior calitativ, a fost inventarea planșetei de măsurat de către Johann Pretorius (1537-1616), profesor de matematici în Altdorf, lângă Nürnberg, care a fost perfecționată de Johann Jacobus Marinoni (n. 1676 în Udine). Acesta, împreună cu căpitanul ing. Graf Anguissola, propun înființarea unei academii de pregătire a inginerilor în scopuri civile și militare (1710-1717) și au elaborat instrucțiuni precise de măsurare și evaluare a terenurilor (Fig. 18).

Acestea au fost premisele întocmirii cadastrului în principatul Milano, pe atunci sub dominație austriacă, cunoscut sub denumirea de „Censimento Milanese”, care a fost modelul tuturor cadastrelor moderne din Europa.

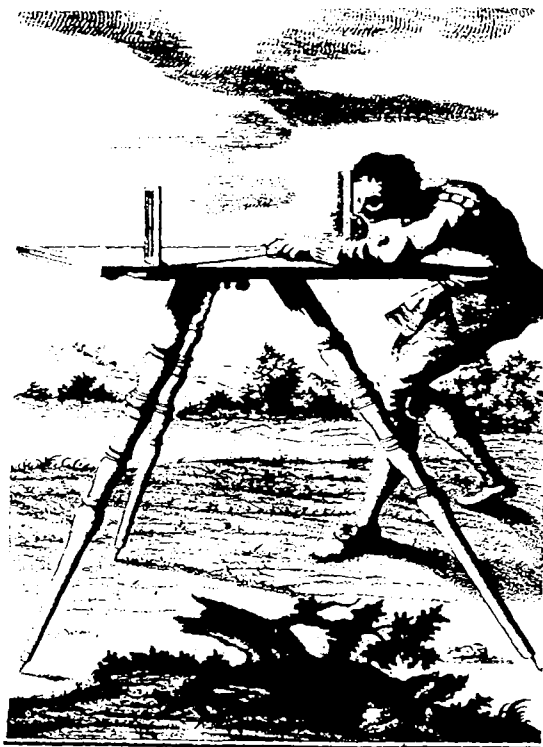


Fig. 18. Planșeta de măsurat Marinoni (după Lego).

Lucrările au început într-un cadru festiv, la data de 17 aprilie 1720 cu teritoriul Melegnano, la cca. 25 Km. sud-est de Milano și aceasta se poate considera data de naștere a cadastrului modern.

Terminată și intrată în vigoare la 1 ianuarie 1760, documentația conținea:

- registrul parcelor- Grundbuch 1 Klasse;
- registrul caselor- Grundbuch 2 Klasse;
- mapa cu hărțile la sc. 1:2000 și la

- :8000 pentru ansamblu;
- coala de proprietate redactată pentru fiecare proprietate;
- harta topografică a principatului la sc. 1:72.000.

În anul 1786 împăratul Iosif al II-lea a dat un „Așezământ” pentru cadastru prin care s-a stabilit ca măsurătorile să se facă cu stânjenu de lemn „precum și cel de Beci (Viena), însemnat la capete și împărțit în șase picioare (Stoicescu 1971: 46).

O altă mare reformă a sistemului fiscal s-a făcut în imperiul austriac la începutul sec. XIX, când s-a dispus executarea unui cadastru general după modelul milanez, dar sprijinit pe un sistem de triangulație generală. Din anul 1817 hărțile s-au executat la sc. 1:2880; sc. 1:3600 pentru zonele cu mai puține detalii și 1:720 sau 1:1440 pentru orașe. În anul 1871 s-a introdus metrul pentru măsurarea lungimilor, în locul stânjenuului, iar în 1874 s-a propus înființarea cărților funciare sprijinite pe datele tehnice ale cadastrului. Cadastrul austriac s-a refăcut de mai multe ori în acord cu evoluția metodelor de măsurare și reproducere a hărților, iar din anul 1950 registrele și fișele de suprafețe se fac prin metode automate. Până la începutul sec. al XIX-lea au existat o mulțime de regate, principate și ducate germane, care au perceput impozite după legi diferite și cadastre asemănătoare, dar nu unitare. La originea cadastrului imobiliar (Liegenschaftskataster) sunt măsurile luate la începutul sec. XIX de către Napoleon în teritoriile de vest și sud, ocupate de armatele franceze, de înființare a unui cadastru parcelar care să servească

perceperii impozitelor și grănițuirii proprietății. Până în anul 1876 s-a măsurat întregul teritoriu și s-au organizat unitar instituțiile ce administrau cadastrul. Prin constituția de la Weimar (1919) cadastrul a fost trecut în subordinea landurilor, iar prin legea măsurătorilor din 1934 a fost subordonat Ministerului de Interne. În prezent, fiecare land are legi proprii de măsurare și grănițuire, dar unitatea se asigură prin colaborarea la nivel de republică și prin dispozițiile cuprinse în ordonanța MJ din 23. 09. 1936. Contribuția deosebită a oamenilor de știință germani în domeniul cadastrului constă în elaborarea unui sistem de bonitare și evaluare, concretizat în legea din 16 octombrie 1934, care a fost adoptat de toate cadastrele moderne. Informațiile cadastrale au fost preluate de cartea funciară de către Prusia în anul 1872 și s-au extins la tot teritoriul prin regulamentul cf. din 24. 03. 1897. În prezent, cadastrul este realizat pe toată suprafața țării și conducerea lui se face prin mijloace automate (Ziegler 1987).

În Franța, un recensământ al proprietății s-a făcut în evul mediu și s-au înființat registre denumite „livres terriers”. Măsurile pentru executarea unor lucrări pentru tot regatul s-au încercat de unii regi, dar abia prin Constituția din 1790 s-a proclamat că „singur cadastrul poate asigura fiecărui cetățean folosința completă și netulburată a proprietății sale”. O serie de legi s-au elaborat pentru organizarea cadastrului (1798, 1802, 1803), dar cea mai importantă a fost cea din 1807 prin care s-a înființat cadastrul parcelar, cunoscut sub denumirea de „le cadastre napoleonien” (Daniel col. 1972).

Alte modificări ale legislației cadastrale s-au făcut în anii 1881 și 1911, iar în anul 1971 a început refacerea întregului cadastru. Cadastruul francez nu are autoritatea celui din țările germanice, deoarece nu este completat cu sistemul real de publicitate imobiliară prin cf., astfel că „indicațiile cadastrale nu constituie titluri de proprietate, cadastruul având numai valoarea unui document administrativ” (Daniel co. 1972:13).

În antichitate, datorită bogățiilor solului și subsolului, teritoriul țării noastre a fost denumit „Dacia Felix”. Nu s-au găsit documente care să ateste existența unor lucrări de evidență a pământului, dar se poate presupune că organizarea și administrarea unui regat ce cuprindea, în timpul lui Burebista, o suprafață de 500. 000 Kmp (Randa 1954:407) nu s-a putut face fără mijloacele materiale procurate din prelevările din produsele pământului. Hotărnicia a două proprietăți este confirmată de o inscripție din sec. II. descoperită în Dobrogea (Daicoviciu 1972: 89), iar descoperirile din Depresiunea Miercurea Sibiului datând din sec. II-III (Branga 1986:136), atestă colonizarea unor veterani în această zonă și faptul că cea mai mare suprafață a rămas în folosința bășinașilor ce plăteau un impozit de 10 % din produse (vectigal). Începând cu sec. X, relațiile feudale s-au cristalizat și pe teritoriul țării noastre, dar evoluția lor a fost diferită datorită împrejurărilor istorice. Astfel, în Transilvania hotărnicile și cadastrarea proprietății s-au făcut sub influența țărilor germanice și au servit percepției impozitelor, pe când în restul teritoriului s-au făcut hotărnicii ale moșilor după o procedură

proprie, care ținea mai mult de dreptul civil și care nu a servit impozitării pământului.

Cea mai veche măsurătoare geometrică în Țara Românească s-a făcut în 1764-1765 (Leu 1981: 74), iar prima leguire scrisă, care a prevăzut, pe lângă operațiuni juridice, și obligativitatea măsurării moșilor ce se hotărniciau, a fost legea lui Caragea în Muntenia (1819). Pentru pregătirea inginerilor hotărnicici s-au înființat școli speciale – 1815 Gh. Asachi în Moldova și 1816 Gh. Lazăr în Muntenia – , iar prin Regulamentul organic (1831) s-a prevăzut ca din comisia de grănițuire să facă parte și un inginer hotărnic cu obligația de a măsura și a întocmi harta moșiei. Pentru determinarea proprietății s-a elaborat „Regulamentul pentru facerea hotărnicicilor” (1868), care a instituit titlul de inginer hotărnic și care a fost modificat în 1879 și înlocuit în 1897 cu unul nou. Primele măsurători pe mari suprafețe au început după organizarea Serviciului geografic al armatei (1870), iar în 1908 s-a înființat Casa rurală, ca instituție de drept privat în cadrul căreia s-a creat un serviciu pentru măsurarea și parcelarea moșilor cumpărate spre vânzare sătenilor. Toate aceste lucrări nu au servit introducerii unui cadastru pentru că nu s-au făcut după norme unitare, astfel că impozitarea bunurilor mobile se face, până azi, prin metode empirice.

În Bucovina, cadastruul a fost legiferat în 1816-1817, iar în Transilvania în 1849 și s-au executat lucrări pe toată suprafața, inclusiv evaluarea venitului cadastral, pe baza cărora s-a perceput un impozit echitabil.

După Marea Unire, prin D. nr. 3922 din 3 anuarie 1919, s-a înființat Casa centrală de cooperare și improprietărire a țăranilor, în cadrul căreia funcționa Direcția cadastrului și lucrărilor tehnice ce a primit sarcina executării cadastrului. Promulgarea unei legi, care să reglementeze și organizeze executarea lucrărilor, a durat peste 10 ani datorită opoziției avocaților ce se temeau că, prin dispariția proceselor de grănițuire, vor muri de foame. În 20 aprilie 1933 a apărut legea nr. 23 pentru organizarea cadastrului funciar și introducerea cărților funciare în Vechiul Regat și Basarabia. Lucrările de măsurare au început în fostul județ Ilfov și s-au realizat lucrări de o deosebită calitate tehnică pentru 78 teritorii cadastrale cu o suprafață de 160.426 ha. Aceste lucrări s-au făcut după instrucțiunile tehnice din provinciile unite și, după 10 ani de experiență, s-au elaborat instrucțiuni noi, cuprinse în „Norme tehnice” (1943), prin care s-a stabilit în amănunt succesiunea, metodologia și conținutul lucrărilor. După prevederile Lc. și No. s-au executat lucrările de măsurare pînă în anul 1954, apoi s-a introdus sistemul de evidență funciară pe sectoare economice conf. D. nr. 281/1955, prin care s-a renunțat la rigurozitatea tehnică a No. și la evaluarea terenurilor pentru impozitare.

Privind fondul funciar s-au promulgat legile nr. 12/1968 și nr. 59/1974 pentru apărarea, conservarea și folosirea terenurilor agricole în care un capitol se ocupă sumar de cadastru; D. nr. 305/1971 cu privire la activitatea geodezică, topofotogrammetrică și

cartografică a stabilit competența coordonării acestor lucrări în sarcina unităților de cadastru din MAA. Pentru executarea lucrărilor de evidență funciară s-au întocmit instrucțiuni tehnice pentru întocmirea planurilor topografice, iar din anul 1970 s-a folosit termenul de „castru funciar” fără să se fi schimbat esențial conținutul lucrărilor. Cadrul funciar, prevăzut în instrucțiunile din perioada 1965-1989, se referă numai la partea de măsurare și redactare a hărților, pe când grănițuirea este sumar prevăzută, iar clasificarea și evaluarea terenurilor nici măcar nu este amintită. Prin modificarea radicală a structurii proprietății, ca urmare a aplicării Lff. nr. 18/1991, lucrările de evidență funciară și-au pierdut valabilitatea, dar baza topografică executată este o realizare remarcabilă ce se poate folosi în viitor. Tot în această perioadă s-a executat cartarea agro-pedologică și s-a conceput un sistem original de bonitare a terenurilor de către cercetători ICPA., sistem ce se poate folosi pentru obiectivul cadastrului.

În anul 1996 s-a promulgat L. nr. 7 privind cadastrul general și publicitatea imobiliară, act normativ care nu prevede termene de procedură în cursul executării lucrărilor și nici metodologia de evaluare a veniturilor net impozabil, astfel că, pe baza prevederilor ei, nu se poate realiza un cadastru complet, ci numai o evidență funciară mai precisă tehnic.

Personalul tehnic necesar executării lucrărilor de cadastru prevăzute de L. nr. 23/1933 s-a recrutat din (art. 74 Lc.,

art. 82 - 83 RLc): funcționarii Direcțiunii cadastrului care au executat cel puțin 10 ani lucrări de topometrie și antreprenorii autorizați, având la bază cel puțin bacalaureatul sau studii echivalente, numai după trecerea unui examen de specialitate; antreprenorii și absolvenții școlilor de topometrie secția I și secția II și inginerii hotarnici ce au executat lucrări timp de 5 ani, care, după trecerea unui examen teoretic, susțineau o lucrare executată personal în fața unei comisii speciale; inginerii agronomi pregătiți în secția de geniu rural și cadastru (Cluj 1936); inginerii constructori pregătiți în cadrul secției de geniu rural și cadastru (Buc. 1939); ingineri silvici; ofițeri de artilerie și geniu trecuți în cadrul disponibil după executarea unei lucrări complete și susținerea ei teoretic (1946); conductorii tehnici cadastrali pregătiți în școlile de specialitate (1941 -1948); cadrele tehnice pregătite. În 1948 s-a înființat la Iași Institutul de măsurători terestre, transferat ca facultate în cadrul Institutului agronomic și apoi mutat la Galați (1952) și în final ca Facultate de geodezie în cadrul Institutului de construcții București (1952), căreia i s-a adăugat o secție de cadastru (Leu 1981:90); școli tehnice de cadastru (1951-1953); școli postliceale de cadastru și organizarea teritoriului (1957-1977); licee de cadastru și organizarea teritoriului. Pe lângă aceste instituții de învățământ în anii '50 s-au înființat cursuri de specializare în topografie a inginerilor agronomi cu durata de 1 an.

**Istoria și geografia publicității.** Spre deosebire de celelalte bunuri, pământul nu se poate înmulți după dorință și, de

aceea, pe măsură ce numărul oamenilor a crescut, a crescut și valoarea lui. În epoca în care el constituia bogăția principală, membrii grupului familial o păzeau ca să nu ajungă în mâini străine. Dreptul de control al familiei se exercita prin publicitatea drepturilor și operațiunilor ce se refereau la pământ.

Cea mai veche atestare a existenței unui sistem de publicitate este o scrisoare a regelui babilonian Hammurabi (2123-2081 î. Hr) privitoare la un registru al pământului ținut la palat. O largă publicitate se făcea proprietății prin așa numitele " kudurru, " pietre puse la vedere pe proprietate ce se făceau în două exemplare, din care unul se păstra în templu. În Egipt, heritul avea, pe lângă funcția fiscală, și cea de publicitate a drepturilor. Apoi, în Grecia antică se plasau pe imobile niște pietre denumite „oroii”, care indicau transferul proprietății și pe care se grevau ipotecile, iar mai târziu, după cum ne informează Theofrast, existau în Atica registre în care se însciau proprietarii de imobile și ipotecile ce grevau proprietatea, cunoscute sub numele de „registre atice de ipoteci” (Meikel 1964:105).

În Roma antică imobilele se transmiteau prin consensul părților și publicitatea nu a mai jucat un rol important (Bengel & Simmerding 1989: 67), dar de la romani ne vine obiceiul de a elibera o dovadă a proprietății „noticia”, pe care se va întemeia mai târziu publicitatea. În India secolului Vi. Hr., pământul nu putea fi vândut unui străin de sat (Drimba 1985: 259).

În decursul vremii s-au folosit alte mijloace de publicitate mai simple: se



anunța de mai multe ori la anumite zile, de obicei la zile de târg când se aduna mai mult popor, încheierea actului juridic pentru ca aceia care aveau pretenții să și le formuleze sub sancțiunea de a nu le mai putea invoca. Mai târziu, s-au deschis registre publice în care se înscriseră actele juridice (registrele târgului).

La nord de Alpi, în opoziție cu sistemul roman, dreptul germanic a dispus de timpuriu, ca orice transmitere a proprietății imobiliare să se facă numai cu înscrierea într-un registru public. Pentru a face dovada existenței unei convenții s-au eliberat certificate publice (Siegelurkunde, Gerichtsurkunde, Notarielleurkunde, Behördenurkunde), la început, iar mai apoi s-au înființat registre publice (Stadtbücher, Briefprotokolle etc.) în care se ținea evidența proprietății, registre în care se înscriseră ipotecile, (Hypotheckebücher) sau alte fapte ce puteau influența situația acestora (Grundbücher). Primele registre de bunuri (Güterverzeichnisse, registra bonorum) datează din sec. VIII. Încă în imperiul carolingian nobilii întocmeau liste cu identificarea și descrierea averii imobiliare denumite „urbare” (Bengel & Simmerding 1989: 67), iar bisericile țineau registre în care se înscriseră transferul proprietății (Traditionsbücher, sec. IX-XII). Pentru încheierea contractelor au luat ființă „Siegelmäßiger”, care erau persoane împuternicite cu aplicarea sigilului pe acte. În evul mediu târziu, sub influența dreptului roman, s-a revenit, pentru o perioadă, la principiul ca dobândirea să se facă prin contract și translație, care

se consemnau în „Kontraktenbücher” și care, de la 1135, se țineau în lăzi speciale cunoscute sub denumirea de „Kölnner Schreinwesen” (Monition 1989:180; Bengel & Simmerding 1989: 67). În prima jumătate a sec. al XIII-lea s-a trecut de la forma de foi la cea de carte (Grundbuch), iar lăzile cu acte s-au păstrat, până în sec. XV, la biserici și erau conduse de oamenii de încredere ai societății. În orașele din nordul Germaniei, încă din sec. XIII, publicitatea se făcea în registre denumite „tabulae terrae” sau „Landtafeln” și în orașe „Stadtbeicher”. Acest sistem s-a răspândit și în alte părți ale continentului: „existau la Praga, Brun, și Olmutz, precum și la Hamburg și la Lübeck” (Tabbah 1950: 183). În orașele din sud existau registre (Münchener Grundbuch 1484), în care se înscriseră obligatoriu dobândirile imobilelor și ipotecile ce le grevau.

În Franța, mult mai puternic influențată de dreptul roman, transferul se făcea prin acordul părților și consta – după înregistrarea actului, luarea în posesiune a bunului și anunțarea prin strigările în trei dumineci consecutive – în declarația judecătorului că dobânditorul era din acel moment proprietar. În Anglia s-a introdus obligativitatea înregistrării actelor translativ de proprietate și a altor drepturi reale în anul 1535, dar aceste registre nu erau publice și înregistrarea avea efect numai între părți.

În epoca modernă, pământul nu mai este singura bogăție și au apărut profesii noi în care oamenii pot să-și câștige existența, iar dorința de a-l păstra în sânul familiei a dispărut. Pe mai

departe, publicitatea imobiliară îndeplinește funcția de prevenire a fraudei și de consolidare a dobădilor prin dovada publică. Mercantilismul modern cere claritate în materia drepturilor reale imobiliare, deosebit de valoroase, iar inventarea unor aparate de măsurat, a unor metode științifice și procedee precise de reprezentare pe hărți, au creat condiții optime pentru individualizarea obiectului material al dreptului. Pe mai departe, publicitatea imobiliară s-a concretizat în două sisteme principale: sistemul german și sistemul francez. Unii autori mai enumeră și un sistem slav apărut în Moravia și Silezia de Nord (Demény - 1993:11), dar acesta este, de fapt, tot sistemul german dat fiind că, la acea vreme, majoritatea orașelor din estul continentului adoptaseră dreptul orașenes german, iar teritoriile aminate făceau parte din imperiul german. În statele germane, după o scurtă perioadă de renunțare la formele vechi, s-a revenit la ele printr-un edict al regelui Frederic I al Prusiei (1693), care a dispus ca toate bunurile orașelor Köln și Berlin, precum și ipotecile ce le grevau, să fie înscrise, sub un număr distinct, în registre successorale și cadastrale (Erb- und Lagerbuch), prin grija unui magistrat (Tabbah 1950:185). Extinzând aceste prescripții și altor teritorii, o ordonanță a regelui Frederic-Wilhelm I (1722-1723) a creat, pe lângă toate curțile de justiție, un registru în care se înscrisu obligatoriu toate bunurile mobile din raza lor de competență. Prevederile acestei ordonanțe au fost clarificate, precizate și completate printr-o ordonanță din 1783, care a intrat în vigoare în Prusia în 1784.

Marea inovație a acestei ordonanțe a constat în modelul nou stabilit pentru cărțile funciare, model adoptat grosso-modo de către toate legislațiile ce au promovat publicitatea reală: fiecare imobil avea o foaie în care se înscrisu actele și faptele ce-l priveau, după o verificare severă a unui magistrat. Cărțile funciare, așa cum funcționează în prezent, organizate pe baza unor măsurători precise și a unor hărți cadastrale corecte, s-au legiferat în Codul civil din 1896 și o lege din 1897, care au unificat legislația funciară ce se caracterizează prin următoarele principii: forță probantă, efect constitutiv de drept a înscrierii, solemnitatea operațiunilor, legalitate, specialitate, publicitate generală și absolută. Conform acestor principii înscrierea se putea face numai pentru imobilele precis identificate, cu arătarea precisă a drepturilor, pentru o cauză legală și de către organe precis arătate de lege, într-o formă solemnă, drepturile dobândindu-se numai prin înscriere, registrele fiind publice și conținutul lor având forță probantă de terțe persoane. Sistemul german a fost introdus în toate statele aparținătoare de imperiul austriac, precum și în Elveția și Polonia, iar de cîțiva ani a fost adoptat de Statele Unite (Demény 1993: 3). De asemenea, ceea ce Franța nu a reușit pentru ea, adică să întocmească un sistem de publicitate reală, bazat pe măsurătorile precise ale cadastrului, a încercat să realizeze în unele foste colonii: Liban, Algeria, Siria, Maroco etc. (Tabbah 1947:190; Caille 1956:120). În Franța, legile revoluționare (1790) s-au preocupat de încurajarea creditului

și de modalitatea de a face înstrăinările – dobândirile opozabile terților. Mijlocul a fost găsit în transcripțiuni, care constau în copierea integrală a actului juridic într-un registru, în ordinea alfabetică a persoanelor, și în inscripțiuni, care constau în copierea într-un registru separat a acelor părți din actul juridic ce se referă la ipotecă. Transcrierea în registre a devenit obligatorie printr-o lege din 1798, care a adoptat principiul că numai prin transcriere se transmitea proprietatea față de terți, principiu părăsit de codul civil napoleonian. Printr-o lege din 1855 s-a revenit la obligativitatea transcrierii și inscripției, care a satisfăcut nevoia de prevenire a fraudelor, dar a rămas străină ideii de forță probantă a inscripției, fără să mai luăm în seamă inconvenientele publicității personale, dintre care confuzia de nume era printre cele mai puțin grave (Rădulescu 1923: 2). Astfel că Franța, cu excepția Alsaciei și Lorenei unde s-au făcut cf. în timpul ocupației germane (1870-1918), nu are nici în prezent un sistem de publicitate reală, sistem care să dea siguranță proprietății și creditului. Sistemul francez îmbunătățit s-a adoptat de: Belgia, Luxemburg, Italia, Portugalia și Spania.

Sisteme mixte funcționează în Danemarca, în care înregistrarea actelor juridice nu este obligatorie, dar legea apără numai pe cei înscrși în registre publice; Olanda, unde transmiterea, dobândirea sau modificarea drepturilor reale imobiliare se face numai prin inscrierea în registre oficiale, dar acestea nu sunt atât de rigurose conduse ca în sistemul german.

Sistemul anglo-american după care înregistrarea este facultativă. Registrele, denumite „Deeds-Register”, cuprind un ansamblu de certificate de proprietate, înregistrate cronologic, dar care nu pot fi cercetate de oricine și nu au forță probantă.

Sistemul australian, cunoscut după numele autorului său Sir Robert Richard Torrens (1858), care a adaptat sistemul german situației speciale a unei țări cu teritoriu întins, după care bunurile mobile se pot dobândi sau modifica numai pe baza unei măsurători făcute după o grănițuire și bornare premergătoare, dar numai la inițiativa părților ca în sistemul anglo-american. În acest sistem, nu se măsoară întregul teritoriu din inițiativa autorității, ci numai imobilele celor interesați, care sunt înregistrate într-un registru păstrat la „conservator”, pe baza căruia se emite un „certificat de proprietate” cu o schiță anexă și care servește apoi tuturor operațiilor privitoare la circulația imobiliară și garanției de credit. Sistemul australian a fost preluat de unele țări cu teritoriu întins: Thailanda, Malaysia, Singapore, Madagascar, Senegal, Dahomey, Maroc etc. și unele elemente de către Spania.

Publicitatea imobiliară în România, datorită condițiilor istorice specifice, a evoluat diferit în teritoriile ce au format unitatea statală. Astfel:

– În Moldova și Muntenia vânzarea și hotărnicirea moșilor se făcea în fața „oamenilor buni și bătrâni” și era adusă la cunoștința obștei prin „strigarea peste sat” de către „ceata feciorilor”. Mai târziu, hotărnicia unei moși ce se

instrăina s-a făcut pe baza unui ordin de incuviințare domnească (hrisov), de către o comisie formată din 6-12 hotărânici care întocmeau o „carte de alegere a hotarelor sau de hotărânicie” numită ocolniță. Publicitatea opera în fața comisiei și pe baza ocolniței domnului țării emitea un sinet, care era titlu de proprietate cu putere probatorie. Publicitatea se mai făcea și prin trei strigări consecutive, de obicei în fața bisericii sau în biserică după slujba religioasă. Încă înainte de sec. XVIII marii boieri și mănăstirile țineau condiții în care se inscriau zapisele de vânzare sau cumpărare și sineturile moșiilor proprii. În marile târguri și la isprăvniciu au apărut condiții pentru înscrierea actelor de vânzare a moșiilor. (Bufnea-1933:26). Primul Cod civil românesc (1865) a introdus sistemul de publicitate francez, după care „vînderea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată de cumpărător, în privința vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul nu se va fi predat și prețul nu se va fi numărat” (art. 1295 al. 1 C. civ). Față de vechile condice principiul este un regres. Publicitatea se face prin înscrierea actelor juridice imobiliare în registrele de transcriptiuni, respectiv registrele de inscripțiuni pentru ipoteci, cu identificarea pe numele persoanelor și nu pe baza unei măsurători cadastrale. Aceste registre sunt și azi în vigoare. – În Transilvania, Banat și Bucovina s-a adoptat sistemul german potrivit căruia actele juridice imobiliare erau perfecte, chiar și între părți, numai după înscrierea în registrele de publicitate. Aceste

registre au apărut la începutul sec. al XVII-lea, găsite în arhiva orașului Brașov și comentate de Herlea (1985 : 65 și urm), precum și la Bistrița și Cluj (Demény 1993:11). Publicitatea imobiliară s-a legiferat în Transilvania și Banat prin Regulamentul de carte funduară din 5 februarie 1870, iar în Bucovina prin legea din 1874, prin care s-a introdus sistemul modern de publicitate reală, integrală și legală al cărții funciare bazată pe informațiile tehnice ale cadastrului. Acest sistem, datorită inscripțiilor scurte dar precise, asigură cunoașterea în câteva minute a situației juridice a imobilului și oferă cea mai sigură garanție de credit prin înscrierea ipotecilor imobiliare în cf.

După Marea Unire s-a decis extinderea cărților funciare pe tot teritoriul și s-a promulgat L. nr. 115/1938, pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare și s-a înființat, în cadrul MJ., Direcția Generală a Cărților Funciare și Cadastrului, cu sarcina coordonării execuției acestor lucrări. Legea a fost pusă în aplicare în Transilvania și Banat prin L. nr. 241/1947 și în Vechiul Regat prin L. nr. 242/1947, dar numai pentru comunele unde se executase cadastrul funciar în fostul județ Ilfov.

Publicitatea imobiliară prevăzută în titlul II a L. 7/1996 este un regres față de L. nr. 115/1938, deoarece preconizează publicitatea personală criticată și părăsită de toate țările. Până la terminarea lucrărilor de cadastru pe întreg teritoriul țării rămâne în vigoare L. nr. 115 /1938.

În urma congresului FIG. din 1990 la Helsinki s-a decis adoptarea sistemului

german de publicitate de către toate țările participante, adică sistemul introdus în țara noastră de legea nr. 23/1933 a cadastrului și a L. nr. 115/1938 a cărții funciare.

**Încheiere notarială**, formalitate procedurală indeplinită de către notarul public, prin care se constată înfăptuirea actelor notariale. Încheierea notarială trebuie să cuprindă:

- a) denumirea notariatului;
- b) indicarea actului notarial săvârșit;
- c) data îndeplinirii actului notarial;
- d) locul unde s-a săvârșit actul notarial, dacă acesta a fost efectuat în afara sediului notariatului;
- e) numele notarului care îndeplinește actul, cu excepția încheierilor prin care se dă dată certă înscrisurilor sau se legalizează copii de pe înscrisuri;
- f) numele părților, domiciliul sau sediul acestora și faptul prezentării lor în persoană reprezentate ori asistate, precum și modul în care li s-a constatat identitatea, cu excepția încheierilor prin care se dă dată certă înscrisurilor sau se legalizează copii de pe înscrisuri;
- g) arătarea îndeplinirii condițiilor esențiale ale actului notarial săvârșit, în raport cu natura aceluia act;
- h) mențiunea percepției taxelor de timbru;
- i) mențiunea despre săvârșirea actului;
- j) sigiliul notariatului;
- k) semnătura notarului care a îndeplinit actul.

Împotriva încheierilor de respingere se poate face plângere la judecătoria în circumscripția căreia își are sediul notariatul care a refuzat îndeplinirea actului notarial, în termen de 10 zile,

socotite de la data la care partea a luat cunoștință de acea încheiere (Dc).

**Încredere publică**, încrederea acordată de orice persoană lucrurilor, semnelor sau înscrisurilor cărora legea le acordă o funcție probatorie, fie explicit (probe scrise, declarații oficiale consemnate, diplome etc), fie implicit (monede, umbre, tîlduri de credit etc) (Dp).

**Îndepărtarea semnelor de hotar**. În timpul operațiunilor de delimitare și materializare a liniei de hotar este posibil ca semnele (bornele, mobile, stâlpi sau pietre etc) să se găsească sau să se fi stabilit greșit, sau unele să fie de prisos și să creeze confuzii în interpretarea mersului liniei. În aceste situații, semnele de hotar greșit stabilite sau de prisos se îndepărtează la cererea uneia din părți, dar numai de delegatul cadastrului cu respectarea procedurii de fixare și comunicare a termenului. (art. 29 al. 1 RLc). Tot astfel se procedează atunci când se refac semnele de hotar distruse sau deteriorate. Schimbarea amplasamentului la semnale, borne geodezice și mărci ori repere de nivelment se face numai de către delegatul unității de cadastru sau cu avizul acesteia.

**Înregistrarea cererilor la cartea funciară**. Cererile de înscriere se prezintă la secretariatul instanței de cf. și primesc de îndată un număr de înregistrare. Acest număr se trece pe încheierea de aprobare a înscrierii, în partea coalei cf. în care se face înscrierea și pe dosarul cu actele prezentate la înscriere ce se păstrează în arhivă. Cel ce solicită înscrierea poate prezenta

copia cererii pentru a se trece numărul de înregistrare pe ea. Cererea de înscriere, odată înregistrată, nu mai poate fi modificată sau întregită. În cazul când cererile și înscrisurile nu sunt corect timbrate, ele se primesc pentru rezolvare aplicându-se, prin aceeași încheiere, o amendă de cinci ori mai mare decât taxa datorată, iar înscrisul original se reține până la achitarea amenzii (art. 120 Lcf). Dacă se prezintă instanței de cf. un act pentru care nu s-a plătit impozitul legal, cererea se înregistrează, însemnându-se, totodată, neachitarea impozitului, iar dacă în termen de 15 zile nu se prezintă doada achitării impozitului, cererea se respinge. Printrînd cererea, conducătorul cf. o compară cu conținutul cf. în care urmează să se facă înscrierea solicitată și menționează că nu rezultă piedici pentru înscriere; dacă se constată vreo piedică, aceasta se arată pe o foaie separată ce se anexează cererii ce se respinge.

**Înscriere**, înregistrare aferentă sistemului de publicitate fondat pe transcripțiuni și inscripțiuni, constând în consemnarea unor mențiuni referitoare la actul translativ care-i interesează pe terți. Se face în registrul de inscripțiuni și privește publicitatea ipotecilor și privilegiilor (Dc).

**Înscrierea denumirilor în afara localităților.** Casele situate în cătune sau construcțiile izolate, situate în afara vetrei satului sau perimetrului construibil al orașului, se identifică, adăugându-se la numele teritoriului și numele cătunului sau locului unde se găsește construcția (ex. Comuna Rășinari-Prislop nr. 18;

Comuna Rășinari-Trainei nr. 50 etc.). Pentru simplificare se poate renunța la numele teritoriului care este înscris în titlul tabelului.

Se înscriu pe hartă și în registre denumirile lanurilor, a locurilor deosebit de semnificative (ex. Troița lui Mihai pe teritoriul Șelimbăr); numele pâraielor, izvoarelor, vadurilor, creștelor, vărfurilor de munți și dealuri etc. Cu cât sunt mai multe și mai reprezentative denumiri înscrise pe hartă, cu atât ea se poate folosi mai bine și de oricine, constituind un prețios izvor de informații pentru cercetările monografice și de cultură populară. În multe cazuri, denumirile locurilor și lanurilor au o mare importanță economică, pentru că de ele se leagă calitatea unor produse. Astfel, în regiunile cu vii denumirile au o importanță comercială, deoarece vinurile sunt cunoscute în comerț după locul de producție, ca de ex.: D. Bujorului, Cotnari, Murfatlar, D. Mare, D. Tănavelor etc., și tot așa, alte produse ca: cașcaval de Penteleu, ceapă de Făgăraș, varză de Cașolț, castraveți de Ludoš, murături de Rădăuți; sau stațiunile balneo-climaterice și ape curative: Hebe, Sângeorz, Căciulata, Covasna etc. La înscrierea denumirilor apelor curgătoare se indică întotdeauna direcția de curgere, iar la cele stătătoare se indică numele; la căile de comunicație terestre se scrie simbolul și direcția, cu arătarea a două orașe mai importante, astfel: CFR. Brașov-București; DN 1-Făgăraș-Brașov; DC. 27 Poiana-Jina. Pentru drumurile de exploatare, care sunt identificabile prin numărul topografic, este suficient să se înscrie numele: calea galbenă, calea cufundoasă, drumul jinarilor etc.

sub care sunt cunoscute în localitate. Înscrierea corectă a denumirilor are o importanță specială, pentru că aceste nume s-au format în curgerea timpului și au o legătură deosebită cu organizarea vieții rurale, în legătură cu cultura plantelor, creșterea animalelor, obiceiurile de sărbători, evenimentele istorice etc. Ele redau istoria localității păstrată în spațiul ei de viață, care este teritoriul cadastral. Pentru a realiza o înscriere corectă, înainte de completarea registrelor și hârtiilor, denumirile se compară cu documentele vechi ale localității (monografii), oameni bătrâni păstrători ai tradiției, arhive etc.

**Înscrierea denumirilor în localități.** În localități, de regulă, poziția terenurilor se arată cu numele străzii pe care sunt situate și cu numărul de casă (ex. Str. Dumbrăvii nr. 13). În tabel, străzile se înscriu în ordine alfabetică și se arată și cartierul. Pentru înscrierea corectă a denumirii străzilor și cartierelor se consultă registrul oficial al primăriei, dicționare și documentații vechi. Denumirea străzilor și numerotarea caselor este o sarcină a administrației locale. În interesul ordinii publice, în special pentru siguranța circulației și ordinii în trimiterile poștale, la începerea operațiunilor cadastrale în localități se revizuește și se renumerează toate casele și locurile de casă. Această lucrare se execută de către conducerea primăriei locale, împreună cu inginerul cadastral și comisia cadastrală, cu respectarea prevederilor L. nr. 37/20.11.1975 privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație în localitățile urbane și rurale.

Ca principii generale la numerotare se procedează astfel:

- piețele se numerotează în sensul acelor de ceasornic,
  - străzile principale încep în piață, se sfârșesc în piață și se numerotează cu numere fără soț, pe partea stângă și numere cu soț, pe partea dreaptă, începând de la centru spre periferie;
  - străzile secundare sunt cuprinse între două străzi principale și se numerotează cu numere fără soț, pe partea stângă și numere cu soț pe partea dreaptă;
  - casele de colț, primesc denumirea străzii unde este intrarea principală;
  - casele situate în spatele celor de la stradă primesc numărul casei de la fața străzii la care se adaugă o literă mică a alfabetului (ex. 12a , 12 b);
  - la construcțiile de interes istoric sau arhitectonic se înscrie în paranteză denumirea. (ex. Str. Mitropoliei nr. 161 Casa cu cariatide/);
  - în comune și sate numerotarea începe întotdeauna de la primărie sau de la biserici.
- Înscrierea corectă a străzilor și a numărului parcelelor, cu sau fără case, are o importanță deosebită în administrație și justiție, deoarece, în sistemul informațional comunal, aceste date fac legătura între cadastru și datele referitoare la locuitori.

**Înscrierea drepturilor reale imobiliare în cărțile funciare provizorii.** După terminarea primei faze a cercetărilor, care s-a concretizat în determinarea și individualizarea imobilelor în procese-verbale semnate de comisia comunală și posesori, judecătorul delegat procedează la redactarea cărților

funciare provizorii (art. 167-171 Lcf). Dispoziția de înscriere a fiecărui imobil în parte, natura dreptului, modalitatea

lui, sarcinile ce-l grevează și orice alt raport juridic, se precizează într-o încheiere judecătorească.

Exemplu:

Judecătoria.....

Secțiunea cărții funciare.....

Nr... din...

### ÎNCHEIERE

Noi..... judecător, delegat prin Decizia nr..... din..... a MJ. pentru întocmirea cărților funciare în comuna (satul)...., în baza constatărilor consemnate în procesul-verbal nr....., încheiat în ziua de ... luna. ... anul. . . cu ocazia verificării titlurilor de drept privind imobilele din localitatea mai sus arătată și în conformitate cu prevederile art. 167 Lcf.

Dispunem:

ca asupra imobilului cuprins în cf. nr..... din Partea I cu nr. top..... situat în lanul .... categoria de folosință..... în suprafață de ...mp, să se înscrie dreptul de.... în favoarea lui..... cu titlu de drept..... (localizare, transtabulare etc).

Dată în..... la data de .....

Judecător delegat.....

Conducător de cf.

Procedeele de redactare a cf. diferă după cum imobilul este situat în intravilan sau extravilan, dacă localitatea a fost colectivizată sau nu, dacă au existat cf. vechi sau registre de transcripțiuni, dacă registrele se mai pot folosi sau nu.

1. Pentru imobilele situate în extravilanul localităților ce au fost colectivizate și care au fost restituite prin L. nr. 18/20.02.1991 a fondului funciar, baza înregistrării o constituie titlul de proprietate, care, datorită acțiunii de publicitate a lucrărilor, se consideră necontestat și temeiul juridic al înscrierii este „localizare”;

2. Imobilele din extravilanul localităților care nu au fost colectivizate, unde funcționează sistemul de publicitate al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni, se înregistrează tot cu titlu de localizare, dar se verifică dacă alte persoane sunt titulari de drepturi (servitute, ipotecă, suprafață, uzufruct

etc.) și se înscriu și drepturile acestora pe baza titlului inițial prin transtabulare; 3. Imobilele din intravilanul localităților din zonele cu sistemul de publicitate al registrelor de transcripțiuni se înregistrează cu titlu de „localizare”, dar se transtablează toate drepturile reale sau sarcinile vechi ce grevează, eventual, imobilul pe baza titlului inițial cu specificarea: „sarcini vechi”. Totodată se arată numărul filei din registrul de publicitate din care a fost adus imobilul. 4. Înscrierea imobilelor din intravilanul localităților cu regim de cf. și din extravilanul localităților ce nu au fost colectivizate și au regim de cf., se face prin transtabulare cu respectarea tuturor înscrierilor valabile din cf. vechi. În cf. nouă se menționează numărul cf. din care imobilul a fost transtabulat.

5. Dacă dintr-un registru de mutațiuni sau din actele prezentate de părți rezultă



că imobilul este o proprietate indiviză a mai multor persoane, dar în realitate titularii și l-au împărțit cu respectarea normelor de sistemauizare și fără să știrbească eventuale drepturi ale terților, și dacă ei sunt de acord, se vor înscrie în cf. separate, așa cum sunt în realitate;

6. Dacă posesorul înregistrat în tabloul primăriei și în registrul cadastral nu poate dovedi dreptul său prin nici un fel de act, dar el s-a înscris în registrul agricol și plătește impozitul legal, iar față de imobil se comportă ca un adevărat proprietar, adică posedă în condițiile uzucapiunii, fără ca termenul să se fi împlinit, el va fi înscris provizoriu ca posesor de fapt și numai după ce va fi în posesia unei sentințe judecătorești de dobândire se înscrie definitiv;

7. Imobilele proprietate a asociațiilor, composesorate sau alte organizații obștești se înscriu pe numele acestora, iar cărțile funciare i se adaugă un tablou cu toți coproprietarii, cu arătarea cotei ce dețin și a adresei;

8. Terenurile proprietate privată a statului, județelor sau comunelor se înscriu după aceleași norme ca cele particulare, iar în cazul când în cadrul acestora sunt și acționari particulari, aceștia se arată într-un tabel anexă în care se specifică domiciliul și partea ce dețin sub formă de acțiuni;

9. Imobilele din domeniul proprietății publice a statului nu se înscriu în cf., ci se arată într-un tabel anexă la acestea. Cărțile funciare provizorii se redactează în dublu exemplar și într-o foaie se înscrie un singur imobil pentru a se introduce sistemul de publicitate reală, singurul care oferă cea mai mare siguranță și ordine în circuitul imobiliar

și care permite conducerea cf. cu mijloace moderne.

Un exemplar al cf. provizorii împreună cu: registrul cadastral, repertoriile alfabetice și parcelar, harta cadastrală, schițele de teren, dosarul cu delimitarea teritoriului cadastral, dosarul cu actele încheiate de inginer în cursul operațiunilor de măsurare, dosarul cu actele prezentate de părți în fața comisiei de cf., dosarul cu procesele verbale încheiate pentru constatarea și calificarea drepturilor reale, dosarul cu încheierile judecătorului delegat, se depun la judecătoria instanța de cf. Al doilea exemplar al cf. provizorii rămâne la primăria comunală pentru ca cei interesați să poată lua la cunoștință operațiunile și inscripțiunile din cf.

**Înscrierea ipotecară**, operațiune juridică prin care se înscrie dreptul de ipotecă asupra unui corp funciar, în întregul său, sau numai asupra părții unui coproprietar. Dacă ipoteca s-a constituit asupra unui etaj sau apartament, ea va fi înscrisă atât asupra acestora cit și asupra părții comune indivize convenită proprietarului ipotecat. Dreptul de ipotecă se înscrie pentru o anumită sumă de bani, arătându-se cîtimea dobânzii. Când suma creanței ipotecare este determinată printr-o sumă maximă arătată în înscrisul de constituire, ipoteca se va înscrie pentru această sumă. Când din înscrisul doveditor al vânzării rezultă că prețul nu a fost plătit în întregime, dreptul de ipotecă legală pentru garantarea prețului datorat se înscrie din oficiu în folosul vânzătorului, iar când vânzarea a fost perfectată, ipoteca se va radia din oficiu (Dc).

**Înscrierea în cartea funciară**, este de trei feluri: intabularea, înscrierea provizorie și notarea (art 5 Lcf).

Condițiile comune pentru admiterea înscrierii, potrivit art. 43 Lcf., sunt:  
- înscrisul original trebuie să îndeplinească cerințele de validitate ale actului juridic ce conține;

- să aibă deplină putere doveditoare potrivit dreptului comun;

- să arate numele părților;

- să arate clar și precis imobilul și dreptul ce urmează să se înscrie sau radieze;

- să fie însoțit de traducerea în limba română, în cazul când este redactat într-o limbă străină.

În enunțul de mai sus sunt cuprinse principiile legalității și specialității.

**Înscrierea provizorie în cartea funciară**, se mai numește și prenotare, și prin ea strămutarea, constituirea, modificarea sau stângerea dreptului real imobiliar se înfăptuiește numai sub condiția justificării.

Înscrierea provizorie apare ca o intabulare imperfectă, pentru că necesită o procedură ulterioară și are loc în următoarele cazuri:

- când înscrisul original nu îndeplinește cerințele pentru intabulare, dar îndeplinește condițiile cerute pentru înscrierea provizorie (act juridic original întocmit în condiții de validitate, cu arătarea părților, a imobilului și însoțit de traducerea în limba română);

- dacă printr-o hotărâre judecătorească, care poate fi atacată prin recurs, partea a fost obligată la strămutarea, constituirea, modificarea sau stângerea unui drept tabular, în acest caz hotărârea nefiind definitivă se poate face numai înscrierea provizorie;

- radierea dreptului de ipotecă dacă debitorul a depus irevocabil suma datorată plus dobânzile și accesoriile.

Înscrierea provizorie se poate face cu privire la orice drept real și are ca efect dobândirea, modificarea sau stângerea dreptului tabular, cu dobândirea rangului din momentul înregistrării cererii și nu din momentul justificării. Înscrierea provizorie se poate transforma în intabulare, cu toate efectele acesteia din momentul înregistrării cererii, numai după justificare, care constă în îndeplinirea cerințelor ce au împiedecat intabularea, și ea se face, de regulă, prin depunerea unor înscrisuri noi ce îndeplinesc în totalitate condițiile intabulării (art. 46-57 Lcf).

**Înscris autentic**,

1. (în sens larg), orice înscris al cărui conținut este nediscutabil, ca opus al înscrisului fals.

2. (în sens restrâns, juridic propriu-zis), înscris întocmit cu solemnitățile cerute de lege, de un funcționar public care are dreptul de a îndeplini atribuțiile funcției sale în locul unde a fost făcut actul respectiv.

În mod obișnuit, prin înscrisul autentic se desemnează înscrisurile notariale, dar în realitate această categorie cuprinde și numeroase alte acte, ca de exemplu: actele de stare civilă, hotărârile judecătorești, procesele verbale de îndeplinire a actelor de procedură, precum și orice alte înscrisuri întocmite de funcționarii de stat în limitele competenței lor. Uneori, legea cere forma autentică pentru valabilitatea actului juridic (cum sunt, de ex. : împrumutul ipotecar, donația, împărțea terenurilor convenită între moștenitori, înstrăinarea imobilelor funciare etc.) (Dc).

**Înscris original**, înscris preconstituit, întocmit fie de organul instrumentator competent, fie de părți, în scopul constatării încheierii, modificării sau stingerii unui act juridic. Face parte din această categorie, spre exemplu, înscrisurile autentice (Dc).

**Înscris preconstituit**, înscrisul întocmit în mod special în scopul de a dovedi ulterior, la nevoie, un raport juridic. În mod obișnuit, se confecționează chiar în momentul perfectării actului juridic al cărui conținut este menit să-l probeze (Dc).

**Înscris sub semnătură privată**, înscris întocmit în orice mod și semnat de părți (fără intervenția vreunui organ de stat) prin care se constată existența unui raport juridic sau orice situații și împrejurări privitoare la acestea (Dc).

**Înstrăinare**, scoaterea unui bun sau a unui drept din patrimoniul unei persoane, prin voința acesteia (sau prin voința persoanei împuternicite de aceasta sau de lege să încheie acte juridice în numele și pe socoteala sa). Înstrăinarea constituie un act de dispoziție și poate fi făcută valabil numai de o persoană având capacitate de exercițiu deplină; persoanele lipsite de capacitate de exercițiu fac acte de înstrăinare prin reprezentanți lor legali (părinți, tutore), iar cele cu capacitate de exercițiu restrânsă pot face ele însele asemenea acte, cu încuviințarea prealabilă a ocrotitorului legal. Înstrăinarea unui bun mobil nu se poate face, nici de către persoanele cu capacitate de exercițiu deplină, decât prin act autentic și pe baza unei autorizații de înstrăinare prelabile (Dpc).

**Înșușire**, proprietate intrinsecă a unui obiect, care se manifestă în raporturile lui cu celelalte obiecte. Orice obiect are însușiri esențiale și însușiri neesențiale. Sistemul însușirii esențiale a unui obiect constituie calitatea lui (Df).

**Întocmirea hărții cadastrale**: operațiuni pe teren. Întocmirea hărții cadastrale se face potrivit planului MAA, prin orice metodă: grafică, numerică, fotogrammetrică sau combinate. (art. 12 al. 4 Lc).

În vederea întocmirii hărții se procură, înainte de deplasare la teren, documentația cartografică și numerică din arhiva unității județene de cadastru, care poate contribui, în funcție de metoda de măsurare, la reducerea timpului și a cheltuielilor de realizare.

Astfel:

1. Pentru lucrările ce se execută prin metode clasice (numerice sau grafice) se procură: copii de pe hărțile originale ale celor mai recente ridicări; copii de pe planurile topografice executate de diverse întreprinderi sau instituții pe baza avizelor organelor de coordonare a activității geodezice, topo-fotogrammetrice și cartografice; fotografiamele cele mai recente din zonă; descrierile topografice, coordonatele și cotele punctelor geodezice și ale rețelei de puncte de ridicare bornate; fișele de suprafețe, întocmite cu ocazia diverselor lucrări de măsurare din zonă; alte copii după schițe de parcelare pentru aplicarea legii fondului funciar.

2. În cazul când pentru obținerea hărții se folosesc metode fotogrammetrice, pe lângă documentația arătată la punctul de mai sus, se mai procură: harta cadastrală

derivată din harta topografică în trei culori; alte documente: fotoplanuri, copii pe hârtie desen a hărții originare de bază, în cazul când nu s-a întocmit harta derivată pentru cadastru.

Harta cadastrală derivată se obține prin extragerea din harta (planul) topografică de bază numai a acelor elemente care sunt necesare pentru scopul cadastrului. În cazul când intravilanul se măsoară separat, ca teritoriul cadastral distinct, se procură documentația corespunzătoare pentru întocmirea hărții la sc. 1:2000.

Începerea lucrărilor tehnice se comunică primăriei cu 30 zile înainte (art. 17 Lc), care înștiințează posesorii de terenuri și ia măsuri pentru bunul mers al lucrărilor (art. 18 Lc). Cu harta derivată din harta topografică de bază se întocmesc, tot pe secțiuni, schițe de câmp pe care se înscruie numele posesorilor și toate elementele topografice noi apărute de la data descifrării. Schițele de câmp se execută concomitent cu identificarea proprietăților și posesorilor. Pentru hotarele în litigiu sau alte detalii, care nu se pot reprezenta destul de clar la scara hărții pe care se face recunoașterea terenului, se întocmesc schițe separate fără scară cu înscrierea distanțelor și a explicațiilor corespunzătoare.

După terminarea operațiunii de recunoaștere a terenului, de identificare a proprietăților și posesorilor, de impie-truire a hotarelor, se execută culegerea datelor exacte pentru redactarea hărții prin metoda ce corespunde cel mai bine situației reale la fața locului și care să asigure precizia necesară. Toate

datele de măsurare se înscruie în carnete-le de observații pe formulare tip și se raportează exact, în faza de birou, pe o altă copie a hărții derivate pe suport nedeformabil.

**Jirebia**, corespondent al delniței în Moldova, fiind locul de casă în sat locuită de o familie care dispunea de un număr de pământuri sau ogoare în câmp și de o parte din fânețe, pădure etc. Cuvântul este de origine slavă, însemnând alegere la sorți, fiind, de fapt, traducerea în slavă a cuvântului latin *sors-sortis* (Stoicescu 1971:106).

**Jugărul (holda sau ierdașul)**, măsură de suprafață, folosită numai în Transilvania, care la origine a fost egal cu suprafața ce se putea ara într-o zi cu doi boi. Mărimea jugărului a variat în timp, dar prin „Așezământul” pentru cadastru al împăratului Iosif al II-lea (1786), s-a introdus jugărul austriac de 1600 stânjeni pătrați, respectiv 5755 mp (Stoicescu 1971:128).

**Jurați**, asesorii judeului, în orașele și unele sate din Transilvania, aleși de obștea locală, în număr de 12, alcătuind sfatul care ajută pe jude în administrație și participau la împărțirea dreptății la scaunul de judecată.

**Jurători hotarnici** (ger. Feldgeschworene), grup restrâns, cu caracter specializat, cerut de părțile interesate sau desemnat de obște, depunând jurământ, care avea rolul de a participa la delimitarea moșiilor, la împărțea lor sau la rezolvarea unor litigii de hotar (Sachelarie co. 1988: 72).

**Just titlu**, orice titlu translativ de proprietate ale cărui vicii sunt ignorate de dobânditor. Au acest caracter: vânzarea, donația, schimbul etc., lovite de nulitate, cele provenite de la neproprietar. Situațiile cele mai frecvente sunt acelea în care vicierea titlului, deci nevalabilitatea lui, se datorează împrejurării că posesorul a dobândit un lucru de la o persoană care nu era proprietarul acestuia și, deci, nu avea calitatea să-l transmită altuia, sau care nu avea capacitatea de a-l înstrăina ori împrejurării că actul nu s-a întocmit în forma prevăzută obligatoriu de lege (de ex. în cazul actelor solemne sau pentru care legea cere să fie întocmite în formă scrisă) (Dc). În sistemul de publicitate al cf. dobândirea de la un neproprietar nu este posibilă datorită principiilor după care acestea sunt conduse.

**Justificarea înscrierii provizorii în cartea funciară.** Prin înscrierea provizorie în cf. constituirea, strămutarea, modificarea sau stingerea dreptului real imobiliar se înfăptuiește sub rezerva justificării. Practic, înscrierea provizorie se face atunci când cererea de înscriere nu arată: data actului; imobilul nu este individualizat prin numărul topografic sau cel de cf.; nu se arată clauza de intabulare. Justificarea poate fi cerută printr-o declarație a titularului dreptului real sau a moștenitorului justificat, prin care se completează lipsurile actului. Cererea de justificare se înaintează în termen de 15 zile de la data comunicării încheierii prin care s-a dispus înscrierea provizorie. Dacă înăuntrul acestui termen se cere o prelungire, judecătorul de cf. poate aproba un nou termen de 15 zile.

**Landsaft**, teritoriul cu caracter propriu (cu aspect relativ omogen), rezultat al unei anumite interacțiuni între relief, climă, hidrografie, sol, vegetație și activitatea umană, care-l distinge de alte teritorii învecinate. Sinonim cu peisaj (Dșs).

**Lanțul**, instrument de măsurat lungimile cu dimensiuni variabile: la 1786, în Așezământul pentru cadastru al împăratului Iosif al II-lea, s-a fixat lungimea de 10 stânjeni, adică cca. 19 m (Stoicescu 1971: 82).

**Lanul**, cuprinde o parte a teritoriului cadastral, delimitată prin detalii topografice naturale, care nu sunt întotdeauna identificabile linear, și este cunoscut printr-o denumire caracteristică, legată de forma, poziția, natura pământului, proprietarul etc. În literatura germană, termenul echivalent este „die Gewanne”, iar în cea franceză „Le lieux dit”. Lanul face legătura între hartă și teren: o hartă lipsită de numele lanurilor este o ficțiune, și numai acestea îi dau viață. Cadastrul este singura lucrare în care se înregistrează, pe baza unei recunoașteri amănunțite a teritoriului satelor, comunelor, județelor și, în final, al țării, numele de locuri ce au o mare importanță în studiile de toponimie. Un lan poate cuprinde mai multe denumiri de locuri, „căci loc înseamnă și orice accident al solului (în sens larg), adică orice fapt topografic natural sau artificial, și toate speciile de așezări omnești (orașe, târguri, sate, bordeie, colibe, țârle, odăi etc)” (Iordan 1968:1). Pentru geograf, denumirile topice reprezintă o anexă a disciplinei sale, iar pentru istorici

„toponimia poate fi socotită drept istoria nescrisă a unui popor, o adevărată arhivă, unde se păstrează amintirea atâtor evenimente, întâmplări și fapte mai mult sau mai puțin importante, care s-au petrecut de-a lungul timpurilor și au impresionat într-un chip oarecare sufletul popular” (Iordan 1968: 2).

Numele de lanuri se clasifică asemănător de diferiți autori, astfel:

• Iordan (1968):

a. *topografice*, care arată poziția, aspectul sau altă particularitate a locului cum sunt: Grădina domnilor, Scara, Măgura, Netedul etc. ;

b. *sociale*, care derivă din diverse fapte din viața socială: Negoii, Săliște, Oancea, Floarea etc. ;

c. *istorice*, ce păstrează amintiri despre evenimente trecute: Comanul, Tătarul mic, Ruși, Groapa sasului, Moldoveanul etc. ;

d. *psihologice*, care arată o trăsătură psihică a celor ce l-au dat: Netotu, Proștea, Rușinosu etc. ;

• Georgel (1956) clasifică denumirile în funcție de condițiile geografice și de viața rurală.

*A. Condițiile geografice:*

– *relieful*: Vârful cu dor, Vârful lui Pătru, Dealul Bozului, Dealul Chipului, Movile, Gropata, La curmătură, Șesul lung, Lunca popii etc. ;

– *natura solului*: La chetriș, În gloduri, În piatră, Surul etc. ;

– *poziția și expoziția*: Fata viilor, După deal, Între sibie, Frumoasa, Coasta porumbelului etc. ;

– *mărimea, forma și calitatea terenurilor*: La găvane, În moldă, Larga, La sărături etc. ;

– *hidronimia*: Pârâul rece, Pârâul ursului, Izvorul Mureșului, La lacuri etc.  
– *vegetația*: Stejeriș, Păluniș, Brădet, Boz, Cărpiniș etc. ;

B. - *Denumiri în legătură cu viața satului:*

– *instituții, persoane fizice, așezări*: Pietrele lui Solomon, La grădiște, Sub cetate, Marginea lui Man, Babele, Luncile prigoanei etc. ;

– *obiceiuri*: La nedei, Crăciuneaș;

– *defrișarea terenurilor*: Curățura, Curățele, În tăietură, Piatra arsă etc. ;

– *natura exploatarea agricole*: Cănepiște, Vârzărie, Prisaca, Livejoare etc. ;

– *creșterea animalelor*: Văcărie, Capra, Pârâul vacii, Dealul boilor, Piciorul cailor etc. ;

– *mesteguguri și industrie*: Glăjerie, Fața vaului, Rășinari, La cărămizi etc. ;

– *construcții*: Stâna din vale, La hodăi, Stănișoara etc. ;

– *drumuri, poteci*: Calea galbenă, Plaiul foii, Plaiul jinarilor, Trecătoarea cerbilor, La cărări etc.

Pentru a reprezenta realitatea, denumirile se inscriu așa cum se pronunță, fără nici o înfrumusețare sau adăugire.

**Latul de mână (podul mâinii)**, măsură veche, de lungime egală cu cele 4 degete ale mâinii lipite unul de altul sau cca. 0,082 m (Stoicescu 1971: 73).

**Lege**, act normativ care emană de la organul legislativ al statului și prin care se reglementează anumite relații sociale (Der).

**Leghea**, unitate de măsurat distanțe mari, amintită în Moldova (1686), care ar fi măsurat 4000 pași în anul 1795, adică cca. 6,7 km (Stoicescu 1971: 100).

**Linia**, măsură de lungime, submultiplu al palmei, care avea utilizarea de azi a milimetrului. În Țara Românească, după ce stânjenul a fost împărțit potrivit sistemului zecimal, linia a devenit a 10-a parte din deget, a 100-a parte din palmă și a 1000-a parte din stânjen, având 0,00196 m, după stânjenul lui Șerban Vodă și de 0,00246 m. la 1864. În Moldova, linia era a 12-a parte din deget și a 96-a parte din palmă, măsurând 0,00290 m la 1864 (Stoicescu 1971: 69).

**Litigiu**, orice neînțelegere sau conflict ivit între două persoane cu privire la modul de realizare a conținutului – drepturi și obligații – unor raporturi juridice (Dpc).

**Litra**, măsură de suprafață, amintită indeosebi în Oltenia, unde era considerată 114 din pogon, adică cca. 1253 mp (Stoicescu 1971: 144).

**Livezi**, categorie de folosință care cuprinde terenurile plantate cu pomi și arbuști fructiferi. Livezile se împart, pentru nevoi tehnice, în subcategoriile de folosință:

– L – livezi pure, în care pomii sunt plantați după un pichetaj și formează o plantație încheiată;

– LI – livezi intensive și superintensive care au o densitate foarte mare de pomi pe unitatea de suprafață, apropiată de cea a viilor, și la care, ca și la acestea, coroana se conduce dirijat pe spalieri;

– LF – plantații de arbuști fructiferi, cuprinde terenurile plantate cu zmeură, agrișe, coacăze, trandafiri pentru dulceață, afine;

– LP – pepiniere pomicole, cuprind terenurile pe care se produce material săditor pomicol;

– LD – plantații de duzi.

**Loc înfundat**, teren care, fiind înconjurat din toate părțile de terenuri aflate în proprietatea altor persoane, nu are nici o ieșire la drumul public, sau dispune de posibilități de acces la drumul public obiectiv insuficiente (raportate la necesitățile exploataării lui), chiar în ipoteza unei valorificări maxime a lor de către proprietarul său. Locul înfundat este și terenul care, deși are ieșire proprie la calea publică, utilizarea acesteia ar prezenta inconveniente grave sau pericole pentru proprietarul sau posesorul său; nu este însă loc înfundat terenul ale cărui posibilități de acces direct la drumul public sunt incomode, și nici terenul a cărui ieșire proprie la drumul public poate deveni impracticabilă în anumite împrejurări cu caracter trecător (de ex. terenul traversat de unul sau mai multe pâraie care, în perioada toarnă zăpezilor sau în condițiile unei toamne ploioase își măresc peste limita obișnuită debitul de apă); tot astfel, nu se consideră loc înfundat, terenul ale cărui căi proprii de acces la drumul public au fost șterse prin fapta proprietarului; are un asemenea caracter, numai terenul care în mod fortuit a ajuns într-o astfel de situație. Caracterul de loc înfundat al unui teren îndreptățește pe proprietarul acestuia să reclame un drept de servitute de trecere pe un teren învecinat aflat în proprietatea personală sau individuală, respectiv un drept personal de trecere peste un teren aflat în proprietate obștească (Dc).

**Locator**, persoană care, printr-un contract de închiriere, cedează temporar folosința locuinței sau a altui bun ce-i aparține (Dc).

**Locațiunea lucrurilor**, formă a contractului de locațiune care se distinge prin aceea că locatorul se obligă să asigure locatarului folosința unui lucru pe termen determinat, în schimbul unui preț determinat (Dc).

**Lungul moșiei**, expresie folosită în vechile hotărânicii ale unor moșii, în formă de patruleter, pentru laturile lungi (Stahl 1965:131).

**Mandant**, persoană care, în virtutea unui contract de mandat, îl împuternicește pe mandatar să facă ceva în numele și pe socoteala sa (Dc).

**Mandat**, contract în virtutea căruia o persoană numită mandatar se obligă să facă ceva pe seama altei persoane, numită mandant, de la care a primit o împuternicire în acest scop. (Dc).

**Mandatar**, persoană care, în virtutea unui contract de mandat, primește împuternicirea și se obligă să facă ceva în numele și pe seama mandantului (Dc).

**Mărimea parcelelor**. Sub aspect formal, cadastrul, înțelegând prin el toate operatele ce conține, trebuie să fie cât mai simplu și mai suplă. De aceea, suprafața parcelelor nu trebuie să fie prea mică pentru că ar încălca hărțile și registrele cu date lipsite de importanță; iar formarea unor parcele prea mari este nepractică pentru calcularea suprafețelor și prin dispersarea numărului topografic

pe multe foi de hartă aceasta se mănuiește cu dificultate.

Pentru a preveni aceste situații, legiuitorul a fixat limita inferioară a parcelei și a lăsat-o pe cea superioară la dispoziția simțului practic al tehnicianului cadastral. Astfel: „Terenul din cuprinsul aceleiași proprietăți, dacă nu depășește 100 mp pentru vii, grădini și terenuri neproductive, sau 800 mp pentru celelalte proprietăți (categoriile de folosință n. n), nu va forma o parcelă, ci se va uni la o parcelă învecinată a aceluiași posesor cu care are o identitate mai apropiată în ce privește venitul cadastral. Dacă, însă, acest teren prezintă un interes istoric, sau este grevat deosebit de sarcini, el va forma o parcelă distinctă” (art. 9 al. 5 Lc). Criteriile de stabilire a mărimii parcelelor ce se prezintă pe hartă sunt:

– economice, deoarece terenurile intensiv folosite au o limită mai coborâtă de reprezentare;

– fiscale, pentru că terenurile neproductive se măsoară până la limita de 100 mp pentru a nu încălca pe proprietar cu impozit nejustificat;

– interesul social istoric, pentru că terenurile ce prezintă interes istoric se măsoară și se reprezintă indiferent de suprafață;

– juridice, pentru că terenurile grevate deosebit de sarcini se măsoară până la limita tehnică de reprezentare pe hartă. Suprafețele se calculează prin metoda numerică, grafică sau combinate, în funcție de metoda folosită la măsurare și de scara hărții, și se exprimă în sistemul metric. Importanța, pe care cei ce folosesc informațiile cadastrale, o atribuie suprafeței, diferă după zona în care este situat terenul: proprietarii



terenurilor de mai mare valoare, respectiv terenuri pentru construcții sau categorii intensive, sunt interesați, în primul rând, de suprafață, pe când mersul granițelor este pe plan secundar, mai ales că acestea, de regulă, sunt materializate prin ziduri sau garduri; proprietarii terenurilor agricole sunt interesați, în mai mare măsură, de stabilirea granițelor, pentru că acestea se pot încălca mai ușor.

**Măsurătorile cadastrale – baza tehnică a cadastrului.** Inițial, cadastrul nu a avut la bază măsurători sistematice, ci el s-a făcut după declarațiile posesorilor de terenuri. De altfel, o serie de cadastre nu au nici o legătură cu măsurarea pământului. Informațiile privind imobilele înregistrate în cadastru s-au întemeiat pe măsurători de abia când a început organizarea lui sistematică (sec. XVIII-XIX).

La început, sarcina măsurătorilor cadastrale a constat în stabilirea suprafeței terenurilor care, împreună cu producția ce se realiza și se evalua, să contribuie la stabilirea impozitelor pe toate imobilele funciare, adică să se evite evaziunea fiscală. În prezent, măsurătorile cadastrale, care, din numărul măsurătorilor de terenuri, constituie cea mai mare parte, trebuie să contribuie la fixarea granițelor proprietăților: ele furnizează datele necesare pentru reprezentarea grafică a imobilelor și pentru stabilirea suprafeței acestora. Iar de la mijlocul sec. al XIX-lea cărțile funciare au început să folosească parte din documentația cadastrală pentru determinarea, individualizarea și nominalizarea obiectului drepturilor

reale supuse publicității. În prezent, măsurătorile cadastrale sunt, în toate țările, condiția sine qua non a introducerii unui cadastru imobiliar complet și precis, precum și a publicității imobiliare reale prin sistemul cărții funciare.

În România, pentru prima dată s-au prevăzut măsurătorile în Lc. nr. 23/1933. „Operațiunile cadastrale de măsurare, necesare realizării cadastrului funciar, se vor face potrivit planului Ministerului Agriculturii și Domeniilor” (art. 12 al. I Lc). Atât măsurătorile noi, cât și cele care se fac pentru ținerea la zi a operatelor cadastrale, sunt o sarcină a statului, interesat în perceperea unui impozit drept și în circulația ordonată a bunurilor în comerțul imobiliar.

**Măsuri de conservare a semnelor de hotar și a marcajelor geodezice.** Conservarea semnelor de hotar și a mărcilor și reperelor din rețeaua de triangulație este o obligație a proprietarilor terenurilor pe care sunt amplasate, precum și a organelor locale administrației de stat și a unităților de cadastru. Pentru conservarea lor se iau măsuri imediat ce aceste semne s-au amplasat, astfel:

1. Prima măsură de conservare constă în întocmirea unui tabel cu descrierea în întocmirea unui tabel cu descrierea topografică în dublu exemplar, care cuprinde și numele proprietarului terenului pe care s-au amplasat semnele de hotar și marcajele geodezice;
2. Un exemplar al tabelului se predă primăriei cu proces-verbal de primire în dublu exemplar, ce se semnează de: primar, secretar, inginer și proprietarii terenurilor pe care sunt amplasate

semnele și marcajele, cărora li se pune în vedere obligația de a le conserva (art. 25 al. 2-3 RLc);

3. După primirea procesului-verbal, din care face parte integrantă tabelul cu punctele semnalizate, primăria aduce la cunoștință locuitorilor prin strigări, bătăi din tobă, afișare sau alte mijloace de publicare obișnuite în localitate, că acei care mută sau distrug reперele geodezice, punctele topometrice, bornele sau stâlpii de hotar, sunt pasibili de pedepsire conform codului penal și Lf., deosebit și plata daunelor convenite părții civile și a cheltuielilor ocazionate cu restabilirea lor;

4. În cazul când un proprietar se opune la amplasarea punctelor pe terenul său și refuză semnarea procesului-verbal, se încheie proces-verbal în 3 exemplare cu primăria comunală și se pune în mișcare procedura de expropriere pentru utilitate publică a unei suprafețe de până la 200 mp ;

5. Unitățile de specialitate ale ministerelor, celorlalte organe centrale și locale, altele decât unitățile ce execută cadastrul, au și ele obligația de a preda semnalele, bornele și reперele de nivelment posesorilor terenurilor pe care acestea s-au amplasat cu menținerea obligației de a le conserva în starea inițială (art. 7 al. 2 D. 305/1971);

6. Organele locale ale administrației de stat au datoria ca în cazul avizării unor lucrări de construcții de străzi, stații de epurare, canalizări, construcții civile sau industriale etc., să oblige constructorul să ia măsuri de protejare a semnelor și marcajelor din zonă.

**Măsurile de supraveghere și control a semnelor de hotar și a marcajelor geodezice.** Conservarea semnelor de hotar, a mărcilor și reперelor geodezice și de nivelment este o obligație permanentă a primăriilor comunale și a organelor cadastrale, precum și a proprietarilor de imobile pe care acestea sunt amplasate. În acest scop se iau măsuri de supraveghere și control ciclic a situației acestor obiecte.

- Proprietarii terenurilor sunt obligați să lase în jurul lor anumite suprafețe (1-2 m) după importanța punctului;

- Proprietarii imobilelor și primăriile au obligația să anunțe organele cadastrale despre distrugerea sau deteriorarea semnelor de hotar, a reперelor geodezice sau de nivelment de care au luat cunoștință (art. 26 RLc);

- Unitățile județene de cadastru au obligația și dreptul de a supraveghea, controla și reface materializarea semnelor de hotar, a reперelor geodezice și de nivelment deteriorate sau distruse. În acest scop, legea prevede dreptul inginerilor cadastrali și a personalului folosit la lucrări de a circula pe oriunde au nevoie pentru îndeplinirea misiunii lor.

- Proprietarii sunt obligați să lase accesul liber la orice punct, ori de câte ori este nevoie pentru controlul, revizuirea sau refacerea semnelor și marcajelor (art. 27 al. 1 RLc);

- Organele administrației locale au obligația de a supraveghea și controla starea marcajelor punctelor de hotar, a reперelor geodezice și de nivelment de pe teritoriul lor, precum și de a anunța organele cadastrale județene de constatările lor.

**Memorie** (inf), echipament sau sub-sistem aparținând unui sistem de calcul, având rolul de a păstra informația (Di).

**Microclimă**, (1) Climă a unui areal mic, caracterizată prin schimbări specifice datorate unor diferențe mici de altitudine, expoziției sau altor factori locali. Sinonim topoclimat. (2) Secvență de schimbări ale elementelor meteorologice din stratul de aer din imediata apropiere a solului, înregistrată pe un areal de dimensiuni mici. Sinonim microclimat (Dss).

**Mierța**, măsură de suprafață după cantitatea de cereale (de obicei grâu) ce se însămânța, folosită mai ales în Transilvania, egală cu o jumătate dintr-o ferdelă, respectiv 1/16 dintr-un jugăr sau 1/28 dintr-un hectar, adică cca. 360 mp (Stoicescu 1971:120).

**Mila**, măsură pentru distanțe mari de origine romană, având 1.000 pași sau 1.472,5 m. Mila a fost folosită numai în Transilvania, amintită încă în anul 1347. Mărimea milei transilvane a variat între 9 - 13 km în anul 1564; cca. 15 km în sec. al XVII-lea; 11,13 km în sec. al XVIII-lea; 8,3536 km mila maghiară și, respectiv, 7,5859 km mila austriacă în anul 1875, când s-a introdus sistemul metric (Stoicescu 1971: 98).

**Modalitatea de comunicare și predare a invitației la grănițuire**. Înainte de trimiterea invitațiilor la delimitare și grănițuire se analizează lungimea granițelor, forma și relieful terenului, și se întocmește o listă în care se menționează: numele invitaților, locul de întâlnire, ziua și ora începerii

operațiunilor. Invitația se completează pe formular tipizat de către inginerul cadastral, care le predă primăriei în atâtea exemplare câți participanți sunt, iar acestea le oficializează prin semnare și le reartizează astfel: un exemplar se trimite comunelor invitate la lucrări; un exemplar rămâne la dosarul primăriei comunei ce se cadastrează; un exemplar, pe care se trece numărul și data expedierii, se depune la dosarul juridic al lucrării. Invitațiile se pot face și eșalonat în cursul operațiunilor, după lista întocmită, cu respectarea termenului legal de trimitere.

Modalitatea de trimitere sau predare a invitației este:

- prin poștă, cu scrisoare recomandată cu dovadă de primire (art. 29 RLC);
  - direct, prin delegat cu dovadă de primire;
  - prin afișare și prin mijloacele obișnuite de publicare în localitate (art. 34 al. 3 RLC);
  - prin presă sau radio-televiziune;
  - proprietarii ce domiciliază în alte localități se anunță prin scrisoare recomandată cu dovadă de primire.
- În cazul când comunicarea se face prin afișare, care se pune la locul obișnuit destinat acestui scop, după trecerea termenului de 15 zile, respectiv 30 zile, organele comunale sunt obligate să incheie un proces-verbal de constatare în care se specifică: data, locul și durata afișării; când termenul se comunică prin mijloacele obișnuite de publicare (bătăi de tobă, sunet de goarnă etc), se incheie un proces-verbal de constatare, în care se specifică: data, ora și mijlocul de comunicare; când comunicarea se face prin presă sau radio-televiziune se solicită dovezi care să ateste operațiunea.

După toate invitațiile, procesul verbal de constatare și dovezile de primire, se depune un exemplar la dosarul juridic al lucrării.

**Modificarea corpului funciar.** Orice operațiune în coalele cf. începe prin sublinierea înscrierii vechi. Modificările materiale privitoare la mobil se arată în partea I – descrierea imobilului –, iar temeiul juridic al acestor modificări se arată în partea II-a – înscrieri privind proprietatea (art. 143-146 Lcf).

Corpul funciar se poate modifica prin alipiri, dezlipiri (dezmembrări), reinscrieri, transcrieri ori schimbarea categoriei de folosință. Parcela care se împarte se subliniază, iar parcelele noi se înscriu în partea I cu situația nouă numerotate „după origine”, adică se păstrează numărul vechi la numărător și la numărator se pune un indice (ex. 750/1.). În cazul când două parcele se unesc se subliniază fiecare în cf. unde sunt înscrise, iar numărul nou se formează prin alăturarea numerelor vechi, apoi parcela se reinscrie în cf. a proprietarului la care rămâne și cf. din care pleacă se închide (ex. 630+631). Modificările se arată și în partea a II-a a cf., cu indicarea înscrisurilor în temeiul cărora s-au făcut; în rubrica „note” din partea I cf., în dreptul parcelei subliniate și a celor nou înscrise, se face trimitere la numărul de ordine din partea a II-a cf. În cf. model 9 din anexă se arată dezmembrarea unui imobil dobândit prin moștenire, astfel:

1. la înființarea cf. în comuna Lisa imobilul cu nr. top. 750, teren și construcții, s-a înscris în cf. nr. 1000 pe numele lui Gavrilă Dumitru;

2. succesiunea după Gavrilă Dumitru, care a mai construit o casă după înființarea cf. dar nu a dezmembrat parcela, s-a dezbătut la data de 16 mai 1993, înregistrată la cf. sub nr. 2300 și dreptul de proprietate s-a intabulat în cote egale pe moștenitorii: minorul Gavrilă D. Cornel și Gavrilă D. Octavian. În partea a II-a cf. s-a subliniat prima operațiune, iar în rubrica „note” s-a făcut trimiterea la poziția 2 din aceeași parte unde s-au înscris noii proprietari;

3. În urma unui partaj benevol, aprobat de primăria comunei Lisa cu nr. 120/1993 și încheiat la notariatul Făgăraș cu act autentic nr. 960/1993, imobilul s-a dezmembrat în două parcele egale. În partea I cf. s-a subliniat poziția 1 și în rubrica note s-a făcut trimitere la poziția 2 și 3 din aceeași parte unde s-au înscris noile parcele cu nr. top. 750/1 și 750/2, precum și la poziția 3 din partea a II-a unde s-a înscris dezmembrarea, cu trimitere la poziția 4 și 5 din această parte unde s-au înscris proprietarii;

4. Parcela cu nr. top. 750/1 s-a reinscriș în cf. nr. 1000 Lisa în favoarea lui: minor Gavrilă D. Cornel, iar parcela cu nr. top. 750/2 s-a transcriș în cf. nr. 2200 nou deschisă în favoarea lui Gavrilă D. Octavian;

5. Odată cu dezmembrarea s-a constituit o servitute de trecere cu piciorul și vehicul în favoarea fondului dominant cu nr. top. 750/2, care s-a înscris în partea III-a a cf. nr. 1000 a fondului aservit, iar în cf. nr. 2200 a fondului dominant servitutea s-a înscris în partea II-a cf.

**Modul de folosință al terenurilor.** În actele normative din țara noastră – legi, regulamente și instrucțiuni –, în puținele

lucrări de specialitate, precum și în limbajul zilnic, se folosesc mai mulți termeni pentru desemnarea diferitelor feluri de terenuri, termeni ce numai în aparență au același sens. Astfel, art. 10 al. 1 Lc. arată că proprietatea funciară va fi indicată după următoarele ramuri de cultură sau folosință, și apoi enumeră diferitele feluri de terenuri grupate după venitul cadastral; instrucțiunile tehnice pentru executarea lucrărilor de cadastru general din 1989 (În) la punctul 6 arată că terenurile se împart din punctul de vedere al „categoriei de folosință” și apoi enumeră felurile de terenuri grupate după criteriile tehnice agricole; în practică se mai folosește termenul de „mod de folosință

care semnifică un anumit „chip (fel)-sistem” de grupare a terenurilor. Primii doi termeni – ramura de cultură și categoria de folosință – au același conținut dar diferă datorită schimbării limbajului tehnic din ultimii 40-50 ani și se referă la utilizarea lor concretă. Noțiunea de „mod de folosință” are un sens mai general și se referă la repartizarea terenurilor în funcție de destinația diferitelor ramuri ale economiei naționale (art. 2 Lff). În cadrul modului de folosință terenurile se deosebesc prin categoria de folosință, adică modul de folosință este noțiunea supraordonată noțiunii de categorie de folosință. Grafic raportul mod de folosință – categorie de folosință se arată în Fig. 19.

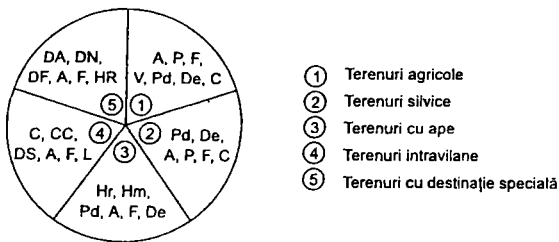


Fig. 19 Modul de folosință al terenurilor.

Planificarea modului de folosință a fondului funciar este o măsură de politică macro-economică și se realizează, pe baza informațiilor cadastrale, prin proiecte de organizare și amenajare a teritoriului, de către echipe de specialiști din mai multe domenii, la inițiativa puterii de stat.

**Natura punctelor de hotar.** În timpul sau după terminarea operațiunilor de parcurgere și descriere a liniei de hotar, aceasta se însemnează pe teren cu diferite materiale și se asigură la subsol pentru ca, dacă se deteriorează, să poată fi reconstituită cu ușurință. Natura și felul materializării punctelor de hotar trebuie

să țină seama de materialele ce se găsesc în zonă pentru ca cheltuielile să fie cit mai mici. Materialele ce se pot folosi la asigurarea hotarelor și a punctelor de măsurare sunt:

- de regulă, pietre naturale de un sort rezistent (granit, bazalt) de cel puțin 50-70 cm. lungime și cu latura de 12 cm., cu o cruce pe partea superioară atunci când punctul de hotar face parte din rețeaua de triangulație. Se caută ca piatra să difere de cea care se găsește în imediata apropiere;
- acolo unde procurarea pietrei naturale este costisitoare se pot utiliza pietre artificiale (borne din beton armat tipizate);
- în cazul când folosirea pietrelor sau bornelor nu este posibilă, datorită unor piedici locale, se pot folosi țevi sau bolțuri metalice;
- în locurile mlăștinoase asigurarea graniței se face cu stâlpi din lemn de esență tare, cu dimensiunile minime de 120/12 cm;
- punctele de hotar sau de măsurare, cu excepția celor de triangulație, se pot materializa folosind mărci din material plastic;
- asigurarea punctelor se poate face și cu mobile din pământ sau piatră obișnuită cu șanț împrejmuit;
- în cazul când linia de hotar nu urmează detalii lineare naturale (cumpene de ape, talveguri etc) sau artificiale (drumuri, căi ferate, canale etc), ce traversează suprafețe întinse de pășuni sau fânețe, ea se poate materializa prin șanțuri sau rigole de cca. 50 cm. adâncime;
- frontiera țării se materializează cu pietre, borne sau țevi metalice de

dimensiuni mai mari în înțelegere cu țara vecină;

- acolo unde este posibil, granița se asigură și la subsol prin folosirea unor materiale străine mediului înconjurător (cărămidă, sticlă spartă, cărbune, țevi de ceramică, plăci din beton sau material plastic).

#### **Necesitatea inventarierii pământului.**

Pământul este, prin natura sa, cel mai prețios bun economic și cel mai esențial mijloc de producție al omului: el îi asigură hrana și locuința. Prin însușirile lui specifice - el este, mai ales: nemiscat, indestructibil, limitat și pentru oricine perceptibil - se deosebește fundamental de celelalte mijloace menite să satisfacă nevoile omului (Kurandt 1957: 6). Datorită acestor însușiri speciale, de împuriu oamenii au pus stăpânire pe el și l-au transformat în bun propriu. După unii autori, la originea proprietății asupra pământului, la popoarele greco-latine, este cultul strămoșilor, adică o necesitate de ordin religios și nu numai economică. Focul sacru era altarul pe care tatăl familiei aducea jertfa în memoria strămoșilor adorați ca zei a zeilor Mani. Fiecare cămin, pe care ardea focul sacru, reprezenta divinități distincte și el trebuia să fie izolat de alte cămine. „Pentru ca această regulă religioasă să fie bine îndeplinită, trebuia ca în jurul vetrei, la o anumită distanță, să existe o incintă” (de Coudanges 1866: 70). Prin extinderea aceste incinte și prin obiceiul de a înmormânta morții în interiorul ei, sau la limita ei, s-a născut ideea de proprietate și nevoia de a o delimita față de altele. În mitologia romană, Terminus era o divinitate protectoare a hotarelor.

Agricoltura s-a dezvoltat în acele părți ale globului terestru unde condițiile au fost mai prielnice, acolo unde căldura, apa și solul fertil asigurau recolte bune chiar cu mijloace primitive de prelucrare. Aceste condiții, la începutul timpului istoric, s-au găsit în Mesopotamia, unde râurile Tigru și Eufrat se revărsau și lăsa în urmă un strat de măt fertil, precum și în Egipt prin revărsările Nilului. După fiecare revărsare, limitele loturilor arendate și ale proprietăților dispăreau și s-a impus măsurarea și retrasarea lor, precum și refacerea registrelor de evidență. Așa a apărut, cu cca. 6000 ani în urmă, tocmai în aceste zone, necesitatea inventarierii pământului. Și tot acolo, pentru a ridica armate și a le înzestra cu echipament, conducătorii statelor au instituit primul sistem de impozite, pentru perceperea căruia s-a impus inventarierea unicei surse la acea vreme: pământul.

În statele moderne, necesarul de alimente a crescut o dată cu creșterea populației, iar pentru asigurarea lor s-au luat în cultură și terenuri mai puțin fertile. Nevoia de tot mai mari resurse financiare, necesitatea evidenței și siguranței actelor translativă a proprietății, pe măsură ce pământul a devenit obiect al proprietății private, necesitatea garantării creditului pe măsură ce tot mai multă tehnică s-a folosit în producție, au impus perfecționarea și generalizarea sistemelor de impunere și, implicit, a procedeelelor de inventariere. La început s-a simțit nevoia stabilirii granițelor statelor și proprietăților, mai apoi s-au măsurat și s-au determinat suprafețele și, pentru că pretabilitatea solului pentru anumite

culturi este limitată, s-a simțit nevoia cunoașterii „bunătații” lui.

Cu tot progresul uimitor al societății moderne, dependența de pământ a crescut. Ca mijloc de producție, spre deosebire de celelalte mijloace, pământul este limitat și nu poate fi înlocuit cu alte mijloace; spre deosebire de celelalte mijloace de producție ce se pot deplasa în spațiu, pământul este nemiscat; spre deosebire de celelalte mijloace de producție ce se uzează prin întrebuințare, pământul este indestructibil și inepuizabil, ridicându-și capacitatea de producție printr-o folosire rațională. De aceea, nevoilor tehnice, economice și juridice de inventariere, li se adaugă în prezent nevoia protejării mediului înconjurător.

**Necesitatea și rolul estimărilor cadastrale.** Condiția cea mai importantă pentru o corectă impunere fiscală este precizia, care impune cunoașterea precisă a subiectului, a obiectului, a unității de apreciere și a cotei de impunere. Acest deziderat este formulat în art. 53 din Constituția României: „(1) Cetățenii au obligația să contribuie, prin impozite și taxe, la cheltuielile publice. (2) Sistemul de impunere trebuie să asigure așezarea justă a sarcinilor fiscale. (3) Orice alte prestații sunt interzise, în afara celor stabilite prin lege în situații excepționale”. Acest articol exprimă principiul solidarității naționale și sociale, a scopului impozitelor și a postulatului dreptății la stabilirea lor.

Imobilele funciare, prin permanența lor și prin marea lor valoare, constituie cea mai sigură sursă de venituri a

statului și contribuie cu cea mai mare cotă la formarea lor. Pentru a se putea respecta principiul preciziei în corecta stabilire a impozitelor, cadastrul pune la dispoziția organelor competente informațiile privind subiectul și obiectul impozitării, individualizate în registre și hărți. Obiectul exprimat numai prin suprafață și categorie de folosință nu poate fi corect impozitat, deoarece nu spune nimic cu privire la calitatea și nici la valoarea economică a imobilelor. Or, nu suprafața este supusă impozitării, ci venitul net ce această suprafață este susceptibilă să producă în condiții normale de producție. Cât de mari diferențe există între veniturile nete ale diferitelor terenuri, rezultă din lucrările de clasificare a terenurilor din Transilvania și Banat, executate în anii 1900-1912, din care se constată că pe terenurile cele mai bune se obține un venit net la unitatea de suprafață de 50 ori mai mare decît pe cele mai slabe. Estimațiunile cadastrale, care urmăresc stabilirea venitului net raportat la cel mai bun teren, constituie, din punctul de vedere al impozitării imobilelor funciare, cea mai necesară și importantă fază în elaborarea unui cadastru general, deoarece pun în evidență condițiile, sine qua non, a preciziei în stabilirea cotei de impunere și răspund postulatului dreptății adică a reparității echitabile a impozitelor după venit. Tot ele sunt acelea care pun la dispoziția statului informațiile necesare intervenției pentru formarea unui cadru favorabil valorificării tuturor factorilor de producție în agricultură, prin măsuri economico-sociale și de politică agrară stimulativă și protec-

toare: impozite progresive, credite cu dobânzi avantajoase, comasări și lucrări de ameliorare subvenționate, îndrumarea practică a producătorilor, sprijinirea cercetării științifice, stabilirea despăgubirilor în caz de expropriere pentru utilitate publică, sau despăgubiri pentru scoaterea temporară din producția agricolă, stabilirea prețurilor de arendare a bunurilor agricole etc.

**Necultivabil.** Clasificarea imobilelor în legislația română se face după criteriul venitului net cadastral (art. 10 Lc); după destinația macro-economică = mod de folosință (art. 1 Lff); în funcție de folosința concretă = categorie de folosință (În). În literatura străină (Kriegel 1953:17), terenurile se mai împart în cultivabile, care aduc un venit prin utilizarea în cultura plantelor, și necultivabile (Abbauland), care aduc un venit prin exploatarea masei lor, cum sunt: cariere de piatră, pietriș, balast, nisip, argilă, turbă, caolin etc.

**Neprezentarea termenul de grănițuire.** Participarea la delimitarea teritoriului cadastral, în cadrul lucrărilor de cadastrare sau de schimbare a hotarelor comunale ca urmare a unor lucrări de comasare sau de amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru toți cei prevăzuți de Lc. Ea face parte din atribuțiunile de serviciu ale organelor de conducere ale unităților administrative. Participarea proprietarilor la operațiunile de grănițuire este o obligație corolativă a drepturilor pe care proprietatea le conferă titularului și este prevăzută expres în art. 584 C. civ.



Dacă participarea este obligatorie pentru toți, cei care, într-un fel sau altul, au legătură cu operațiunile de delimitare și grănițuire, este de la sine înțeles că neparticiparea este pedepsită de lege. Dar, mai înainte de a trece la măsuri punitive, se mai acordă un nou și ultim termen. Dacă nici la termenul nou cei convocați nu se prezintă lucrările se urmează cu cei prezenți, și se încheie un proces verbal de constatare în dublu exemplar, din care unul se trimite judecătoriei competente pentru a hotărî asupra pedepsei ce se aplică contravenientului (art. 34 Lc). Împotriva hotărârii judecătorești se poate face apel la tribunalul locului unde s-a constatat contravenția, în termen de 10 zile de la comunicare.

În cazul când neparticiparea privește granițele dintre proprietăți, cel lezată are posibilitatea să se adreseze instanțelor de judecată, cu cheltulele în sarcina celui ce a refuzat participarea. În cazul când grănițuirea se execută de către un expert în cadrul unui proces, acesta poate sesiza instanța de neparticiparea uneia din părți la termenul anunțat din timp, cu scrisoare recomandată, printr-un proces-verbal semnat de cei prezenți și vizat de primarul comunei. Pedepsele se aplică numai acelor care au lipsit fără motiv temeinic; în caz contrar, dovedit cu înscrisuri credibile, pedepsa se anulează și se acordă părții ce a lipsit posibilitatea să-și apere interesele mai târziu, dar numai în prezența vecinilor convocați cu respectarea termenelor legale.

**Neproductiv.** În categoria terenurilor neproductive se cuprind acele suprafețe ce nu produc nici un venit și care nici

nu se pot transforma în terenuri productive prin amenajări eficiente economic, datorită unor procese excesive de degradare. Din considerente tehnice, categoria de folosință neproductivă se împarte în subcategorii de folosință:

– NN. – nisipuri zburătoare, sunt nisipuri nefixate de vegetație și pe care vântul le deplasează dintr-un loc în altul pe distanțe relativ reduse;

– NB. – stâncării, bolovănișuri și pietrișuri, cuprinde terenurile acoperite cu blocuri mari de stânci, bolovani sau pietre și care sunt acoperite de vegetație;

– NR. – râpe, ravenc, torenți, cuprinde terenurile degradate prin croziune și alunecări, cu lățimi și adâncimi mai mari de 3 m.;

– NS. – sărături cu crustă, cuprinde terenurile foarte sărăturate care au la suprafață o crustă albicioasă și care sunt complet lipsite de vegetație;

– NM. – mocirle și smârcuri, cuprinde terenuri cu exces de apă datorită unor inundații la intervale scurte și pe care nu se poate instala nici un fel de vegetație;

– NG. – gropi de imprumut și deponii, cuprinde terenurile devenite neproductive datorită activității omului, fie prin decopertarea stratului fertil, fie prin depuneri de diferite materiale pe terenuri productive. Aceste terenuri se pot recupera pentru agricultură sau construcții prin măsuri cu costuri acceptabile;

– NH. – halde, cuprinde terenurile pe care s-a depus material steril în mari cantități în urma unor activități industriale.

**Notarea acțiunilor** (art. 104-109 Lcf). Pentru notarea acțiunilor și plângerilor privind înscrierile în cf., Lcf. are prevederi speciale, astfel:

1. acțiunea pentru executarea prestațiunii tabulare se poate nota numai în baza înscrisului original, care dovedește obligațiunea de a strămuta, constitui, modifica sau stinge un drept tabular;

2. acțiunea în rectificare se poate nota: în cazul când reclamantul este vătămat prin înscriere; în cazul când procuratura cere, în temeiul unei dispozițiuni de ordine publică, constatarea nulității unui act juridic. Notările arătate se fac în partea a III-a a cărții funciare.

**Notarea în cartea funciară**, înscrierea în cf. a unor drepturi personale, fapte sau alte raporturi juridice care se află în strânsă legătură cu drepturile tabulare (Dpc).

**Notarea drepturilor personale, a faptelor și altor raporturi juridice.** (art. 81-87 Lcf). În cf. se notează: incapacitatea și restrângerea capacității (administrarea vremelnică și curatele speciale); interdicerea înstrăinării sau grevării; modalitatea obligațiunii de a strămuta sau greva; contractul de locațiune; cesiunea de venituri pe mai mult de 2 ani; vânzarea spre tăiere a unei păduri; dreptul de preemțiune; pronisuiunea de a încheia un contract viitor; intențiunea de a înstrăina ori ipoteca; schimbarea rangului ipotecii; ipotecile colective; urmărirea silite a imobilului; diferite acțiuni în justiție privind imobilul; încheierea de respingere a înscrierii

în cf.; acțiunile împotriva respingerii înscrierii etc. De notările în cf. depinde opozabilitatea acestor drepturi sau fapte juridice față de terțe persoane. Se pot nota fără însă ca opozabilitatea față de terți să depindă de această înscriere: sentința declarativă de faliment; declarația de utilitate publică a exproprierii unui imobil și faptul că a fost dobândit în temeiul legilor de improprietărire, respectiv a Lff. etc.

Lcf. nu precizează în care parte a cf. se fac notările, dar, ținând seama de scopul lor, se poate deduce că ele se fac în acea parte a coalei cf. la care se referă. Spre exemplu: incapacitatea (minoritatea), restrângerea capacității, interdicția, administrarea vremelnică și curatele speciale, care se referă la persoana titularului dreptului, se înscriu în partea II-a; pe când restul faptelor și raporturilor juridice se înscriu în partea III-a.

**Notarea intențiunii de a înstrăina ori ipoteca** (art. 88-94 Lcf). În virtutea facultăților conferite de Lcf., proprietarul unui mobil poate cere notarea intențiunii de a înstrăina ori ipoteca imobilul său, arătând, în acest din urmă caz, suma ce urmează să se garanteze. Scopul notării intențiunii este dobândirea rangului, în cazul când înstrăinarea sau ipotecarea se realizează, cu data notării. Dar această notare își pierde efectul prin trecerea a două luni de la data înregistrării cererii. Notarea intențiunii de a înstrăina ori ipoteca se face în partea III-a a coalei cf.

**Notarea ipotecilor colective** (art. 95-103 Lcf). Sunt situații când pentru garantarea unei ipotecii nu este suficient

un mobil și, în acest caz, debitorul recurge la grevarea mai multor imobile pentru garantarea aceleiași creanțe. În art. 95 Lcf. se prevede: „Dacă un drept de ipotecă urmează a fi înscris în mai multe cf. pentru garantarea aceleiași creanțe, cartea arătată în prim loc în cerere se va însemna drept carte principală, iar celelalte drept cărți secundare. În cartea principală se vor arăta cărțile secundare, iar în acestea cartea principală”. Această înscriere se aseamănă cu intabularea proprietății pe etaje sau apartamente și se face în partea III-a a coalei cf.

**Nud proprietar**, titular al unui drept de proprietate în privința căruia a fost constituit, în folosul altei persoane, un drept de uzufruct, de uz sau de abitație. Nudul proprietar are un drept de dispoziție asupra bunului numai în ce privește nuda proprietate; el are, de asemenea, dreptul de a beneficia de produsele lucrului (nu și de fructele acestuia), precum și dreptul de a exercita toate acțiunile care interesează proprietatea asupra lucrului. Totodată, nudul proprietar are obligația să garanteze pe uzufructuar (uzuar etc) împotriva evicțiunii și să nu-l stănjenească în exercitarea dreptului său (Dc).

**Nudă proprietate**, drept de proprietate asupra unui bun în privința căruia a fost constituit, în folosul altei persoane, un drept de uzufruct, uz sau abitație, *golindu-se astfel (temporar) conținutul de atributele posesie și folosinței* (Dc).

**Nulitate**, sancțiune civilă constând în desființarea cu efect retroactiv (de la

data încheierii sale) a unui act juridic încheiat cu încălcarea cerințelor legale (Dc).

**Numele**, cuvântul sau totalitatea cuvintelor prin care se individualizează o persoană. Dreptul la nume apare ca un drept subiectiv pentru persoana care îl poartă și, în același timp, este o obligație legală, fiecare persoană trebuind să poarte un nume, întrucât prin nume se și identifică persoanele (Ddf).

**Numerotarea lanurilor**. Lanurile nu urmăresc întotdeauna limite precis determinate prin detalii lineare și numai uneori ele se confundă cu tarlalele. Deci lanurile nu sunt unități teritoriale pe care se calculează și controlează exactitatea calculelor suprafețelor, decât numai în cazul când se confundă cu tarlalele. În lucrările de cadastru din Transilvania și Bucovina, lanurile sunt numerotate cu cifre romane, spre deosebire de tarlale și parcele, care se numerotează cu cifre arabe. În registrele cadastrale se înscriu întotdeauna, pe lângă numărul tarlalei și parcelei, denumirile lanurilor. Legătura între hartă și teren nu se poate face numai prin numărul tarlalei, care este o categorie abstractă, ci prin denumirea lanului, care este intim legată de viața celor ce, în decursul vremii, au stăpânit și fructificat pământul.

Pentru a servi studiilor de toponimie, istorie agrară, monografii, arheologie etc., se întocmește un tabel cu denumirile lanurilor pentru fiecare teritoriu cadastral.

**Numerotarea parcelelor**. Categoriile de folosință se reprezintă fie prin semne

convenționale, fie prin culori convenționale, iar individualizarea și nominalizarea lor se face prin numerotarea topografică. La numerotarea topografică a parcelelor se ține seama de următoarele norme (No. -1943: 156):

– fiecare proprietate individuală, dacă este înconjurată de proprietăți străine, oricât de mică ar fi, se numerotează;

– dacă proprietatea (parcele) individuală este tăiată de un drum, șanț, scursură, pârâu etc., care are un număr aparte, și dacă comunicația și categoria de folosință între cele două părți nu este întreruptă din această cauză, ele se numerotează separat numai în cazul când pentru fiecare s-a atins minimum de suprafață cerută de lege (art. 9 al. 5 Lc); în caz contrar, se acordă un singur număr și se unesc cele două contururi prin semnul de legătură;

– categoriile de folosință din interiorul aceleiași proprietăți se numerotează separat numai dacă îndeplinesc condiția minimă de suprafață;

– în intravilanle rurale se numerotează cu un singur număr curtea și grădina. Numerotarea topografică începe în tarlăua nr. 1 (intravilan) de la primărie sau biserică și se continuă în sensul acelor de ceasornic până se numerotează toate parcelele, apoi se continuă cu celelealte tarlale în așa fel, încât numerele să fie în continuare. În intravilanul orașelor, unde tarlalei îi corespunde cartierul, numerotarea începe în cartierul cu nr. 1 din partea de nord-vest. Dacă la numerotare s-au omis parcele, acestora li se acordă unul din numerele vecine, la care se adaugă litera mică a alfabetului (ex. : 135 a, 135 b, 135 c).

În același fel se procedează când același număr s-a acordat la mai multe parcele. În acest caz, numărul respectiv întreg, fără litera mică a alfabetului, nu se mai poate acorda nici unei parcele. Numerotarea sub formă de fracție (ex. 135/1, 135/2, 135/3. ) se face numai în cazul dezmembrării parcelelor. Și în acest caz, nu se mai poate folosi numărul întreg pentru numerotare, adică pe un teritoriu cadastral nu se pot numerota parcele în același timp, cu numărul întreg și cu același număr sub forma de fracție (ex. :135, 135/1, 135/2 etc.). Numerotarea topografică se face numai cu cifre arabe; cifrele romane se folosesc numai pentru numerotarea apartamentelor; în acest caz, numerotarea se face sub formă de fracție: la numărător numărul topografic al parcelei și la numitor numărul apartamentului, ex. : 135/I, 135/II etc., arată că pe parcela cu numărul topografic 135 există o casă cu două apartamente.

Numerotarea topografică se execută în creion și, după o minuțioasă și temeinică verificare, se cartografiază în tuș negru. Numerele se înscriu în mijlocul conturului, paralel cu axa vest-est, iar atunci când dimensiunile mici ale conturului nu permit acest procedeu, numerele se înscriu astfel încât, fără nici o rotire a hârtii, să se poată citi cu ușurință. O dată cu cartografierea parcelelor se înscriu în tuș denumirile lanurilor, cartierelor, cvartalurilor, locurilor, străzilor, vecinilor, apelor, sensul și direcția căilor de comunicație, cotele etc.

Parcelele din intravilan se numerotează la fel cu cele din extravilan, adică nu se

poate numerota fiecare parcelă cu un număr sub formă de fracție, care să aibă la numărător numărul cartierului și la numitor numărul parcelei, deoarece s-ar crea confuzii în lucrările de conducere a cărții funciare.

**Numerotarea parcelelor în operațiunile de conducere a cadastrului și cărții funciare.** Numerotarea parcelelor în cursul operațiunilor ulterioare de conducere a cadastrului și cf. se face după „origine”: noul număr are forma unei fracții al cărei numitor este numărul original, care s-a acordat la prima numerotare, iar la numitor numărul nou, începând cu 1 (ex. 135/1, 135/2, 135/3 etc.). La operațiunile ulterioare, un număr dezmembrat devine „original” și numerotarea se face după același procedeu: 135/1/1, 135/1/2, 135/1/3 ... În cazul contopirii a două sau mai multe parcele, numerotarea se face prin unirea numerelor originare, ex.: 135+136+137.

**Numerotarea tarlalelor.** Spre deosebire de lanuri, tarlalele unăresc întotdeauna limite topografice lineare cu caracter de permanență, pentru că numai așa pot servi sistematizării și centralizării suprafețelor calculate, din nevoi tehnice, pe contururi mai mici. Așa cum limitele teritoriului cadastral se caracterizează printr-o mare stabilitate, tot așa, limitele tarlalelor se aleg în așa fel, încât ele să nu fie supuse fluctuațiilor ca urmare a schimbării proprietarului sau a categoriei de folosință. Aceste limite se aleg pe drumuri clasate (comunale, județene, naționale), pe căi ferate, cursuri de apă, culmi de deal, limita pădurilor, limita

intravilanului, diguri, canale magistrale etc. Intravilanul satelor sau comunelor se conturează ca tarla separată, iar cel al orașelor ca teritoriu cadastral distinct (enclavă) față de restul terenurilor; în acest caz, locul tarlalei este luat de cartier. La conturare se caută, pe cât posibil, ca tarlalele să fie de aceeași mărime, iar în cazul pășunilor sau pădurilor cu suprafețe întinse fără detalii naturale, tarlalele se pot stabili pe un traseu artificial materializat pe hartă prin linie punctată. Pentru o mai lesnicioasă folosire limitele tarlalelor se evidențiază prin grupe de trei puncte cu diametrul de 0, 5 mm., la distanța de 3-4 cm. între ele, care urmează aceeași parte a detaliului ce formează limita. Detaliile topografice, ce se întind pe toată suprafața teritoriului (drumuri, căi ferate, ape etc), se întrerup prin linie punctată și se numerotează în cadrul tarlalei.

Numerotarea începe întotdeauna cu intravilanul, care primește numărul 1, și se continuă cu tarlaua din partea de N sau NV în sensul acelor de ceasornic, în așa fel, încât să poată fi găsite cu ușurință pe hartă. În cazul când o tarla este reprezentată pe mai multe foi de hartă, ea primește același număr, indiferent pe câte foi se întinde. Schematic, conturarea și numerotarea tarlalelor se arată în Fig. 20.

În cadastrul din Transilvania și Bucovina, precum și în cadastrele altor țări, numerotarea tarlalelor începând cu intravilanul s-a adoptat din nevoi practice: parcelele din intravilan având de regulă, dimensiuni mai mici și numerele topografice formate din mai puține cifre se pot înscrie în conturul lor mai mic.

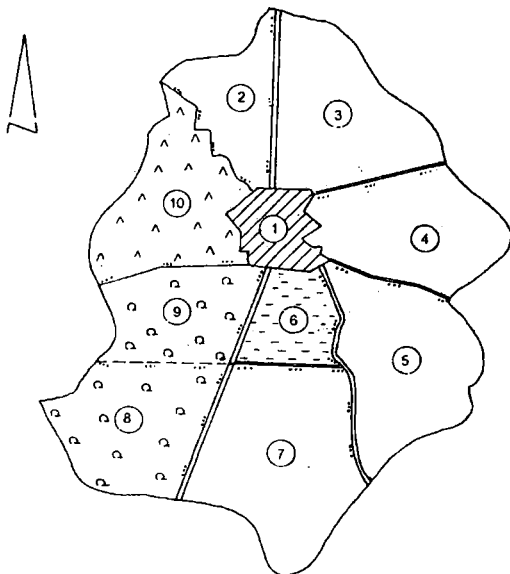


Fig. 20. Schema numerotării tartalelor.

**Omiterea materializării punctelor de graniță.** Fixarea și materializarea punctelor de graniță nu se poate executa în locul exact atunci când cad în mijlocul unui tufiș, carieră, mlaștină, lac, apă, construcții etc. În aceste situații, punctele se stabilesc prin coordonate rectangulare și în exterior se stabilesc două puncte fixe, care se materializează, din care prin orientări și distanțe, să se poată fixa și borna punctul de graniță în locul exact, atunci când obstacolul dispare.

**On-line (engl.):** 1. atribut utilizat pentru a desemna un echipament care se află sub controlul unității centrale (de prelucrare). 2. atribut utilizat pentru a desemna un sistem la care un utilizator poate avea acces interactiv (Di).

**Operațiuni premergătoare.** Înainte de începerea operațiunilor de identificare și măsurare a proprietăților sunt necesare o serie de măsuri pregătitoare, pentru ca lucrările să decurgă în bune condițiuni

și pentru ca cei interesați să-și poată pregăti din timp documentele de care, la nevoie, înțeleg să se servească pentru arătarea drepturilor ce pretind cu privire la imobilele funciare. Aceste măsuri sunt:

1. inginerul cadastral, ajutat de comisia cadastrală comunală și de organele administrative locale, întocmește un program al lucrărilor de identificare, sub forma unui tabel în care se înscriu străzile, pentru localități, lanurile pentru extravilan, cu data când comisia se deplasează la fața locului;
  2. primarul încunoștințează, prin afișare sau alte mijloace de publicare în localitate, datele la care posesorii de imobile urmează, conform programului, să se prezinte în persoană sau prin mandatar autorizat pentru a da lămuriri privitoare la identitatea și limitele posesiunii. Posesorii ce nu domiciliază în comună se anunță prin scrisoare recomandată cu răspuns de primire;
  3. prin scrișori recomandate se anunță:
    - secțiunile de drumuri naționale și județene;
    - direcțiunile regionale SNCFR;
    - unitățile de gospodărire a apelor; exploatarea miniere și petroliere;
    - ocolul silvic;
    - unitățile deținătoare de mari suprafețe agricole sau cele ce dețin terenuri de un interes deosebit.
- În adresele, cu răspuns de primire, se cere să-și materializeze limitele terenurilor ce administrează, și să trimită un delegat împuternicit să participe la operațiunile de identificare.
4. autoritatea comunală trasează și fixează pe teren, prin pietre de hotar, drumurile de exploatare și drumurile de hotar;

5. organele administrative locale iau măsuri să se fixeze toate limitele între proprietari prin pietre sau stâlpi de hotar, procurate de posesori pe proprie cheltuială;

6. organele administrative locale, împreună cu comisia cadastrală comunală, fixează limitele intravilanului și materializează cu borne sau stâlpi de lemn principalele puncte de frângere.

**Ordin**, act emis de ministru sau conducătorul altui organ central al administrației de stat, pe baza și în vederea executării legii sau a hotărârilor guvernului ori a organelor de conducere colectivă din ministere și celelalte organe centrale, precum și în exercitarea atributelor proprii, prin care se rezolvă o problemă concretă (Dea).

**Organizarea executării lucrărilor de clasificare.** Competența executării lucrărilor de clasificare, potrivit Legii nr. 23/1933 (în L. 7/1996 aceste lucrări nu sunt prevăzute), revine MAA, în cadrul căruia funcționează unitățile cadastrale. Organizarea practică, conducerea și executarea lor se realizează de comisia la diferite nivele administrative, astfel:

- Comisia centrală (art. 74 al. 3 RLc) este alcătuită din:
  - președinte: delegatul direcțiunii cadastrului;
  - membri:
    - delegatul direcțiunii agriculturii din MAA;
    - delegatul Ministerului Finanțelor;
    - alți specialiști agronomi, pedologi, economiști agrari, meteorologi etc., cooptați după nevoi;

- secretar: un delegat al serviciului de identificare, clasificare și evaluare din cadrul direcției cadastrului, care a existat în trecut și se va reînființa;
- Comisia județeană (art. 30 Lc., art. 73 al. 3 RLC):
  - președinte: inspectorul de evaluare cadastrală, căruia îi corespunde, în prezent, șeful oficiului de studii pedologice și agrochimice județean;
  - membri:
    - un delegat al direcției județene pentru agricultură;
    - un delegat al direcției finanțelor statului;
    - delegați cooptați, după nevoi, din partea unităților de cercetare agricolă, silvicultură, meteorologie etc.;
    - secretar: directorul OJCGC sau delegatul său.
- Comisia comunală (art. 29 al. 2 Lc., art. 64 al. 2 RLC):
  - președinte: delegatul OJCGC;
  - membri:
    - primarul sau înlocuitorul său;
    - membrii comitetului agricol local;
    - conducătorii asociațiilor agricole familiale;
    - conducătorii societăților comerciale agricole;
    - reprezentantul sindicatului proprietarilor de pământ;
    - secretar: secretarul consiliului comunal.

Atribuțiunile comisiilor de evaluare și clasificare sunt precis stabilite în Lc. și RLC., astfel:

- Comisia centrală:
  - coordonează și îndrumă activitatea comisiilor județene;
  - fixează pe țară regiunile și zonele de

evaluare, precum și terenurile de model;

- stabilește venitul net la terenurile de model pe categorii de folosință, zone și regiuni de evaluare, pe care le aduce la cunoștință publică (art. 27 Lc., art. 62 RLC);

- rezolvă în ultimă instanță întâmpinările ce se fac împotriva hotărârilor comisiilor județene (art. 30 al. c Lc., art. 74 RLC).

- Comisia județeană:

- organizează, coordonează și îndrumă activitatea comisiilor comunale;

- participă la fixarea regiunilor, zonelor și terenurilor de model din cadrul județului;

- comunică comisiilor comunale tabloul cu venitul net stabilit de comisia centrală pentru a fi afișat spre consultare de cei interesați;

- primește și rezolvă întâmpinările împotriva hotărârilor comisiei comunale (art. 30 al. 1 Lc., art. 73 al. 1 RLC);

- verifică și recepționează lucrările comisiei comunale (art. 70 al. 2 RLC).

- Comisia comunală:

- execută bonitarea, clasificarea și evaluarea terenurilor pe categorii de folosință din cuprinsul comunei (art. 29 al. 2 Lc., art. 64 al. 2 RLC).

**Organizarea teritoriului, ansamblu de măsuri sociale, economice, organizatorice, tehnice și juridice a căror aplicare urmărește asigurarea folosirii raționale a pământului.** Prin organizarea teritoriului în cadrul unei gospodării agricole, se stabilește folosința optimă a fiecărei parcele, amplasarea drumurilor și a construcțiilor, repartuția investițiilor destinate sporirii fertilității solului etc (Dșs).



**Palma**, măsură de lungime de origine latină, egală cu distanța dintre vârful degetului mare și a celui mic, când palma este deschisă la maximum. Palma a fost un submultiplu al stânenului și pasului, cu lungimea variabilă, astfel:

- 0,245 m palma lui Șerban Cantacuzino;
- 0,2525 m palma lui Const. Brancoveanu;
- 0,200 m palma nouă;
- 0,255 - 0,285 m palma domnească în Moldova;
- 0, 205 - 0, 255 m palma proastă în Moldova;
- 0,20 m palma în Transilvania în anul 1899;
- 0,296 m palma română (Stoicescu 1971: 60).

**Parcela**. Unitatea teritorială fundamentală a cadastrului este parcela, pentru că toate informațiile privind imobilele funciare, pe care le sintetizează cadastrul - posesiunea, categoria de folosință, suprafața, clasa, venitul net cadastral - se adună și se prelucrează pe parcelă. Tarlaua, și chiar teritoriul cadastral, sunt unități teritoriale de sinteză și centralizare, pe când parcela este unitatea elementară la care se raportează toate informațiile.

După Tabbah (1947: 218) parcelele sunt porțiuni determinate a suprafeței solului de aceeași natură juridică, conținute în interiorul unei linii închise cu construcțiile și plantațiile care-i sunt parte integrantă, și pe care unul sau mai mulți coproprietari în indiviziune exercită un drept de proprietate; sau: o parcelă este o porțiune de teren, mai mult sau mai puțin mare, situată într-un

singur canton, teritoriu sau lan, prezentând același fel de cultură și aparținând unui singur proprietar (Daniel 1972: 2). În prima definiție, accentul s-a pus pe caracteristica juridică a parcelei, pe când în secunda, mai mult pe caracteristicile tehnice. Deci parcela se caracterizează, fie prin categoria de folosință, fie prin proprietar, adică: două parcele vecine pot aparține unuia sau mai multor proprietari dacă se deosebesc prin categoria de folosință; două parcele vecine cu aceeași categorie de folosință aparțin la proprietari diferiți.

Unitatea de înregistrare a cadastrului imobiliar este parcela. Sub parcelă se înțelege o parte a suprafeței pământului, cuprinsă într-un contur linear și care este consemnată în cadastrul imobiliar sub un număr special (Kurandt 1957: 29).

O definiție completă este formulată în art. 9 al. 3-4 A.Lc.: „Se socotește proprietate funciară în înțelesul acestei legi, o parte a suprafeței solului care este despărțită de părțile învecinate printr-o delimitare stabilă și vizibilă sau prin hotar de exploatare, diferind de părțile învecinate prin felul de cultură sau folosință. Fiecare proprietate funciară este desenată geometricește în cadastrul funciar. Proprietatea astfel desenată se numește parcelă și este individualizată prin un număr.”

Granițele teritoriilor cadastrale, a lanurilor și tarlelelor sunt întotdeauna și granițe de parcele. Legătura spațială se consideră și atunci când o parcelă este traversată de poteci sau fire de apă subțiri, care nu constituie parcele separate și cărora nu li se calculează

suprafața. În acest caz, în care parcela este alcătuită din părți despărțite în spațiu, se materializează apartenența lor la aceeași parcelă printr-un semn de unire (cârlig). Șoselele, drumurile, apele, limita între categorii de folosință și linia ce desparte proprietăți diferite constituie întotdeauna granițe de parcele. Numărul parcelor se ține pe cât posibil mic (Kriegel 1973: 37).

Deci, parcela se caracterizează prin:

- unitate de categorie de folosință;
- aparține unui singur teritoriu cadastral;
- aparține unei singure tarlale;
- are granițe distincte și vizibile;
- este înregistrată în toate operațiile cadastrului sub un singur număr, denumit „număr topografic”.

O parcelă se poate împărți în subparcele. Aceasta este situația parcelor care nu au o capacitate de producție uniformă și care, în lucrările de bonitare și clasificare, se împart în funcție de calitate în subparcele.

Prin adoptarea procedelor de prelucrare electronică a datelor imobiliare, parcela, ca cea mai mică unitate teritorială de ordonare a informațiilor, a câștigat mult în importanță și numărul topografic are rol integrator.

Parcela cadastrală, definită ca unitate teritorială, se suprapune în cele mai multe cazuri peste parcela de cf., definită ca unitate de drepturi (corp funciar). Dacă în Lc. și Lcf. suprapunerea este facultativă, prin introducerea procedelor automate de conducere a datelor de ambele instituții, adoptarea unei unități funciare este obligatorie, și aceasta este parcela cadastrală definită mai sus.

#### **Parcela în sensul cărții funciare.**

Cadastrul și cartea funciară au ca obiect imobilele funciare, dar din puncte de vedere diferite. Astfel, art. 2 Lc. : „Cadastrul cuprinde descrierea tuturor proprietăților funciare (parcele n. n) și reprezentarea lor topografică pe hărți”. Ca operat tehnic, cadastrul individualizează prin numerotare și descrie prin categoria de folosință, suprafață și clasă, parcela ca cea mai mică unitate teritorială. Pentru ca, așa cum se exprima Tabbah (1947: 215), pentru a situa bunurile funciare în formă fixă în raport cu ansamblul teritoriului, este foarte important de a proceda, pentru început, la operațiunile cadastrale.

Cât privește cartea funciară, art. 1 Lcf. o definește astfel: „Cartea funciară descrie imobilele și cuprinde arătarea drepturilor reale ce au ca obiect aceste bunuri”. Deosebirea între aceste două instituții este evidentă: cadastrul descrie și reprezintă pe hărți imobilele; pe când cf. descrie, pe baza datelor cadastrului, imobilele și arată drepturile ce au ca obiect aceste bunuri. Din acestea rezultă deosebirea între noțiunea de parcelă, în sensul cadastrului și cea de parcelă, în sensul cf. : o unitate tehnică și, respectiv, o unitate de drepturi (juridică). Mai evidentă este deosebirea, dacă comparăm formularea art. 16 al. 2 RLc. fiecare parcelă este determinată geometriceste în planurile (hărțile n.n) cadastrului funciar și este individualizată printr-un număr. numit număr topografic, și art. 12 al. 1 Lcf. obiectul drepturilor tabulare este corpul funciar, care poate fi alcătuit dintr-una sau mai multe parcele. Așadar, unitatea de înregistrare a cadastrului este parcela;

unitatea de înregistrare a cf. este corpul funciar ce poate fi alcătuit din mai multe unități cadastrale alăturate sau despărțite în spațiu. În acest caz, adică atunci când corpul funciar este alcătuit din mai multe parcele cadastrale, este vorba de o noțiune formală, de o noțiune creată prin lege și care nu are un corespondent în realitate. Numai atunci când corpul funciar este alcătuit dintr-o singură parcelă există corespondența între cf. și realitatea din teren. De altfel, în Lcf. s-a prevăzut și posibilitatea alcătuirii corpului funciar din mai multe parcele numai tranzitoriu, urmând ca, pe măsură ce se vor comasa proprietățile, să se treacă la sistemul foilor reale, adică la înscrierea într-o foaie a unei singure parcele. Acest sistem este cu atât mai necesar în prezent, când în toate țările se tinde la conducerea cadastrului și cf. în concordanță prin mijloace automate de prelucrare și înregistrare.

**Parcela – alte înțelesuri.** Noțiunea de parcelă se mai folosește și în alte sensuri decât în cadastru și cf., astfel:

1. În art. 55 al. 5 RLC se arată modalitatea de stabilire a terenului de model pentru lucrările de bonitare și clasificare „pe cât posibil pe parcele cât mai omogene în ceea ce privește compoziția solului și poziția terenului”. Din formulare rezultă că unitatea teritorială, parcela în sens economic, este determinată de omogenitatea calitativă a terenului, spre deosebire de cea cadastrală, caracterizată prin granițe stabile și vizibile, sau de cea de cf. caracterizată prin identitate de drepturi. Parcelele cu suprafața până la 5000 mp se cuprind într-o singură clasă, rezultată

din media claselor ce o compun, iar parcelele cu o suprafață de peste 5000 mp se împart în atâtea subparcele câte clase cuprind. Rezultă că parcela, în sens economic, se confundă cu clasa și se numerează prin numărul topografic la care se adaugă litere mici ale alfabetului (ex. 135 a, 135 b);

2. În domeniul construcțiilor, sub parcelă se înțelege o parte din suprafața pământului cu limite vizibile, care face parte din perimetrul construcției al unei localități. Pentru aceste parcele categoria de folosință sau calitatea productivă nu au nici o relevanță ca la parcela cadastrală, ci numai poziția lor, care le conferă posibilitatea legală de a servi ca suport unor construcții. Acest gen de parcele se suprapun întotdeauna peste cele de cf.

**Parcelle limitrofe cu ape.** Stabilirea granițelor parcelelor limitrofe apelor curgătoare, lacurilor sau bălților este mai dificilă deoarece, în cele mai multe cazuri, ele nu sunt stabile și vizibile. Situațiile ce se pot întâlni în realitate sunt: – Cursul de apă, lacul sau balta sunt proprietate a statului sau comunei și prin lege s-a stabilit granița pe albia minoră (Fig. 21 a).

Dar albia minoră nu este nici stabilă și nici vizibilă: în acest caz, proprietarii riverani sunt îndreptățiți să ceară proprietarului cursului de apă să materializeze granițele prin borne vizibile sau prin lățime. Cum, în cele mai multe cazuri, între albia minoră și cea majoră terenul este acoperit cu arbori sau tufișuri, acestea aparțin proprietarului riveran, care și poate exercita dreptul său numai cu respectarea restricțiilor legale privind protecția și exploatarea apelor.

Dacă prin lege s-a stabilit granița pe albia majoră, atunci proprietățile riverane se opresc la această limită, iar proprietarul cursului de apă este obligat să le materializeze vizibil (Fig. 21 b). În ambele cazuri, este foarte important ca în documentația cadastrală să se con-

semneze precis aceste granițe, deoarece ele sunt susceptibile de modificare în urma unor inundații și reconstituirea lor este necesară dat fiind că proprietățile riverane sunt grevate de o servitute legală (art. 586 C. civ) în limitele Legii nr. 8/1974 a apelor;

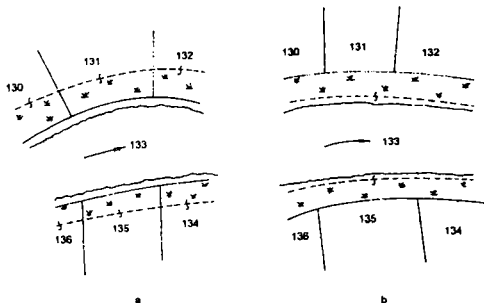


Fig. 21 Granița parcelor limitrofe cu ape curgătoare.

- Cursul de apă, lacul sau balta aparțin proprietarilor riverani, adică nu se încadrează în prevederile legii apelor, fie datorită debitului redus, fie pentru că s-au format pe denivelări ale

terenurilor particulare. În acest caz, granița proprietăților riverane este mijlocul cursului de apă (firul apei) la debite normale (Fig. 22).

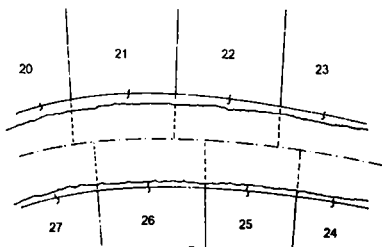


Fig. 22 Granița parcelor limitrofe cu ape, proprietate a riveranilor.

În cazul bălților, granițele sunt cele care au existat înainte de apariția lor și recons-

tituite pe bază de documente cu acordul proprietarilor sau cu martori (Fig. 23).

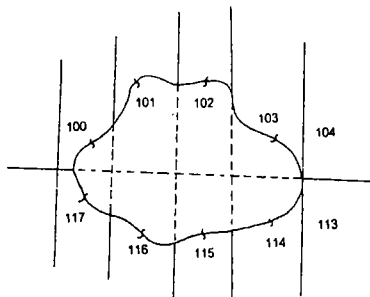


Fig. 23 Granița parcelelor limitrofe bălților.

În acest sens arată art. 497 C. civ.: „Aluviune nu are loc în privirea lacurilor, heleșteelor și iazurilor; proprietarul lor conservă totdeauna pământul acoperit de apă, când ea este la înălțimea scurgerii heleșteului, iazului, chiar dacă câtimea apei ar scădea în urmă; și viceversa, proprietarul iazului nu câștigă nici un drept asupra pământului riveran ce se acoperă de apa iazului când urmează vărsături extraordinare”;

- Cazuri speciale de formare a parcelelor limitrofe cu apele sunt cele prevăzute de art. 495, 496, 498, 499, 500, 501 și 502 C. civ., ale căror prevederi trebuie interpretate conform cu art. 135 al. 4 din Constituția României. Adică, creșterile de pământ ce se fac succesiv și pe nesimțite la malurile fluviilor sau râurilor (aluviune art. 495 C. civ) și cele lăsate de apele curgătoare, când se retrag pe nesimțite spre celălalt

țărâm (art. 496 C. civ), sunt ale statului și nu ale proprietarilor riverani. Dar dacă un fluviu sau un râu, navigabil sau nu, rupe deodată o parte mare, și care se poate recunoaște, de pământ și o lipește la pământul altui proprietar (art. 498 C. civ), se formează o nouă parcelă, care va rămâne fostului proprietar (Fig. 24). Noi parcele se pot forma atunci când „un râu sau fluviu, formându-și un braț nou, (nr. 102/2 din Fig. 24), taie și înconjoară pământul unui proprietar riveran (nr. 102), și face prin acest chip o insulă (nr. 102/3). proprietarul nu pierde pământul ce s-a transformat în insulă, chiar dacă el s-a făcut de un fluviu sau de un râu navigabil sau plutitor (art. 501 C. civ). În acest caz terenul părăsit de apă (101/2), revine proprietarului terenului pe care s-a format noul braț (102/2) prin efectul unei reciproce subrogări (art. 502 C. civ). Aceste situații pot apărea numai în

cursul lucrărilor de conducere a cadastrului, la care participă delegatul organului ce administrează cursul de

apă și proprietarii riverani, convocați conform prevederilor Lc.

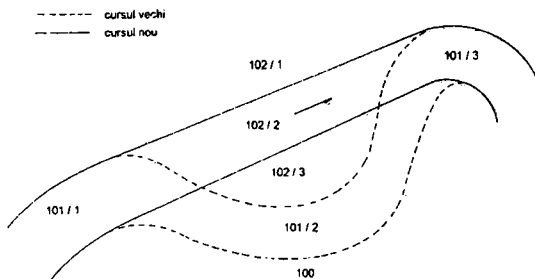


Fig. 24 Formarea parcelelor când râul și schimbă cursul.

**Parcele limitrofe cu străzi și drumuri.** Înregistrarea în cadastru a drumurilor și străzilor ridică unele aspecte speciale, nu atât în privința proprietății, care aparține de cele mai multe ori statului, ci în privința posesiunii și administrării operative, care implică anumite drepturi și obligații.

Constituția României enumeră în art. 135 al. 4 căile de comunicație, ca obiect al proprietății publice sau private a statului, iar art. 5 Lff. este mai precis când enumeră „piețe, căi de comunicație, rețele stradale și parcuri publice” ca obiecte ale domeniului public. În aceste acte normative se face o deosebire între domeniul public, care poate fi folosit de orice cetățean fără o aprobare specială, cum sunt: parcurile, piețele, drumurile și străzile publice etc.; și între domeniul privat a statului, care poate fi posedat numai de cei ce

au un drept de administrare operativă, cum sunt terenurile agricole, pădurile sau cele ocupate de clădiri publice.

Cu privire la străzi și drumuri, art. 2 al. 2 din L. nr. 13/26.07.1974 arată că: „Fac parte integrantă din drum: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, locurile de parcare și staționare...”, iar art. 7 împarte drumurile, din punct de vedere funcțional, în:

- a. – drumuri publice de interes republican (autostrăzi și drumuri naționale) și
- b. – drumuri publice de interes local (drumuri județene, comunale sau străzi).

Întreținerea acestor drumuri în stare de funcțiune și răspunderea pentru prejudiciile cauzate din neglijența participanților la trafic (ex. o groapă

nesemnalizată în drum poate provoca un accident mortal), conf. art. 999 C. civ., revine organului ce administrează drumul. Dar atunci când un drum traversează o localitate, răspunderea se împarte între mai mulți titulari de drepturi de administrare. Astfel:

trotuarele și locurile de parcare sunt administrate, de regulă, de primăria localității; pe când partea carosabilă este administrată de organe republicane, județene sau locale, în funcție de categoria străzii (Fig. 25).

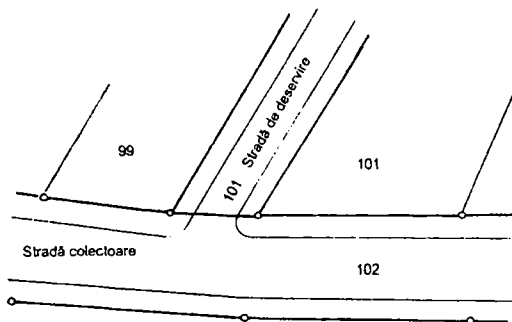


Fig. 25. Traversarea unui drum clasat prin localitate.

Clasificarea străzilor în funcție de trafic este arătată în art. 6 din L. nr. 37/20. 11. 1975, privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale, astfel:

- cat. I = stradă magistrală cu 6 benzi;
- cat. a II-a = stradă de legătură cu 4 benzi;
- cat. a III-a = stradă colectoare cu 2 benzi;
- cat. a IV-a = stradă de deservire locală cu o bandă, în orașe stradă principală, în localități rurale, stradă secundară.

Reprezentarea pe hartă și numerotarea topografică se face în funcție de

prevederile acestei legi (Fig. 25), iar înscrierea corectă a organului ce le administrează este deosebit de importantă, pentru că numai așa se poate ști în sarcina cui este întreținerea, și cine răspunde de prejudiciul cauzat participanților la trafic (ex.: necurățirea trotuarului de zăpadă poate cauza unei persoane o fractură datorită alunecării și cheltuielile de spitalizare, concediu de boală etc., în sistemul economiei de piață, sunt imputabile celui obligat să curețe trotuarul, respectiv primăriei; sau, dacă printr-o ordonanță s-a stabilit că locatarii trebuie să curețe trotuarul de zăpadă, atunci răspunderea revine acestora).

**Parcurgerea și descrierea liniei de hotar.** Înainte de a proceda la parcurgerea liniei de hotar în lucrările de delimitare, inginerul, împreună cu membrii comisiei cadastrale și cu primarul comunei, studiază întreaga documentație cartografică: schițe vechi de delimitare, diferite hărți de zonă etc.; întreaga documentație scriptică: descrieri de hotare, proces verbal sau hotărâri judecătorești prin care s-au soluționat litigiile vechi de hotar, documente din arhiva statului, monografii etc.

Delimitarea se execută pe segmente de hotar, ce corespund teritoriilor vecine, și începe, de regulă, la un punct de trei sau mai multe hotare, situat în partea de NV, urmându-se în sensul acelor de ceasornic până la punctul de plecare. Pe hartă se însemnează mersul liniei și se fixează punctele ce urmează să se materializeze cu pietre, borne, mobile sau stâlpi din lemn. Grănițuirea își îndeplinește scopul numai dacă semnele sunt fixate pe granița adevărată, mersul graniței să se vadă de la un punct la altul și linia dreaptă ce unește punctele să coincidă cu granița.

Pe teren se identifică și se însemnează pe schiță atât punctele vechi, cât și cele noi, necesare corectei materializării a graniței:

- punctele de 3 sau mai multe hotare;
- punctele principale de schimbare a direcției liniei;
- punctele de intersecție a liniei cu proprietăți mai mari sau cu o valoare deosebită, cu detalii lineare principale (cursuri de apă, căi ferate, drumuri, creste, talveguri etc).

Linia se însemnează astfel:

- linie dreaptă de la punct la punct;

- în cazul când linia este dreaptă dar nu se vede între puncte, se mai fixează puncte pe parcurs din km în km;

- dacă punctul adevărat de graniță nu se poate materializa, atunci se materializează un punct excentric, cu condiția ca distanța dintre punctul adevărat și cel excentric să nu lase nici o îndoială asupra mersului graniței și să se poată reconstitui;

- linia în formă de curbă se materializează și cu un număr suficient de puncte intermediare, în așa fel, încât săgeata între arcul existent și coarda dintre două puncte succesive să nu fie mai mare de 1. 0 mm la scara hărții;

- punctele ce materializează granița, trebuie să fie vizibile la suprafață, în care scop se utilizează: pietre, borne tip, stâlpi din lemn, mobile din pământ sau piatră.

Dacă unul din teritoriile vecine a fost delimitat anterior, documentația de delimitare a acestuia se preia, se utilizează și se atașează lucrării. Dacă delegații celor două teritorii nu cad de acord asupra liniei de hotar, atunci se figurează pe hartă ambele variante și inginerul cere concursul organelor județene pentru soluționarea litigiului sau îndrumă părțile la proces, fixând totodată, un termen limită de rezolvare.

În timpul parcurgerii liniei de hotar, inginerul culege și notează în carnetul de teren, și însemnează pe hartă toate datele necesare descrierii mersului liniei și a punctelor: relief, vegetația, forma, direcția față de N., categoriile de folosință limitrofe, proprietarii învecinați, distanța între puncte, natura punctelor de graniță, modalitatea de bornare etc.



**Partaj**, operație juridică prin care se pune capăt stării de coproprietate sau stării de indiviziune și care constă în împărțirea materială a bunului sau bunurilor comune între coproprietari (sau co-indivizari), fiecare dintre aceștia devenind proprietar exclusiv asupra unei părți determinate ori asupra unui bun din acele care se aflau în coproprietate (Dc).

**Pasul**, măsură veche de lungime, moștenită de la romani (*pasus*), egală la origine cu distanța dintre picioare în mersul obișnuit. A fost folosit de multe popoare și a fost amintit pentru prima oară: în Transilvania, în anul 1389, în Țara Românească 1519, iar în Moldova 1470. Mărimea lui a variat, după timp și loc, în limite apreciabile, astfel:

- 1,479 m pasul roman;
- 0,980 - 1,470 m în Țara Românească, după stânjenu lui Șerban Cantacuzino;
- 1,010 - 1,515 m în Țara Românească, după stânjenu lui Const. Brâncoveanu;
- 1,6725 m în Moldova;
- 0,30 m pasul în Transilvania, stabilit la 1786 prin Așezământul pentru cadastru al împăratului Iosif al II-lea (Stoicescu 1971: 40).

**Păduri**, categorie de folosință ce cuprinde terenurile împădurite în mod natural sau artificial, care se subimparte pe subcategorii, astfel:

- PD - păduri, cuprinde terenurile acoperite cu arbori și arbuști forestieri destinate producției sau protecției solului;
- PDP - perdele de protecție, cuprinde terenurile acoperite cu esențe silvice sau silvopastorale sub formă de benzi, plantate în lungul unor terenuri, obiecte sau obiective: culturi agricole,

câi de comunicație, așezări omenești, diguri, combaterea eroziunii solului, nisipuri zburătoare etc., de dimensiuni impuse de funcțiile de protecție;

- PDT - tufișuri și mărăcinișuri, cuprinde terenurile acoperite masiv cu vegetație lemnoasă: jnepenișuri, ienupărișuri, căunișuri etc.;

- PDR - răchitări, cuprinde terenuri cultivate special cu răchită pentru producție;

- PDPS - pepiniere silvice, cuprinde terenurile destinate producerii materialului săditor pentru replantarea suprafețelor de pădure exploatare, precum și pentru înființarea unor perdele de protecție sau parcuri și alei.

**Pământul**, veche unitate de măsurat suprafețe în Moldova, ce ar fi reprezentat suprafața ce se putea ara într-o zi, fiind, deci, sinonim cu ziua de arătură din Țara Românească și Transilvania (Stoicescu 1971: 114).

**Păpăriștea**, măsură de lungime de origine slavă, care traduce măsura latină *stadium*, egală cu mila poloneză de 5,6 km amintită în Moldova la 1498 (Stoicescu 1971: 100).

**Părțile cadastrului funciar general**. Pentru calitatea cadastrului funciar forma de prezentare tehnică este la fel de importantă ca și necesitatea de a cunoaște corect obiectivele și de a le înregistra corect în funcție de urgența lor. Datorită masei mari de informații ce cuprinde, pe lângă definirea precisă a obiectivelor, cadastrul trebuie să le prelucreze și prezinte într-o formă cât mai simplă. Mai ales trebuie acordată o mare atenție concepției purtătorilor de

informații pentru a reduce la minim cheltuielile, pe de o parte, iar pe de altă parte, pentru a permite o cât mai bună folosire în viitor. Operatele cadastrului trebuie să se preteze bine la modificări; ele trebuie să permită ca schimbările ce se fac periodic să poată fi cu ușurință prelucrate și înregistrate. Cadastrul trebuie să înregistreze numai acele informații care se deosebesc între ele prin caracteristicile naturale și care au o perioadă lungă de valabilitate și pe acelea care, condiționate fiind de împrejurările economico-sociale, se schimbă odată cu ele (Kurandt 1957: 29). Purtătorii de informații cadastrale – părțile cadastrului funciar – sunt:

- *Registrul cadastral funciar și anexele lui* (art. 22-24 Lc), cuprinde toate parcelele unui teritoriu înregistrate în ordinea crescândă a numerelor topografice, cu toate datele ce le caracterizează, adică: numărul secțiunii de hartă pe care se află parcela, numărul topografic, numele și prenumele posesorului, domiciliul acestuia, suprafața, categoria de folosință, clasa de bonitare și venitul net cadastral. Anexele registrului cadastral se redactează pe baza datelor ce acesta conține, organizate după obiective specifice: registrul construcțiilor, registrul parcelelor (foaia cadastrală), indicatoarele alfabetic și parcellar, foaia cadastrală de posesie, sumarul foilor de posesie și situația generală a suprafețelor pe categorii de folosință;

- *Hărțile cadastrale* (art. 10 Lc) reprezintă înfățișarea topografică unitară a întregului teritoriu cadastral, întocmite la scări diferite în funcție de densitatea și complexitatea detaliilor de reprezentat și de scopul cărui servesc. Utilizarea

hărților a câștigat, în ultimele decenii, în diversitate și întindere: pe lângă cartea funciară, ele sunt folosite de agricultură, administrație, planificare, studii monografice, studii de toponimie, justiție, turism etc. Pentru agricultură și perceperea impozitelor, conținutul hărților s-a extins și îmbunătățit prin completarea cu datele clasificării și evaluării terenurilor. În practică, se întocmesc două feluri de hărți: hărți de bază și hărți de evaluare, iar în sens larg, sub „hărți” cuprindem toate documentele cartografice de măsurare:

- *Dosarele pe baza cărora s-au făcut înscrierile cadastrale* (art. 12 Lc), care cuprind: dosarul cu delimitarea teritoriului; dosarul cu actele administrative încheiate în cursul identificării posesorilor și a materializării granițelor dintre proprietăți; dosarul cu constituirea comisiilor cadastrale și procesul verbal de comunicare și respectare a diferitelor termene în decursul executării lucrărilor; procesul verbal de constatare a afișării spre consultare a operatelor în diferitele faze, de soluționare a litigiilor; dosarul cu calculul suprafețelor și registrul posesorilor de case și al locurilor de casă;

- *Dosarul privind conducerea cadastrului* (ținerea la zi), care cuprinde: comunicările proprietarilor privind schimbarea categoriei de folosință; schițele întocmite cu ocazia măsurătorilor ulterioare; copii după comunicările primite de la cf.; copii după comunicările la cf.; documentația cu reactualizarea venitului net;

- *Banca de date*, în cazul când prin prelucrarea automată a informațiilor s-ar putea renunța la unele din registrele cadastrale: cartele perforate, benzi magnetice sau dischete, după caz.

**Părțile cărții funciare.** Cartea funciară nu este, cum s-ar crede, un registru (carte) unic, ci constă dintr-un ansamblu de documente care nu au aceeași valoare, astfel: coalele (foile) au de îndeplinit un rol juridic și în ele se manifestă viața juridică a imobilelor, pe când celelalte documente au o funcție ajutătoare. „A determina fiecăruia funcționarea în ansamblu, spune Tabball (1950: 290), este o muncă eminentă instituțională, instituția fiind, prin definiție, coordonarea armonioasă a părților în vederea obținerii unui rezultat”. În limbaj, literatură și legislație unitatea care coordonează ansamblul documentelor, prin care se realizează publicitatea imobiliară reală, este cunoscută sub denumirea de „instituția sau instanța cărții funciare” (cf).

Pentru a ușura cercetarea și găsirea imobilelor înscrise, cărțile funciare, ca instituție coordonatoare, sunt organizate pe circumscripții judecătorești (art. 187 Lcf), iar în cadrul acestora, pe comune sau sate. Ele se țin în mape speciale sau se leagă în volum, conținând fiecare 50 foi, sau se păstrează în cutii de carton ori tablă, câte 100 coli în fiecare, cu arătarea numărului de început și a celui de sfârșit dintr-o cutie (ex.: 1-100, 101-200 etc).

Coala cf. are un titlu și trei părți:

1. **Titlul cf.** (art. 139 Lcf) are scopul de a separa cf. între ele, de a le individualiza. Tot în titlu se face mențiunea de închidere a cf., în cazul când imobilul s-a alipit

la un altul sau când schimbările sunt atât de multe încât este nevoie să se deschidă o nouă foaie și imobilul se transtablează în aceasta. În partea stângă sus se înscrie numărul cf. în cadrul teritoriului cadastral; în partea dreaptă sus denumirea comunei sau satului; în cazul când subsolul imobilului constituie o proprietate minieră deosebită se arată în titlu și se trimite la cf. minieră sau alt sistem de evidență minieră; în titlu se menționează dreptul la: suprafață;

2. **Partea I** denumită „descrierea imobilului” sau „foaia A de avere” în cf. din Transilvania, Banat și Bucovina (art. 140 Lcf), în care se descrie imobilul cu toate informațiile tehnice și economice ce se preiau de la cadastru. Partea I are următoarele rubrici: numărul de ordine (numărul curent) al operațiunii; numărul secțiunii de hartă pe care se găsește reprezentat imobilul și numărul topografic; categoria de folosință și denumirea lanului; suprafața; note sau observațiuni. Descrierea imobilului se face cât mai simplu (vezi modele în anexă), de ex.:

- Teren arabil în Moldă;
  - sau: Loc de casă Str. Lungă nr. 12;
  - sau: Loc de casă în Str. Oituz nr. 19, cu casă din cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din: la subsol – 1 pivniță cu două încăperi, 1 spălătorie; la parter: 3 camere, 1 bucatărie, 1 antreu, 1 baie cu W. C., 1 cămară și 1 verandă închisă.
- Modelul titlului și a părții I se prezintă astfel:

Nr. cf. ....		COALA CĂRȚII FUNCiare			Comuna.....	
		PARTEA I			Satul.....	
Număr		Descrierea imobilului	Suprafața			
de ordine	topografic		ha	mp		
1	1250	Arabil în Moldă	1	1500		

3. *Partea a II-a* denumită „Înscrieri privitoare la proprietate” sau „foaia B de proprietate” (art. 141 Lcf), în care se înscriu toate informațiile privind dreptul de proprietate.

PARTEA a II-a		
Nr. de ordine	Înscrieri privitoare la proprietate	Notă
1	Prezentat la 15 mai 1995 cu nr. 1300 cf. În baza procesului-verbal de recepție finală nr. 120/31 martie 1995 și a Deciziei M.J. nr. 1700/15 aprilie 1995, dreptul de proprietate asupra imobilului din partea I sub numărul de ordine 1 se înscrie în favoarea lor: Badea N. Ion și soția Badea Maria n. Popa ca bun comun cu titlul de localizare	

Înscrierea privitoare la proprietate cuprinde: data prezentării actului pentru înscriere în cf. și temeiul juridic al înscrierii; numele și prenumele proprietarului (lor), cota de proprietate și titlul juridic pe care se întemeiază proprietatea. În această parte se înscriu: strămutarea proprietății, servituțile constituite în favoarea imobilului; faptele, drepturile personale sau alte raporturi juridice ce influențează dreptul, precum și acțiunile privind

proprietatea, cum ar fi: interdicția de grevare sau instrăinare, dreptul de preemțiune, interdicția, curatela, minoritatea, acțiunea în rectificare a dreptului de proprietate etc.; orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în udlu, părțile I și a II-a cu privire la înscrierile acolo făcute. În rubrica „note” se fac trimiterile la cele înscrise în această parte sau la alte cf.

4. *Partea a III-a* denumită „Înscrieri privitoare la sarcini” sau foaia „C. de sarcini”.

PARTEA a III-a			
Nr. de ordine	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă
1	Prezentat la 20 mai 1995 cu nr. 12 cf. În baza contractului de împrumut cu nr. 403/1995, asupra imobilului înscris în partea I a acestei foi se înscrie dreptul de ipotecă în favoarea lui: Domnariu I. Ulpian, domiciliat în Brașov, str. Lungă nr. 30, cu dobândă de 5% și scadența la 1 ianuarie 2000.	20.000	

În această parte se înscriu: drepturile de suprafață, servitute asupra imobilului aservit, uz, uzufruct, abitație și ipotecă, precum și locațiunea.

vânzarea unei păduri spre tăiere, cesiunea de venituri; faptele, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile înscrise în această parte; sechestrul, urmărirea silită a imobilului sau a veniturilor sale; arătarea oricărei modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscrisurile din această parte.

Legătura între cele trei părți constă în faptul că drepturile reale imobiliare pot fi dobândite numai asupra bunului individualizat în partea I, de către titularul înscris în partea a II-a și cu sarcinile din partea a III-a.

**Pășuni**, sunt terenuri inerbate sau înțelenite în mod natural sau artificial prin reinsămânțări la 15-20 ani o dată, și care se folosesc pentru pășunatul animalelor. Pentru nevoi tehnice se împart în subcategoriile de folosință:

- P - pășuni curate, cuprinde terenurile acoperite numai cu iarbă;

- PL - pășuni cu pomi, la care producția secundară sunt fructele;

- PP - pășuni împădurite, care sunt acoperite cu vegetație arborescentă în diferite grade;

- PT - pășuni cu tufisuri și mărăcinișuri. Anumite suprafețe de pășuni acoperite cu esențe lemnoase, cum sunt cele acoperite cu jneapăn, trebuie încadrate la zone de protecție a solului, deoarece nu se pot transforma în pășuni bune prin defrișare, pe de o parte, iar pe de altă parte, constituie un rezervor de înmagazinare a apei din precipitații, cu un rol deosebit în regularizarea debitului apelor de amonte.

**Pedonameliorativ**, (1) care se referă la o măsură de ameliorare radicală, de durată, a însușirilor nefavorabile ale unui sol neproductiv sau slab productiv. (2) care se referă la pedologia ameliorativă (D<sub>pa</sub>).

**Pedologie**, ramură a științei solului care se ocupă de soluri ca unități naturale, respectiv sub aspectul genezei, caracterelor morfologice, proprietăților lor fizice, chimice și biologice, clasificării, distribuției și principiilor generale de folosire, ameliorare și dirijare a fertilității lor (D<sub>pa</sub>).

**Penalități referitoare la conservarea semnelor de hotar** Cu toate măsurile preventive privind conservarea semnelor de hotar și a reperelor și marcajelor geodezice, prevăzute de art. 25 și 26 RLc., în realitate, se poate întâmpla ca acestea să fie deteriorate sau distruse din culpă sau cu intenție. Pentru a preveni asemenea fapte legea prevede și măsuri mai severe de pedepsire a celor ce nu respectă prevederile referitoare la cadastru, astfel:

- acela care distruge sau deplasează semnele de delimitare sau măsurătoare este obligat a restitui statului, comunelor sau celor interesați cheltuielile făcute cu restabilirea lor, precum și să plătească părții civile daune interese (art. 32 al. 1-2 Lc);

- distrugerea ori degradarea este pedepsită de art. 217 C. pen., care prevede: distrugerea, degradarea ori aducerea în stare de neîntrebuințare a unui bun aparținând altuia, sau împiedicarea luării măsurilor de

conservare ori de salvare a unui astfel de bun, precum și înlăturarea măsurilor luate, se pedepsește cu închisoare de la o lună la 1 an sau cu amendă;

– tulburarea în posesie, săvârșită prin violență sau amenințare, ori prin desființarea sau strămutarea semnelor de hotar, a unui imobil aflat în posesia altuia se pedepsește de art. 220 C. pen. cu închisoare de la o lună la 1 an sau cu amendă. Or, semnele de hotar, reперele geodezice și mărcile de nivelment, cu suprafața din jurul lor de 1-2 m, sunt și ele imobile, iar fapta proprietarului terenului, pe care acestea sunt amplasate, ori a altei persoane fizice, de a le distruge, deplasa ori ocupa este infracțiune pedepsită de legea penală.

În Cap. II al L. nr. 7/1996 sunt prevăzute sancțiunile în legătură cu operațiunile cadastrale, astfel: cf. art. 66 constituie contravenții următoarelor fapte, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să constituie infracțiuni:

1. folosirea, în documente oficiale, a altor date cu privire la proprietari, terenuri sau construcții decât cele înscrise în documentele cadastrului;
2. refuzul proprietarilor imobilelor de a permite accesul personalului de specialitate pentru executarea lucrărilor de cadastru, a celor de geodezie, topografice și fotogrammetrice;
3. refuzul de a pune la dispoziția organelor cadastrale a bazei topografice și a altor date și documente;
4. publicarea sau difuzarea de materiale cartografice de orice fel, fără avizul ONCGC și al ministerelor interesate, care execută lucrări de cadastru de specialitate.

Faptele prevăzute mai sus se pedepsesc cu amendă.

În art. 66 al. 3-4 se prevăd infracțiunile la legea cadastrului (art. 217 și 220 C. pen.).

**Persoană fizică**, individul uman considerat izolat, în calitatea sa de subiect de drept. Se bucură de capacitate de exercițiu și de capacitate de folosință, în condițiile legii (Dc).

**Persoană juridică**, colectivitate de persoane fizice care are calitatea de subiect de drept distinct, dacă se bucură de o organizare de sine stătătoare și de un patrimoniu, afectat realizării unui anumit scop, în acord cu interesul obștesc. Persoana juridică se poate prezenta sub formă de asociație în sens larg, sau sub formă de instituții (Dc).

**Persoanele îndreptățite să ceară înscrierea în cartea funciară**. Intabularea sau înscrierea provizorie în cf. pot fi cerute de oricine, care potrivit înscrisului original, hotărârii judecătorești sau a autorității administrației, urmează să strămute, să constituie, să modifice, să dobândească sau să stingă un drept tabular. Înscrierea unui drept sau radierea unei ipoteci pot fi cerute și de mandatarul general al celui îndreptățit prin actul juridic, sau de oricare din titularii aceluiași drept. În cazul moștenitorilor, când dreptul se dobândește fără înscrierea în cf., dar nu se poate dispune de el decât după înscriere, oricare dintre moștenitori este îndreptățit să ceară înscrierea. Dacă debitorul dobândește un drept tabular care mărește valoarea imobilului ipotecat (o servitute de trecere), inscri-

erea acestuia în cf. poate fi cerută și de creditorul său, cu condiția ca să posede o creanță certă și exigibilă, dovedită printr-un înscris original și autentic. Radierea unei ipoteci poate fi cerută de debitor, chiar dacă plătește valabil creanța ipotecară unui cesionar neînscris în cf., cu condiția să prezinte înscrisul original al cesiunii și chitanța doveditoare a plății (art. 111-114 Lcf).

**Picătura streășinilor.** falsă servitute, comportând obligația proprietarului unui fond de a construi streășina casei sale astfel încât apa rezultată din ploii sau zăpezi să cadă pe propriul teren ori pe drumul public, iar nu pe fondul învecinat. Proprietarul este ținut responsabil pentru eventualele prejudicii suferite de vecin, în cazul în care a amenajat scurgerea apelor pluviale pe terenul său, în așa fel ca ele să fie susceptibile să determine surparea zidului vecinului. La rândul său, proprietarul fondului învecinat, dacă acesta este fond inferior (în aval), este obligat să tolereze scurgerea naturală, pe terenul său, a apelor căzute din streășina casei proprietarului fondului vecin (Dc).

**Piciorul** (urma, șutul sau talpa), măsură de lungime, egală cu a 6-a parte dintr-un stânjen, adică 0, 316 m. folosită mai ales în Transilvania (Stoicescu 1971: 70).

**Plugul**, măsură mare de suprafață, folosită des numai în Transilvania, aminută în anul 1208, a cărui mărime s-a stabilit în anul 1514 prin Tripartitul lui Verböczy la 150 jugăre, adică cca. 86 ha (Stoicescu 1971: 126).

**Pogonul**, principala unitate de măsură de suprafață din Țara Românească. Cuvântul este de origine slavă, el derivând din verbul „pogoniti = a mâna”. La început a fost suprafața ce se ara într-o zi, adică cât pot fi mânați boii pe timp de o zi de lucru, adică pogonul a fost egal cu ziua de arătură, având aceeași origine cu jugărul. În decursul secolelor, pogonul a avut o mărime variabilă, iar prin Regulamentul Organic (sec. XIX) mărimea s-a fixat la 5012 mp, fiind foarte apropiată de cea a măsurii romane „heredium”, care a avut 5057 mp (Stoicescu 1971: 129).

**Poluare**, proces de impurificare a atmosferei (cu particule, gaze sau vapori produși artificial), a apelor naturale de suprafață sau subterane (cu ape uzate menajere, industriale, nitrați proveniți din îngrășăminte) sau a solului (cu îngrășăminte, pesticide, reziduuri radioactive etc) (Dșș).

**Posesie**, stare de fapt ce constă în stăpânirea materială a unui lucru, în exercitarea unei puteri de fapt asupra acestuia, care dă posesorului puțința de a se comporta ca și când el ar fi adevăratul titular al dreptului de proprietate (sau al altui drept real) asupra lucrului. În cele mai multe cazuri, posesia corespunde cu proprietatea, înfățișându-se ca expresie sau manifestare exterioară a acesteia; ea nu se confundă însă cu proprietatea, care este o stare de drept. Corespondența posesiei cu proprietatea nu este însă obligatorie: există numeroase situații în care cele două stări sunt deosebite, aparținând, fiecare, altui titular (Dc).

**Posesie netulburată**, posesie care a fost începută în mod pașnic. Conservarea posesiei prin mijloace violente nu este incompatibilă cu caracterul netulburat al posesiei, atunci când violența (pasivă) este un răspuns al posesorului la actele de violență (activă) utilizate de un terț, în vederea deposedării (Dc).

**Posesie sub nume de proprietar**, posesie propriu zisă, la care stăpânirea în fapt asupra lucrului se exercită cu intenția de a stăpâni pentru sine, de a se considera titular al dreptului posedat. Exercițarea actelor de stăpânire în fapt a lucrului în lipsa acestui element intențional exclude ideea de posesie, urmând a fi caracterizată ca simplă detenție precară (Dc).

**Posesie utilă**, posesie având calitățile de a căror existență cumulativă legea condiționează producerea anumitor efecte juridice specifice. O asemenea posesie trebuie să fie continuă, netulburată, publică și sub nume de proprietar (Dc).

**Posesie viciată**, posesie care nu întrunește toate calitățile cerute de lege pentru a putea fi caracterizată ca posesie utilă (Dc).

**Posesor**, persoană care exercită posesia unui lucru (Dc).

**Posesor de bună credință**, posesor care ignoră nevalabilitatea titlului pe baza căruia exercită stăpânirea materială și puterea asupra lucrului (Dc).

**Posesor de rea credință**, posesor care cunoaște nevalabilitatea titlului în virtutea căruia exercită stăpânirea

materială asupra lucrului. Este obligat să restituie lucrul proprietarului (Dc).

**Poșta**, unitate de măsurat lungimi pentru distanțe mari, utilizată în Țara Românească și Transilvania. Era distanța la care se schimbau caii de poștă, adică cca. 15 - 20 km sau 7000 stânjeni (Stoicescu 1971: 97).

**Pravăț**, fața mai lată a pietrei de hotar, care indică direcția către care, pornind hotarnicul, trebuia să ajungă la cea de a doua piatră (Stahl 1965:124).

**Prăjina**, unitate de măsură a lungimilor, mai mare ca stânjenul. În decursul vremii, mărimea prăjinii a variat între 16 - 24 palme, adică 2 - 3 stânjeni (cca. 3,920 - 5,880 m) în Țara Românească și de 6,69 m în Moldova (Stoicescu 1971:74).

**Prăjina fâlcească**, măsură de suprafață, menționată în Moldova încă în sec. al XVII-lea, ce reprezenta a 80-a parte dintr-o falce cca. 0,0179 ha (Stoicescu 1971:146).

**Prăjina pătrată**, măsură de suprafață folosită în Țara Românească ce reprezenta a 144-a parte dintr-un pogon, cca. 34,8030 mp (Stoicescu 1971:145).

**Precizia în determinarea suprafețelor** Suprafața în registrele cadastrale poate fi, uneori, grevată de o anumită nesiguranță, deși, prin exprimarea ei în unitatea de suprafață (mp), nu s-ar putea recunoaște. Această nesiguranță poate să apară atunci când hărțile se întocmesc, mai ales, prin metode



grafice și când, folosindu-se aceste metode, inerent, se produc anumite inexactități, care se constată, de obicei, cu ocazia comasărilor sau dezmembrărilor. În aceste cazuri, însumându-se suprafața din registrele cadastrale și comparându-se cu cea rezultată în urma noilor măsurători, ce se execută în scopul parcelării, pot apare plusuri sau minusuri de suprafață. Dacă diferențele nu se datoresc unei greșeli nedescoperite la întocmirea hărții sau la calcularea suprafețelor, și care trebuiesc imediat corectate, ci unor inexactități datorate metodei de măsurare, diferențele se repartizează pe noile parcele, proporțional cu mărimea lor.

La primele lucrări de cadastru nu s-a dat o prea mare atenție suprafeței, ci s-a insistat mai mult asupra determinării venitului net și identificării corecte a posesorului, adică informațiilor necesare stabilirii impozitului. Ulterior, prin extinderea utilizării informațiilor cadastrale și în alte domenii de activitate, s-a impus necesitatea stabilirii unor limite precise și severe la determinarea suprafețelor. Așa cum la stabilirea granițelor s-au impus anumite toleranțe, în limita cărora puteau să varieze, tot așa s-au impus toleranțele și la determinarea suprafețelor. Aceste toleranțe sunt precis fixate în instrucțiunile de execuție și se ține seama de scara hărții și de locul de amplasare a parcelelor: intravilan sau extravilan (vezi calcularea suprafețelor).

**Precizia în măsurătorile cadastrale.** Pentru stabilirea granițelor de drept, care să contribuie la liniștea socială, se cere măsurătorilor cadastrale un relativ

grad de precizie. Dar, a pretinde că siguranța proprietății cere o garanție a determinării granițelor cu precizia de câțiva centimetri, este absurd (Kurandt 1957:61). Toleranțele admise în măsurătorile cadastrale se stabilesc oficial, prin norme elaborate de organele competente cu organizarea cadastrului. Aceste toleranțe sunt mai mici ca în trecut datorită îmbunătățirii aparatului și metodelor de măsurare, dar ele trebuie să asigure o precizie „suficientă” scopului și nu una ideală care ridică costurile. Gradul de precizie a măsurătorilor diferă în funcție de condițiile locale (munte, câmpie, localități), de scopul lor (cadastru în localități, terenuri arabile, pășuni alpine, păduri), care impun și scara hărții. La fixarea preciziei mai intervine un factor deosebit de important, și anume: costul măsurătorilor, care cere ca ele să se execute cu cea mai mică cheltuială pentru realizarea scopului propus. Deocamdată, în țara noastră, precizia hărților reambulate este stabilită în „Instrucțiuni pentru organizarea, introducerea și întreținerea lucrărilor de cadastru funciar, aprobate prin Ordinul nr. 1000 din 12 mai 1970 MAS. Deși aceste instrucțiuni se referă la cadastrul „socialist”, pentru care precizia, așa cum s-a exprimat un „consilier sovietic”, este brazda plugului și, deci, vor trebui revăzute în noile condiții.

Precizia grafică a originalelor de teren, rezultate în urma lucrărilor de reambulare a hărților topografice, se caracterizează prin următorii indici:

1. eroarea maximă în poziția planimetrică a punctelor caracteristice ale

detaaliilor și contururilor bine definite pe teren, față de cele mai apropiate puncte din rețeaua de ridicare, nu trebuie să depășească 0.5 mm pe hartă;

2. eroarea maximă a detaaliilor și contururilor care nu sunt marcate permanent pe teren (între categoriile de folosință etc), față de cele mai apropiate puncte din rețeaua de ridicare, nu trebuie să depășească 0.75 mm pe hartă;

3. eroarea maximă a limitelor variabile (malurile râurilor, poteci, drumuri prin pășuni etc), față de cele mai apropiate puncte ale rețelei de ridicare nu trebuie să depășească 1.0 mm pe hartă. (Iv. -31). În funcție de scara hărții, erorile admise se arată în tabelul nr. 20.

Pentru măsurătorile de distanțe, în extravilan și intravilan, toleranțele se arată în tabelul nr. 21.

**Tabel 20**  
Erorile admise în determinarea pe teren

Categorია de puncte sau detalii caracteristice	Erorile admise în determinarea pe teren în metri		
	Sc.1 : 2.000	Sc.1: 5.000	Sc. 1: 10.000
De la punctul „a” de mai sus	0,3	0,8	1,7
De la punctul „b” de mai sus	0,5	1,2	2,3
De la punctul „c” de mai sus	0.7	1,7	3,3

**Tabel 21**  
Toleranțele admise la măsurarea distanțelor în extravilan și intravilan

Distanța în metri	Toleranțele admise la măsurarea distanțelor în metri							
	Pantă sub 5 g.		Pantă 5-10 g.		Pantă 10-15 g.		Pantă peste 15 g.	
	Extrv.	Intrv.	Extrv.	Intrv.	Extrv.	Intrv.	Extrv.	Intrv.
50	0,035	0,021	0,047	0,025	0,060	0,032	0,070	0,042
100	0,053	0,030	0,072	0,036	0,090	0,045	0,106	0,060
150	0,069	0,037	0,093	0,044	0,117	0,056	0,138	0,074
200	0,083	0,042	0,112	0,050	0,141	0,063	0,166	0,084
250	0,096	0,047	0,130	0,056	0,163	0,071	0,192	0,094
300	0,100	0,052	0,135	0,062	0,185	0,078	0,218	0,104

O adevărată revoluție în măsurătorile terestre s-a produs prin folosirea instrumentelor electronice, care măsoară distanțele și determină suprafețele exact, cu rezerva unor greșeli ale operatorilor.

**Prescripție**, instituție în virtutea căreia, după un timp de inacțiune, se dobândește sau se sînge un drept sau o obligație.

**Prescripția achizitivă**, mod de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale asupra unor

bunuri imobile, prin exercitarea posesiei asupra acelor bunuri, un interval de timp stabilit de lege (sinonim uzucapiune) (Dc).

**Prescripția extinctivă**, mijloc de stingere a dreptului la acțiune în sens material, prin neexercitarea celui drept în intervalul de timp stabilit de lege; ea face ca titularul unui drept subiectiv, sau creditorul care a rămas inactiv un anumit timp, să-și piardă ocrotirea dreptului respectiv pe calea acțiunii în justiție, și, odată cu aceasta, posibilitatea de a obține executarea silită a obligației corelative lui (Dc).

**Preabilitate**, măsura în care un teren este apt pentru o anumită folosință agricolă. Din acest punct de vedere, terenurile se împart în clase, variind de la cele mai bune și mai ușor utilizabile în agricultură până la cele fără valoare agricolă sau silvică, dar care pot fi folosite în alte scopuri. Sinonim capabilitate, vocația solului (Dșs).

**Preț**, expresie bănească a mărfii (Dep).

**Prezumție**, consecință logică ce legea sau judecătorul trage dintr-un fapt cunoscut, cu privire la un fapt necunoscut (Dpc).

**Primirea, analizarea și rezolvarea întâmpinărilor privind cărțile funciare provizorii**. După expirarea termenului acordat pentru cercetarea cf. provizorii și rezolvarea de către judecătorul delegat a întâmpinărilor din această fază, se poate trece la întocmirea proiectelor de cf. Aceste proiecte se redactează în două exemplare, de către secțiunea de cf., din

care unul rămâne la primăria comunală, iar a doilea, însoțit de toate înscrisurile ce au stat la baza întocmirii lor, se depune la comisia de control de pe lângă tribunalul județean. Primind proiectele cf., comisia de control le examinează sub aspect legal, formal și de fond, iar dacă se constată lipsuri sau erori, procedează la înlăturarea lor în prezența părților convocate în acest scop. Termenul pentru depunerea întâmpinărilor este de 30 zile, cu posibilitatea de a se prelungi cu încă o lună în cazuri bine justificate.

După terminarea lucrărilor unei comune sau sat, comisia de control înștiințează M.J., care declară, prin decizie ministerială publicată în M. Of. și afișată la judecătoria de cf. și primărie, proiectele de cf. drept cf. legale și dispune începerea procedurii de rectificare.

**Primirea, analizarea și rezolvarea întâmpinărilor privind estimarea cadastrală**. Posesorii nemulțumiți cu evaluarea venitului net cadastral, stabilit în lucrările afișate spre consultare, pot face, în termen de 30 zile de la expirarea termenului de afișare, o întâmpinare scrisă la comisia județeană de clasificare și evaluare (art. 30 al. 1 Lc). Întâmpinările trebuie să fie motivate și să se refere numai la greșita comparare a terenului celui nemulțumit cu terenul de model.

După expirarea termenului de 30 zile, întâmpinările strânse într-un dosar, se examinează de către comisia județeană, care se poate deplasa la fața locului, unde convoacă pe reclamantii nemulțumiți pentru a da explicații. În

cazul când întâmpinările sunt întemeiate, comisia județeană dispune rectificarea erorilor. Soluțiile comisiei județene se afișează la primăria comunală și se aduc la cunoștință prin mijloacele obișnuite de publicare (art. 73 al. 6 RLc). Despre respectarea procedurii de examinare, comisia județeană încheie un proces verbal în dublu exemplar pentru primărie și dosarul lucrării.

Împotriva hotărârilor comisiei județene de evaluare cei nemulțumiți pot face întâmpinare scrisă la comisia centrală de evaluare. Cererile se depun la primăria comunală, în termen de 30 zile de la comunicarea hotărârii comisiei județene, care le înregistrează și, după expirarea termenului, formează un dosar pe care îl trimite cu borderou comisiei centrale de evaluare cadastrală. Aceasta, în ultimă instanță, cercetează întâmpinările, consultând la nevoie și specialiști cu înaltă calificare, și dispune asupra hotărârilor comisiei județene (art. 74 al. 3 RLc).

**Primirea, analizarea și rezolvarea întâmpinărilor privind operatele cadastrale din faza de teren.** Consultarea operatelor cadastrale din faza de teren se face, într-o cameră special destinată de primăria comunală, în prezența inginerului sau a unuia din membrii comisiei comunale cadastrale, cu respectarea termenului comunicat prin încunoștințările colective. Au dreptul să examineze operatele toți posesorii de imobile sau imputerniciții acestora cu procură legală. În această fază se cercetează, dacă pe schița minută s-au reprodus toate parcelele unui

posesor, dacă numele și adresa sunt corect înscrise în registrul posesorilor de case și al locurilor de casă și pe schiță, dacă documentația de delimitare este corect redactată etc.

Cei interesați, constatând vreo nepotrivire, pot cere de îndată comisiei rectificarea erorilor (art. 44 al. 2 RLc). Cererile de rectificare se adresează în scris, în termenul de 30 zile, destinat publicității sau cel mai târziu 10 zile după încheierea acesteia (art. 73 RLc). Comisia cadastrală, sub președenția inginerului, examinează fiecare cerere și, dacă este cazul, face cercetări pe teren, după care, dacă cererea se dovedește întemeiată, rectifică operatul (art. 44 al. 3 RLc).

După trecerea termenului de afișare și rezolvare a tuturor întâmpinărilor, se încheie un proces verbal în care se menționează datele între care acestea au stat la dispoziția celor interesați, întâmpinările și felul cu s-au rezolvat. Fiecare schiță sau secțiune de hartă se semnează de întreaga comisie comunală cu mențiunea:

*Anul.... luna.... ziua....*

*Cu ocazia examinării operatelor din faza de teren, subsemnații am constatat că pe această schiță datele de posesie corespund cu realitatea și se avizează.*

*Semnăturile,*

**Primirea, analizarea și rezolvarea întâmpinărilor privind operatele cadastrale finale.** Durata de afișare publică a operatelor cadastrale finale, ale operațiunilor de măsurare este de 30 zile și se face numai în prezența inginerului, într-o cameră specială la

sediul unității județene de cadastru. Cei nemulțumiți cu înregistrările pot face întâmpinări scrise la comisia județeană cadastrală în termen de 10 zile de la data expirării termenului de afișare.

Primind întâmpinările, comisia județeană le examinează conținutul și natura, apoi:

– dacă sunt întemeiate și rectificarea greșelii nu antrenează nici o modificare a conținutului înscrierilor altor posesori, corectarea se face pe loc;

– dacă rectificarea cerută de posesorul nemulțumit antrenează modificări al conținutului înscrierilor altor posesori, aceștia se convoacă și, în prezența reclamantului, sunt puși la curent cu noua situație; în caz de acord se face rectificarea și consimțământul părților se consemnează într-un proces-verbal; în caz de dezacord, care se constată prin proces-verbal semnat de toți cei prezenți, părțile se îndrumă să-și rezolve litigiul în fața instanțelor de judecată. După trecerea termenului de 10 zile se consideră că imobilele posesorilor, ce nu au depus întâmpinări, sunt corect reprezentate pe hărți și exact înscrise în registre, iar lucrarea se recepționează.

### Principii și metode de estimare.

Procedeele de estimare a terenurilor trebuie să îndeplinească două condiții fundamentale:

- să fie întemeiate științific și
- să fie destul de simple și sigure în practică. Estimarea cadastrală urmărește să determine valoarea mijlocie de randament a terenurilor, valoarea comună pe o perioadă cât mai mare înaintea estimării și nicidecum pe un singur an.

Valoarea de randament comună este (Popovici-Lupa 1925: 239):

1. *obiectivă*, hotărâtoare din punctul de vedere al intereselor generale (național-economice), nu din cel al proprietarului;

2. *reală*, întrucât, deși este o noțiune abstractă, totuși se întemeiază pe fapte și împrejurări concrete, reale, deci nu este numai o valoare posibilă sau imaginară; valorile de viitor se iau în considerație numai dacă se pot defini în prezent, adică în momentul estimării;

3. *impersonală*, deoarece la estimări nu se ține seama de apțiudinile speciale ale proprietarului;

4. *absolută*, pentru că are la bază media rezultatelor pe un mare număr de ani și număr mare de terenuri de model;

5. *actuală* pentru momentul estimării sau pentru o perioadă de cel mult 3-5 ani după esumare;

6. *adeverată* din punct de vedere juridic și național-economic pentru că se determină sistematic, prin utilizarea unor metode verificate științific și recunoscute oficial, de către personal calificat.

Sunt mai multe metode de estimare a terenurilor, astfel:

- din punct de vedere al timpului pentru care urmează a fi valabilă:
  - a) estimarea valorii actuale, valabilă pentru momentul execuției și
  - b) estimarea de siguranță, care ține seama de rezultatele economice pe un număr cât mai mare de ani înaintea estimării și care are aplicabilitate de cel puțin 3-5 ani în viitor tocmai datorită faptului că a luat în calcul și anii nefavorabili. (Aceasta este cea mai frecventă și mai utilizată estimare pentru nevoile practice).

- din punct de vedere al obiectului supus estimării:

a) estimare parțială, când se referă la fiecare parcelă de teren luată separat, chiar dacă în comparație cu terenul de model;

b) estimare în total sau globală când se face pe suprafața întregă a unui proprietar, unitate agricolă sau teritoriu cadastral și exprimă valoarea medie ponderată a tuturor terenurilor;

- din punct de vedere al proprietarului:

a) estimare directă când se face pe o anumită parcelă de teren (teren model);

b) estimare indirectă când se face prin comparație cu terenul de model.

În lucrările de estimări cadastrale se face o estimare parțială pentru fiecare parcelă, directă pentru terenurile de model și indirectă pentru marea majoritate a parcelelor, precum și însumarea rezultatului pe întregul teritoriu cadastral sau posesori.

Pentru determinarea venitului net obiectiv, real, impersonal, absolut, actual și adevărat, lucrările de evaluare trebuie precedate de bonitatea și clasificarea terenurilor în funcție de capacitatea naturală de producție, care este determinată de condiții și factori schimbabili în timp. O clasificare obiectivă postulează un același nivel agrotehnic, pentru că numai în astfel de condiții rezultatele economice sunt expresia fertilității naturale și terenurile se pot compara între ele. În corelare cu clasificarea, în faza a doua a estimațiilor cadastrale - evaluarea economică - se ține seama de condițiile specifice, care se exteriorizează prin cheltuieli diferite de producție pe terenuri de aceeași clasă și prin venit cadastral diferit.

**Principiile cărții funciare** (forța probantă a cf.). Cărțile funciare și-au afirmat autoritatea ca instituție juridică datorită regulilor fundamentale după care se conduc, reguli cunoscute sub denumirea de „principii fundamentale ale cărții funciare”, care sunt o întregire a normelor de drept civil și „a căror respectare este necesară ca să se desfășoare, să se transfere, să se modifice sau să se stingă un drept real” (Demeny 1993:13). Respectarea riguroasă a acestor principii conferă cf. forța probantă, în virtutea căreia conținutul cf. se prezumă a fi exact în favoarea dobânditorului cu titlu oneros și de bună credință ce s-a întemeiat pe conținutul lor atunci când a contractat.

**Principiul efectului constitutiv de drept**, se desprinde din prevederile art. 17 Lcf., potrivit căruia drepturile reale imobiliare se constituie, modifică, se strămută sau se sting numai prin înscrierea lor în cf. Această derogare de la principiile C. civ., conform căreia dreptul real se dobândește prin acordul părților contractante (art. 1295 C. civ), este chemată să îndeplinească un rol deosebit în asigurarea ordinii și liniștii în societate. Cf. este un instrument desăvârșit pentru apărarea drepturilor reale și a altor raporturi juridice funciare, precum și pentru siguranța creditului, numai dacă este ținută în permanență la curent cu modificările din realitate. Or, prevederea că dreptul real se dobândește numai prin înscrierea în cf., obligă pe toți titularii de drepturi tabulare să și le înscrie pentru a se bucura de atribuțiile lor. Cf. are deplină forță probantă numai dacă

operațiunile juridice imobiliare se înscriu, devenind publice. „Este logic și conform cu natura însăși a dreptului de proprietate, care, în sine, este opozabil *erga omnes* și, în plus, comportă o funcțiune socială, să fie, într-un fel oarecare, subordonat controlului statului, este logic ca acest drept să fie făcut public față de toată lumea” (Tabbah 1950: 400). Când un cumpărător este convins că, atâta timp cât nu-și va fi înscris dreptul în cf., el nu se va putea bucura de fructele bunului său, el se va grăbi să și-l înscrie. Statul garantează conținutul cf., iar pentru a da siguranță proprietății și creditului prin condiționarea dobândirii drepturilor tabulare de înscriere, acestea trebuie să aibă întâietate față de principiile juridice.

Cu toate acestea, și în regimul de cf. sunt cazuri când mutațiunile săvârșindu-se „din alte cauze decât voința părților și anume: dobândirea unui drept real pentru cauză de moarte, prin accesiu, vânzare silită și expropriere, faptul juridic se produce concomitent cu faptul material și dobândirea are loc independent de existența inscripțiunii” (Brădeanu 1938:83). De asemenea, dreptul de proprietate se dobândește independent de înscriere în următoarele cazuri: naționalizare, confiscare, succesiuni vacante, bunuri părăsite etc., prin care proprietatea individuală trece în proprietatea publică. Dar și în cazurile acestea dispoziția asupra bunurilor se poate exercita numai după ce dreptul dobândit s-a înscris în cf.

**Principiul legalității**, conform căruia incuviințarea inscrierilor în cf. se face

numai la cererea persoanelor arătate de lege, în baza inscrierilor cerute de lege și prin încheierea legală a organului îndreptățit să o facă, sub aspect formal; iar sub aspect material, principiul legalității cere ca inscrierile să poarte denumirea legală și în conformitate cu încadrarea juridică: drept de proprietate, uzufruct, administrare operativă etc., înscrierea să corespundă indicației legale: intabulare, înscriere provizorie sau notare, și să se efectueze în partea cf. corespunzătoare naturii inscrierii:

partea I în privința obiectului material; partea a II-a dreptul real, titlularul și titlul;

partea a III-a sarcinile.

Exactitatea inscrierii în cf. este asigurată prin verificarea obligatorie a cererilor, a documentației prezentate și a cuprinsului cf. de către judecătorul însărcinat cu conducerea cf. Principiul legalității nu se întinde și asupra inscrierilor din partea I cu conținut tehnico-economic (suprafață, categoria de folosință), deoarece acestea nu sunt sub controlul instanței de cf., sunt vizibile în realitate, deci publice, și oricine se poate convinge de conținutul lor printr-o simplă cercetare la fața locului (art. 1, 11, 43 - 47, 121 Lcf).

**Principiul neutralității**, conform căruia inscrierile în cf. nu se fac din oficiu, ci numai la cererea părților interesate și numai cu privire la conținutul cererii, instanța de cf. examinând numai legalitatea actului, nu și conținutul său (art. 111 Lcf). O consecință a aplicării principiului neutralității este și obligația părților de a prezenta toate actele

necesare înscrierii. Din același principiu decurge și regula că instanța de cf. nu poate acorda mai mult decât se solicită în cererea depusă de părți, chiar dacă din documente ar reieși mai mult. Îndatorirea instanței de cf. de a cere înscrierea din oficiu în toate cazurile când autentifică un act din care rezultă un drept real imobiliar, prevăzută în art. 42 a L. nr. 241/1947, nu încalcă principiul neutralității pentru că acordul părților este presupus. Dar și în acest caz incuviințarea nu poate depăși cererea, spre ex. : dacă s-a cerut o notare nu se poate incuviința o intabulare, chiar dacă sunt îndeplinite cerințele pentru aceasta.

**Principiul oficialității** conform căruia instanța de cf. este obligată să examineze, din oficiu, cu atenție cererile prin care se solicită înscrieri în cf. ( art. 115 și 121 Lcf).

În privința cererii de înscriere se examinează: capacitatea personală a părților și calitatea pe care o au de a cere înscrierea; conținutul cererii și anexele ei, iar în cazul când se constată lipsuri nu se admite completarea lor, ci cererea se respinge. Înscrișul pe baza căruia se cere înscrierea se anexează în original, împreună cu o copie care se legalizează de instanța de cf. și care se păstrează în arhivă. Examinarea înscrișului (actul juridic) se rezumă la ceea ce rezultă din cuprinsul său, dacă sunt întrunite sau nu condițiile de validitate prevăzute în C. civ.

Conținutul cererii se compară cu cel al cf. pentru a se constata dacă cel ce solicită înscrierea este proprietar tabular și, în această calitate, este îndreptățit să ceară modificarea cf.

**Principiul priorității**, conform căruia înscrierile în cf. își produc efectele de la data înregistrării cererilor; ordinea înregistrării lor, le va stabili rangul (art. 31 Lcf). Data și numărul de înregistrare sunt cele din registrul de intrare, număr care se trece pe toate documentele operațiunilor ulterioare. Dacă mai multe cereri sosesc la instanța de cf. deodată aceleași rang, iar celelalte drepturi primesc numai provizoriu rang egal, urmând ca prin judecată, să se hotărască asupra rangului, sau, de este cazul, asupra înscrierii nevalabile.

Prevederile legii urmăresc să protejeze pe dobânditorul de bună credință, care s-a întemeiat pe conținutul cf. când a contractat, considerent pentru care poate să-și valorifice rangul pe cale judecătorească, dovedind reaua credință sau fraudă adversarului său. Dar aceste prevederi au o deosebită importanță în circulația creditului, pentru că rangul ipotecilor se stabilește, nu în funcție de data contractării împrumutului, ci în funcție de data înregistrării cererii de înscriere în cf. și în această ordine își realizează creditorul creanța în cazul vânzării silite a imobilului ce i-a servit de garanție. Cererile se consideră sosite deodată la cf. atunci când vin prin poștă.

**Principiul publicității**, conform căruia lucrările cf. sunt publice, se pot consulta de oricine cu justificarea interesului, fiind astfel garanția existenței reale a celor înscrise legal în cf. pentru public. Publicitatea este pentru „oricine”, pentru că oricine are dreptul să intre în raporturi juridice cu proprietarul unui imobil înscris în cf. și, deci,



interesul fiind justificat se poate cerceta conținutul cf.

Principiul publicității are trei aspecte și anume:

- publicitatea integrală: cf. cuprinzând situația juridică exactă și completă a bunurilor înscrise, reprezintă un adevărat registru de stare civilă al acestora. Se înscriu în cf. operațiunile prin care se modifică alcătuirea materială a imobilului, cum sunt: categoria de folosință, contopirea mai multor parcele, dezmembrarea parcelei înscrisă inițial; operațiunile juridice prin care se constituie, strămută, modifică sau se stinge un drept real; faptele juridice și orice raporturi juridice care exercită înrăurire asupra situației juridice a imobilului înscris;

- publicitatea materială (art. 32 Lcf), care consideră conținutul cf. exact sub aspectul drepturilor înscrise, iar atunci când cf. are la bază hărți cadastrale precise, se consideră exacte și informațiile tehnico-economice în limita toleranțelor admise la determinarea lor;

- publicitatea formală, care prevede că oricine poate cerceta cf., hărțile și arhiva dacă își justifică interesul, pe de o parte, iar pe de altă parte, oricine are dreptul de a obține extrase sau copii legalizate de pe coalele și actele din arhivă.

Efectul publicității materiale este puterea doveditoare absolută a înscrierii în cf. și a extraselor eliberate după acestea; de aceea principiul publicității se mai numește principiul forței probante. Dar cuprinsul cf. este garantat numai în folosul aceuia care a dobândit prin act juridic cu titlu

oneros vreun drept real, dacă în momentul dobândirii n-a fost notată în cf. vreo acțiune prin care se contestă cuprinsul ei, sau dacă n-a cunoscut pe altă cale această inexactitate (art. 33 Lcf). Cu alte cuvinte cf. nu garantează drepturile dobândite prin fraudă (art. 6, 10, 13-15, 17-18, 32, 33, 142-146 Lcf).

**Principiul relativității**, conform căruia înscrierile în cf. se pot face numai cu consimțământul titularului înscris și împotriva lui (art. 19 Lcf). Principiul relativității se mai numește principiul consensului.

Înscrierea unui drept se poate face numai:

1. împotriva aceuia care, la înregistrarea cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia urmează să se facă înscrierea;
2. împotriva aceuia care, înainte de a fi fost înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată. Aceste prevederi, coroborate cu obligația instanței de cf. de a examina cererea temeinic (conform principiilor legalității și oficialității), constituie garanția apărării proprietății și creditului, și pe ele se întemeiază încrederea publică a cf.

**Principiul specialității**, conform căruia înscrierea actelor juridice în cf. se admite numai dacă imobilele sunt precis determinate prin numărul topografic, locul de așezare, suprafața, categoria de folosință, iar schița de hartă este semnată de părți și o persoană autorizată, și este aprobată de autoritatea administrativă (art. 46 al. 1 Lcf). Înscrierile, pentru a fi valabile,

trebuie să arate imobilul sau partea din acesta la care se referă, precum și persoanele în favoarea și împotriva cărora se fac; iar drepturile și raporturile juridice trebuie arătate clar, precis și lămurit.

Determinarea imobilelor se face prin măsurarea pe teren, individualizarea prin reprezentarea pe hartă și calcularea suprafețelor, iar nominalizarea se face prin numerotarea fiecăruia cu un număr propriu, denumit număr topografic; proprietatea și cota ei, drepturile și întinderea lor se stabilesc prin operațiunile de identificare în cursul operațiunilor de localizare cadastrală. Toate aceste informații le primește cf. de la cadastru și în aceasta constă colaborarea deosebită a acestor instituții: cadastrul este acela care identifică, determină, individualizează și precizează imobilele funciare; cf. verifică situația juridică a imobilelor și le înscrie în registrul public conferind forță probantă informațiilor ce conține, ridicând prestigiul cadastrului (art. 115 pct. 5, 131-133 Lcf).

**Privilegiu**, drept izvorât dintr-o prevedere expresă a legii, care conferă unui creditor, în temeiul calității creanței sale, garanția satisfacerii acesteia cu prioritate față de creanțele altor creditori ai aceluiași debitor. În raport de întinderea privilegiului asupra bunurilor debitorului, se deosebesc:

1. privilegiu generale, care poartă asupra tuturor bunurilor (mobile sau imobile) ale debitorului;
2. privilegiu asupra mobilelor, care pot fi generale sau speciale;

3. privilegiu speciale asupra imobilelor, care poartă asupra unor bunuri imobile determinate și conferă creditorului privilegiul nu numai dreptul de preferință, ci și dreptul de urmărire, fiind, astfel, adevărate ipoteci privilegiate (drepturi reale accesorii) (Dc).

**Privilegiu imobiliare**, conferă creditorului dreptul de a fi îndestulat cu preferință din prețul obținut din vânzarea silită a imobilului la care se referă (art. 1737 c. civ). Deosebirea între ipotecă și privilegiul imobiliar constă în faptul că prima, ipoteca, garantează o creanță a proprietarului ce nu are legătură cu imobilul; pe când privilegiul imobiliar, așa cum este prevăzut în C. civ., garantează creanțe ce se nasc în legătură cu acesta și numai cu el. Cu alte cuvinte, privilegiul imobiliar garantează o datorie a imobilului, pe când ipoteca o datorie a proprietarului indiferent în ce scop a contractat-o. Privilegiile imobiliare sunt enumerate în art. 1737 C. civ., astfel:

- privilegiul vânzătorului asupra imobilului vândut, pentru plata prețului;
- privilegiul creditorului care a împrumutat bani pentru achiziționarea imobilului;
- privilegiul coerezilor între ei pentru diferența (sulta) de sume în urma împărțelii;
- privilegiul arhitecților, antreprenorilor, pietrarilor și altor lucrători întrebunțați la construirea, reconstruirea sau repararea unui imobil pentru plata ce li se cuvine;
- privilegiul creditorilor care au împru-

mutat bani pentru plata muncitorilor constructori.

Lcf. nu enumeră în art. 11 privilegiile imobiliare între drepturile tabulare, iar prin art. 5 al L. nr. 241/1947 acestea nu mai au caracterul de privilegiu, ci caracterul de ipotecă legale și, deci, creanțele se vor achita în ordinea înregistrării lor în cf.

Privilegiul imobiliar se înscrie în partea a III-a a cf. fiind o sarcină ce grevează dreptul proprietarului înscris.

**Proces-verbal**, act în care se consemnează dezbaterile unui organ colegial sau se înscrie o situație de fapt constatată de un agent imputernicit în acest scop potrivit legii (Dca).

**Proprietar**, titular al unui drept de proprietate, adică persoana îndreptățită să exercite în nume propriu și în putere proprie prerogaivele conferite de acest drept (Dc).

**Proprietate**, este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege (art. 480 C. civ). În sens economic, proprietatea exprimă raportul de însușire de către om a bunurilor materiale, care constituie o condiție a oricărei producții și, implicit, o condiție fundamentală a oricărei societăți (Dc).

**Publicitatea imobiliară**, ansamblu de tehnici juridice menite să asigure certitudinea, evidența și opozabilitatea față de terți a actelor juridice prin care se constituie, transmit sau se sting drepturi reale imobiliare (Dc).

**Publicitatea finală a operatelor cadastrale**. Pentru a da posibilitatea tuturor posesorilor de mobile să verifice dacă informațiile înscrise în operatele finale cadastrale corespund cu realitatea din teren, iar dacă, cu toate verificările făcute, s-au strecurat unele greșeli, să le rectifice, acestea se țin la dispoziție publică timp de 30 zile într-o cameră special amenajată la unitatea județeană de cadastru (OJCGC).

Sunt supuse publicității: hărțile cadastrale și o parte din registre: registrul cadastral funciar, registrul parcelelor (foile cadastrale), foile cadastrale de posesie, sumarul foilor de posesie, registrul posesorilor de case și al locurilor de casă, registrul construcțiilor. Au dreptul să consulte documentele numai cei ce posedă imobile pe teritoriul ce se cadastrează, numai în prezența inginerului, care este obligat să ia măsuri de protejare a operatelor.

**Publicitatea lucrărilor din faza de teren**. După terminarea și recepționarea lucrărilor din faza de teren, delegatul cadastral face cunoscut celor interesați operatele întocmite. (art. 21 Lc). Anunțarea se face cu cel puțin 15 zile înainte de începerea operațiunii de consultare, iar modalitatea de comunicare este cea obișnuită în localitate. Prin publicitate trebuie să se dea posibilitatea posesorilor de mobile funciare sau moștenitorilor legali să verifice informațiile preluate în documentele cadastrale. În acest scop documentele lucrărilor se depun într-o cameră special amenajată la primăria comunală, unde se pot consulta în pre-

zența inginerului, care dă explicațiile solicitate. Pentru a împiedica venirea curioșilor, legea limitează accesul la operațiile cadastrale numai la persoanele care-și justifică interesul, adică la aceia care sunt posesori de imobile pe teritoriul respectiv. Termenul de publicitate este de 30 zile și se depun public: registrul posesorilor de case și ai locurilor de casă; schițele de câmp; dosarul cu delimitarea teritoriului și dosarul juridic. În cazul când sunt mulți posesori ce locuiesc în alte localități se afișează termenul și la primăriile acestora, iar persoanele juridice se anunță prin scrisoare recomandată cu dovadă de primire. După expirarea termenului de 30 zile se încheie un proces verbal în care se consemnează: data când s-a făcut comunicarea operațiunii, data la care a început consultarea, data la care s-a încheiat și numele celor ce au dat explicații celor interesați.

#### **Publicitatea operațiunilor cadastrale.**

Unele operațiuni cadastrale sunt o parte a dreptului civil, astfel: identificarea, delimitarea și materializarea limitelor teritoriului cadastral se face în conformitate cu actele normative administrative, pe când identificarea posesorilor și fixarea granițelor dintre proprietăți este o parte a dreptului civil. Dar, spre deosebire de organele juridice (cf.), cadastrul consemnează numai un atribut al proprietății, adică posesiunea, fără să mai cerceteze actele pe care se întemeiază. Dacă nu apar litigii între vecini în cursul operațiunilor, se presupune că cel ce posedă este și

adevăratul proprietar; dar, de îndată ce apar litigii, acestea se consemnează într-un proces verbal și se îndreaptă împlicinații să-și soluționeze litigiul în fața instanțelor judecătorești. Chiar dacă atribuțiunile cadastrului în stabilirea dreptului de proprietate sunt limitate, importanța operațiunilor pentru liniștea socială este deosebită, pentru că toate aceste operațiuni se referă la cel mai important drept real: dreptul de proprietate imobiliară. Cadastrul este suportul tehnic care determină obiectul și întinderea materială a dreptului, pe care îl individualizează prin reproducere grafică pe hartă și-l nominalizează prin număr. Pentru a-și îndeplini scopul, operațiunile cadastrale trebuie să dea posibilitatea tuturor aceluia ce dețin bunuri imobile să participe la lucrări în diferitele faze de desfășurare, adică să fie aduse la cunoștință publică.

Problema publicității drepturilor și operațiunilor ce le privesc este foarte veche și ea se referă la cele mai importante din drepturile pe care societatea le recunoaște membrilor săi: drepturile de familie și drepturile reale imobiliare. Operațiunile cadastrale sunt parte din procedura de clarificare și consemnare în documente specifice a acestor drepturi și, în consecință, sunt supuse publicității (art. 11, 17, 21, 29 Lc.; art. 26, 29, 34, 44, 65, 66, 67, 72 RLc). Pentru ocrotirea intereselor tuturor celor interesați în operațiunile cadastrale, legea prevede îndeplinirea unor formalități, cum sunt: anunțarea prin mijloace obișnuite în localitate (bătăi din toabă, sunet de goarnă, radio, presă, afișare etc.), precum și con-

semnarea în procesul-verbal a respectării acestor formalități. Acest proces verbal, pentru a fi valabil, pentru a avea forță probantă și a fi opozabil terțelor persoane, trebuie să cuprindă:

- locul și data redactării;
- numele, prenumele și calitatea celui ce redactează înscrisul;
- articolul din Lc. pe care se întemeiază și cauza la care se referă;
- numărul de exemplare în care s-a redactat și repartiția lor;
- semnăturile și sigiliul.

În practică toate înscrisurile: procesele verbale, adresele de trimitere, dovezile de primire, încunoștințările colective, etc. sunt tipizate și copii după ele se rețin pentru dosarul juridic al lucrării și pentru comună.

**Publicitatea posesiei**, calitate cerută pentru ca stăpânirea materială a unui lucru să constituie o posesie utilă, concretizată în exercitarea posesiei pe față, în mod public, adică întocmai așa cum ar proceda în exercitarea ei un adevărat proprietar (Dc).

**Publicitatea rezultatelor clasificării și evaluării.** Spiritul de justiție impune dreptul oricărui cetățean să fie informat atunci când se fac lucrări ce privesc un drept fundamental al său, mai ales când acestea se concretizează în indicatori cu urmări financiare de lungă durată, cum sunt clasa și venitul cadastral după care se percep impozitele.

Publicitatea rezultatelor clasificării și evaluării se face pe două căi:

a) publicitatea pe regiuni de clasificare și evaluare a venitului net cadastral la clasele stabilite în zonele de clasificare,

pentru fiecare categorie de folosință, luând ca bază venitul net al terenului de model (art. 27 Lc), operațiune ce se face de către Comisia centrală de evaluare. În acest scop se afișează la sediul comisiei centrale și ale comisiilor județene de evaluare, clasele și venitul net al terenurilor de model (art. 62 al. 1 RLc);

b) publicitatea la primăria comunei ce se evaluează, unde se depun următoarele documente:

- registrul cadastral funciar, completat pentru fiecare parcelă cu clasa și venitul net cadastral;
- foile cadastrale de posesie, completate cu clasa și venitul net;
- sumarul foilor de posesie, completate cu venitul net ponderat;
- un exemplar al registrului terenurilor de model din cuprinsul teritoriului ce se cadastrează.

Primăria este obligată să anunțe cu 15 zile înainte începerea operațiunii de publicitate și timp de 30 zile să le țină la dispoziția celor interesați pentru a lua cunoștință de cuprinsul lor (art. 72 al. 6 RLc). Consultarea se face numai în prezența delegatului cadastral în comisia comunală de evaluare și numai de posesorii de imobile pe teritoriul ce se cadastrează.

**Pumnul**, măsură de lungime ce însoțea, de regulă, palma, reprezentând lungimea pumnului cu degetul mare întins, adică cca. 0,130 m sau de 0,10536 m în Transilvania la 1875 (Stoicescu 1971:74).

**Randament**, efectul util al unui factor al procesului de producție (forța de

muncă, mijloc de muncă sau obiectul muncii, capitalul) într-o unitate de timp (Dep).

**Raport juridic civil**, relație socială cu conținut patrimonial sau personal nepatrimonial stabilită între părți juridice egale și reglementată printr-o normă juridică aparținând ramurii dreptului civil. . . Subiecte ale raportului juridic civil sunt oamenii, priviți individual (ca persoane fizice) sau organizați în colectivități (ca persoane juridice), cărora legea le recunoaște calitatea de subiecte de drepturi și obligații. Cât privește conținutul raportului juridic civil, acesta este format din drepturile și obligațiile corelativ ale subiectelor (părților). Obiectul raportului juridic civil este constituit din acțiunea sau inacțiunea la care este îndreptățit subiectul activ și de care este ținut subiectul pasiv (Dc).

**Rata rentabilității**, este raportul între venitul net obținut într-o perioadă de timp și prețul de cost complet comercial al produsului. Se determină după formula:  $R = (Vn : Pc) \times 100$ , în care: Vn = venitul net și Pc = prețul de cost.

**Răspunderea civilă**, formă a răspunderii juridice, reprezentând raportul de obligație în temeiul căruia cel care a păgubit pe altul este ținut să repare prejudiciul suferit de victimă. Codul civil reglementează două forme ale răspunderii civile: răspunderea delictuală și răspunderea contractuală. . . în cazul răspunderii delictuale se cere ca

obligația generală de a nu păgubi pe altul, obligație legală ce revine oricărui membru al societății, pe când în cazul răspunderii contractuale se cere nesocotirea unor obligații izvorate dintr-un contract preexistent între victimă și făptuitor (Dc).

**Răspunderea pentru fapta altuia**, răspundere indirectă, specie a răspunderii civile delictuale, care derogă de la dreptul comun în materie și care se înfățișează sub forma prezumțiilor de răspundere stabilite de lege în sarcina unor persoane (având calitatea de părinți, institutori, artizani sau comitanți) pentru faptele ilicite cauzatoare de prejudicii săvârșite de alte persoane (copii, elevi, ucenici sau prepuși) aflate în supravegherea, îndrumarea sau la dispoziția lor (Dc).

**Răspunderea pentru fapta animalelor**, specie a răspunderii civile delictuale, având un regim aproape identic (în privința condițiilor, structurii, fundamentațiilor și al cauzelor de exonerare) cu răspunderea pentru lucrurile neînsoțite. Este ținut responsabil de prejudiciile cauzate de animale, paznicul acestora, adică acela care deține puterea de folosire, direcție și control asupra lor sau prin prepusul lui, în mod independent. Are calitate de paznic, proprietarul animalului, precum și persoana care a dobândit în mod licit, cu consimțământul acestuia, o autoritate în privința animalului; este, de asemenea, paznic și persoana care a dobândit în mod ilicit (prin furt sau uzurpare) puterea de folosire și control asupra animalului (Dc).

**Răspunderea pentru fapta proprie,** răspundere directă, specie a răspunderii civile delictuale ce implică obligația la repararea prejudiciului, a însăși persoanei care a săvârșit fapta păgubitoare. Răspunderea pentru fapta proprie poate avea ca subiect pasiv atât o persoană fizică, cât și o persoană juridică, iar în unele cazuri, chiar statul; în cazul acestuia din urmă, angajarea răspunderii este posibilă și prin act administrativ ilegal (Dc).

**Reactualizarea hărții cadastrale.** Condițiile ce trebuie să îndeplinească schița, care însoțește orice cerere de instrăinare, alipire sau dezlipire a unui imobil înscris în cf., sunt (art. 132 Lcf):

- să fie întocmită și semnată de o însuțuție sau persoană autorizată;
- să fie semnată de părți;
- să arate data când s-a întocmit și parcela ce urmează să se instrăineze sau dezmembreze;
- să arate numerele topografice noi ale parcelelor rezultate după dezmembreare și suprafața lor;
- să arate numele persoanelor asupra cărora parcelele rezultate din dezmembreare urmează să fie transcrise sau reinscrise.

Pentru a se putea reactualiza harta cf., schița mai trebuie să îndeplinească și o serie de condiții tehnice, astfel:

- să arate scara la care s-a întocmit;
- pe toate laturile imobilului sau construcției să se scrie distanțele măsurate;
- să arate, într-un medalion, încadrarea în harta cadastrală.

Dacă schița nu îndeplinește condițiile enumerate, instanța de cf. o restituie și acordă părților un termen, care nu poate

depăși 15 zile și nici să fie mai mic de 8 zile, pentru a depune o schiță întocmită potrivit prevederilor legale; ea respinge cererea dacă schița nu se depune în termenul acordat sau dacă schița, nici de această dată, nu este făcută după cerințele legii (art. 133 Lcf).

Reactualizarea se face prin anularea limitelor vechi ale parcelelor, cu tuș de culoare roșie, și cartografierea noilor limite. În nici un caz nu se admit ștersături pe harta cf. pentru a se putea urmări evoluția în timp a schimbărilor în forma imobilelor.

Dacă schimbările interesează un mare număr de imobile funciare, situație ce ar putea apare ca urmare a unor comasări sau după executarea unor proiecte de amenajare a teritoriului pe mari suprafețe, fie se va face o nouă hartă și o carte funciară nouă, fie se va păstra un singur număr topografic pentru conturul nou creat și parcelele din interior se numerotează după origine. În acest caz, numerele topografice neutilizate și limitele lor se anulează cu liniuțe de culoare roșie, iar cf. în care au fost înscrise se închid și se fac cf. noi, numai pentru partea de teren ce a suferit schimbări cu respectarea procedurii legale. Drepturile reale imobiliare, faptele sau alte raporturi juridice, care au fost înscrise în cf. închise, se transtabilează în cf. noi, deoarece imobilele noi iau, prin subrogare, locul celor vechi.

**Recepționarea lucrării și completarea registrului cadastral.** După terminarea lucrărilor de estimare, comisia comunală de clasificare și evaluare consemnează rezultatele într-un proces

verbal, în dublu exemplar și solicită comisiei județene să procedeze la verificarea și recepționarea operatelor. Verificarea și recepționarea se face prin sondaj la cel puțin 10 % din parcelele teritoriului, iar constatările se consemnează într-un proces verbal în dublu exemplar: pentru lucrare și comună. După recepționare, delegatul cadastral completează următoarele registre (art. 71 RLC):

- registrul cadastral în care se înscrie, pentru fiecare parcelă, clasa, suma punctelor de bonitare și venitul net;
- foile cadastrale de posesie cu aceleași date ca la punctul „a”;
- sumarul foilor de posesie, pentru a se putea determina clasa medie ponderată și venitul net pe teritoriu sau posesori;
- registrul statistic al clasificării, întocmit pe categorii de folosință și clase, cu indicarea veniturii net. Acest registru se obține prin însumarea totalului pe posesori, rezultat din sumarul foilor de posesie;
- registrul terenurilor de model de pe teritoriul cadastral, întocmit în două exemplare, cu clasa, suma punctelor de bonitare și venitul net.

**Reconstituirea cărții funciare.** Imobilele nu sunt atât de fixe încât să nu se schimbe în timp, tot așa nici cf. nu este de neschimbat și survin situații în care o cf. în întregime trebuie reconstituită sau înlocuită. Astfel : o cf. poate fi distrusă printr-un incendiu sau inundație sau se poate pierde; o cf. întreagă sau în parte poate deveni obscură datorită multiplexelor schimbării vite în forma imobilului sau a proprietății; un titular al unui imobil a

contractat multe împrumuturi garantate prin ipotecă și dorește radierea lor pentru a nu mai apare în cf. și a-i micșora creditul etc. În toate aceste cazuri, se impune întocmirea unor cf. noi, în care scop instanța de cf. întocmește un raport pentru MJ., care poate ordona refacerea sau întocmirea unei cf. noi cu respectarea procedurii legale (art. 184-185 Lcf).

**Rectificarea, definitivarea și autentificarea cărților funciare.** Înainte ca MJ. să declare proiectele cf. în cf. legale, legea prevede (art. 174-183 Lcf) o procedură de rectificare prin care constituirile, strămutările, modificările sau stingerea unor drepturi reale, fapte sau alte raporturi juridice, care nu s-au putut înscrie în cf. în curs de redactare, să se poată înscrie într-un anumit termen. Decizia MJ. trebuie să cuprindă:

- teritoriul pentru care s-au întocmit cf.;
- circumscripțiile judecătorești cărora aparțin teritoriile;
- locul unde cf. pot fi cercetate de cei interesați;
- data de la care cf. sunt declarate legale;
- data de la care drepturile reale asupra imobilelor se vor putea constitui, dobândi, strămuta sau stinge numai potrivit dispozițiilor Lcf. ;
- somațiunea de a face, în termen de 3 luni de la data p. v. de constatare a publicității în comună, următoarele declarații:
  - persoanele care având un drept căștigat, înainte de ziua când cf. au fost declarate legale, ar pretinde o modificare a înscrierii privitoare la proprietate, fără deosebire dacă acea modificare ar trebui să se facă prin dezlipirea, alipirea sau



transcrierea, prin schimbarea categoriei de folosință sau în alt mod;

– persoanele care, înainte de ziua când cf. au fost declarate legale, dobândind drepturi reale asupra imobilului altuia, ar cere înscrierea acestor drepturi sau modificarea ori radierea unei înscrieri care, prin existența sau rangul ei, îi vatamă;

• declarațiile trebuie să arate: dreptul pretins, corpul funciar asupra căruia urmează să se facă înscrierea, temeiul juridic sau rangul pretins; înscrisurile doveditoare se alătură la declarație sau se arată unde sunt depuse;

• declarațiile trebuie să se facă și în cazul când dreptul supus declarației rezultă din registrul proprietății, din registrul de transcripțiuni și inscripțiuni ori dintr-o hotărâre judecătorească sau dacă partea a introdus la instanță o cerere privind acel drept;

• instanța la care se depun declarațiile, cu mențiunea că cele depuse după trecerea termenului de 3 luni nu se mai pot opune terțelor persoane, care au dobândit cu bună credință, prin act juridic cu titlu oneros, drepturi reale, întemeindu-se pe cuprinsul noilor cf. Declarațiile se notează în cf., iar judecătoria ordonă, din oficiu dezbaterea, citând atât persoanele împotriva cărora s-au făcut, cât și pe cele care, potrivit cf., sunt interesate. Dacă părțile cad de acord, se rectifică cf., iar dacă nu, se îndrumă la proces partea care, potrivit dreptului comun, are sarcina dovezii, stabilind în acest scop un termen de cel puțin 15 zile, socotit din ziua în care hotărârea a rămas definitivă. În cazul când cel înscris în cf. a fost îndrumat la proces și n-a pornit

acțiunea în termenul acordat sau dacă acțiunea i-a fost respinsă printr-o hotărâre definitivă, înscrierea se radiază sau modifică, după cum s-a contestat rangul sau existența dreptului; în acest caz, înscrierile în cf. dobândesc caracter definitiv în privința drepturilor. Dacă la proces a fost îndrumat contestatorul și nu a pornit acțiunea în termenul acordat sau acțiunea i-a fost respinsă printr-o hotărâre definitivă, notarea acțiunii se radiază iar cf. dobândește caracter definitiv. Pe extrasele de cf. eliberate în cursul procedurii de rectificare se menționează înscrierile care sunt contestate.

Căile de atac împotriva hotărârilor judecătorești pronunțate în procedura de rectificare sunt cele de drept comun, cu excepția hotărârii dată de judecătorul de cf., care se atacă prin apel la tribunal.

Toate dosarele cu înscrisurile pe care s-a întemeiat redactarea cf., inclusiv cele din cursul procedurii de rectificare, se păstrează în arhiva instanței de cf., iar pentru conducerea cf. se folosesc numai: cărțile (coalele) funciare, repertoriile alfabetic și parcelar, harta teritoriului cadastral și registrul de intrare-ieșire, care se păstrează în camere speciale accesibile celor interesați.

**Rectificarea înscrierilor în cartea funciară.** Înscrierile în cf. se presupun a fi exacte în folosul celui înscris, iar dacă un drept s-a radiat din cf., se presupune că el nu există (art. 32 Lcf). Dar, cu toate prevederile amănunțite ale legii și rigurozității principiilor ce guvernează materia cf., ca orice lucru omenesc, se pot comite greșeli.

Greșelile se pot comite cu ocazia înscrierii drepturilor tabulare sau cu ocazia întocmirii bazei tehnice, adică să provină de la cadastru. Modalitatea de corectare (rectificare) a greșelilor este diferită în funcție de natura lor. Potrivit art. 34 Lcf., rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii se poate cere de orice persoană interesată dacă:

– înscrierea sau titlul în temeiul căruia s-a făcut nu au fost valabile;

– prin înscriere dreptul a fost greșit calificat, – nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea.

Rectificarea unei notări se poate cere de orice persoană interesată în cazul când sunt întrunite condițiile de mai sus. Toate rectificările se pot face numai în baza unei hotărâri judecătorești definitive.

În cazul când se constată existența unei greșeli materiale, rectificarea se poate face la cererea părții interesate sau, din oficiu, de către instanța de cf. după ascultarea părților. Rectificarea greșelilor materiale se poate cere în termen de cel puțin 3 ani de la comunicare, dacă greșeala nu reiese din încheiere. O măsură importantă de protejare a părților participante în circuitul civil este prevăzută în art. 41 Lcf., potrivit căruia cel păgubit, prin orice vină, în ținerea cf. și dacă paguba nu poate fi înlăturată, poate cere despăgubiri statului (art. 34-42 Lcf).

**Recunoașterea terenului pentru bonitare și clasificare.** Pentru executarea lucrării de bonitare și clasificare sunt necesare următoarele documente:

- un exemplar al registrului cadastral funciar și o copie pânzată a hărții cadastrale, completată cu numele posesorilor și colorată pe categorii de folosință;

- foile de posesie, indicatorul alfabetic, sumarul foilor de posesie și situația generală a suprafețelor, pe categorii de folosință;

- un exemplar al registrului posesorilor de case și al locurilor de casă;

- harta topografică de bază cu curbe de nivel;

- memoriul agro-pedologic și harta agro-pedologică;

- documentația de cartare agro-chimică;
- schemele de bonitare ale sistemului ICPA de bonitare.

Prima operațiune este recunoașterea terenului cu harta cadastrală, deoarece de la întocmirea acesteia și până la începerea operațiunilor de bonitare, an. Condiții normale, trece cel puțin un an. Modificările cu forme legale ale categoriilor de folosință, constatate în cursul recunoașterii, se consemnează pe hartă și în registrele cadastrale; modificările provizorii ale categoriilor de folosință nu se iau în considerare, cu excepția viilor desființate și transformate vremelnice în altă folosință, precum și terenurile distruse de inundații dacă s-a schimbat complet compoziția lor (art. 63 RLc).

În timpul recunoașterii, se verifică posesorii și, optic, granițele dintre proprietăți. Toate modificările constatate se măsoară și se raportează pe hartă, cu tuș de culoare roșie, apoi se calculează suprafețele și se reactualizează registrele cadastrale cu noua situație.

**Redactarea hărții cadastrale.** Indiferent prin ce metodă se execută – numerică, grafică, fotogrammetrică sau combinate – harta cadastrală trebuie să se poată folosi la reconstituirea punctelor de graniță cu precizia foarte apropiată determinării lor. Or, cum pe harta cadastrală se reprezintă numai acele caracteristici ale proprietății funciare care au o mare durabilitate, ea trebuie să se redacteze pe un suport ce se deformează cât mai puțin în timp sub influența condițiilor de mediu. Originalul hărții se redactează pe hârtie de desen de bună calitate, cașată pe suport nedeformabil - zinc, aluminiu, electron sau alt material corespunzător. Datele culese pe teren se prelucrează și se raportează pe acest original, apoi se cartografiază: cu tuș negru, elementele planimetrice și cu tuș albastru elementele

hidrografice, urmărindu-se asigurarea aceleiași calități cartografice cu aceea a restului elementelor tipărite. Detaliile, care au dispărut din harta originală derivată din harta topografică de bază, se anulează cu tuș roșu.

Individualizarea și nominalizarea proprietății funciare în cadastru se face prin numerotarea topografică, prin care fiecare parcelă primește un număr ce se poate folosi o singură dată într-un teritoriu cadastral și care se numește număr topografic. Prin numărul topografic se face legătura între hartă și registrele cadastrale, între hartă și cartea funciară. Studiul și numerotarea topografică începe cu stabilirea tarlălelor și cu numerotarea lor, apoi se numerotează parcelele în cadrul tarlălelor (vezi mai sus numerotarea) (Fig. 26).

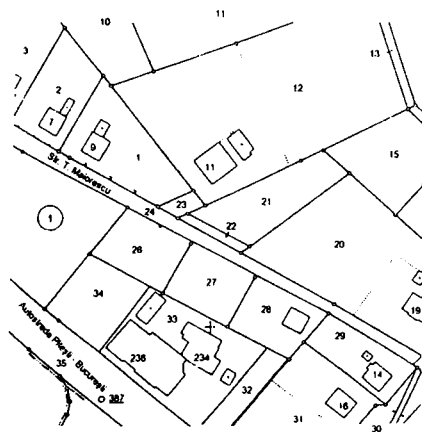


Fig. 26. Segment de hartă sc. 1: 5000.

În afara cadrului secțiunii de hartă se înscriu, pe lângă datele conform nomenclaturii planurilor în proiecție stereografică 1970:

– schema teritoriilor cadastrale vecine, în partea stângă jos;

– 1/4 dreapta jos formula : „văzut și verificat” sub care semnează inginerul verificator de stat;

– 3/4 dreapta jos formula: „întocmit” sub care semnează executantul lucrării,

– 1/2 mijloc și un rând mai jos formula: „Pe baza opiniei inginerului verificator de stat se autentifică operatul”, sub care semnează judecătorul de cf. și se aplică sigiliul oficial pentru investirea cu forță probantă *erga omnes* a întregului operat.

După terminarea redactării se întocmește o schiță a teritoriului la sc. 1:25.000, care cuprinde: cadrul secțiunilor de hartă, limitele și numărul tarlalelor, numărul parcelelor în cadrul fiecărei tarlale, notându-se numai numerele extreme (ex. 1–180, 181–300). Schița se așează în mapa cu hărți, în fața secțiunii cu numărul 1 pentru a ușura folosirea documentației cartografice. Pe coperta mapei se întocmește o schemă a conturului teritoriului cadastral, de dimensiunile 15/15 cm., pe care se figurează secțiunile de hartă cu numărul lor de ordine.

**Redactarea hărților de bonitare și evaluare.** Pentru anumite sarcini de planificare și în scopuri științifice, rezultatele bonității și evaluării se prelucrează grafic, înlesnind, astfel, o privire rapidă, de ansamblu, asupra

condițiilor naturale și economice. Este necesar, pentru îndrumarea gospodăriilor, să se întocmească o hartă la sc. 1:5000 cu rezultatul bonității, pe care diferitele soluri apar distinct colorate, iar condițiile hidrologice, pantele, profilele etc. sunt reproduse prin semne convenționale, hartă ce se predă direcției județene pentru agricultură. După harta de bonitare OSPA, întocmesc hărți de ansamblu la sc. 1:25.000 sau 1:100.000, pentru un grup de teritorii sau pentru întreaga suprafață a județului, pe care se reproduc clasele prin culori distincte.

Se mai pot redacta, la cerere, hărți cu venitul net pe teritorii cadastrale, județ, sau țară prin generalizarea rezultatelor de amănunt.

#### **Registreele anexă ale cărții funciare.**

Pentru folosirea cu ușurință și în bune condițiuni a cf., legea prevede anumite registre ajutoare, astfel (art. 6 Lcf):

– registrul de intrare-ieșire, prevăzut în art. 9 Lcf., are forma și conținutul pe care acest document o are și la alte instituții sau întreprinderi pentru ținerea evidenței circulației corespondenței. Pentru cf. acest registru are o importanță deosebită, deoarece înscrierile în cf. își produc efectul numai de la data înregistrării cererilor de înscriere, ordinea înregistrării lor le va statornici rangul (art. 31 al. 1 Lcf). Or, potrivit principiului efectului constituit de drept și al priorității, dreptul il dobândește achizitorul de bună credință care și-a înscris primul actul

dobânditor al unui drept real imobiliar;

- harta (planul) cadastrală (art. 7 Lcf), cuprinde parcelele de pe teritoriul cadastral al comunei, respectiv al satului cu limite distincte, cu arătarea numărului topografic al fiecăreia, denumirea locului etc., elemente ce servesc materializării și individualizării imobilelor, condiție obligatorie pentru existența dreptului și înscrierea în cf., conform art. 115 și 131-133 Lcf., prevederi din care rezultă principiul specialității;

- dosarele cu copiile de pe înscrisurile pe baza cărora se fac înscrierile în cf. (art. 8 Lcf). Pentru înscrierea drepturilor tabulare sau a sarcinilor, se folosește o formulă tip, care cuprinde pe scurt conținutul actului juridic: numărul de înregistrare din registrul de intrare, natura actului juridic, numele titularului, titlul pe care se întemeiază dreptul etc (vezi modele în anexă); iar o copie de pe înscrisul original, în care se arată amănunțit

condițiile în care s-a consimțit modificarea, transmiterea, constituirea sau stingerea unui drept tabular, se păstrează într-un dosar special ce are scris pe copertă numărul de intrare din registrul de intrare-ieșire. În același dosar se păstrează copii după comunicările, încheierile, adresele sau alte înscrisuri privind operațiuni în cf. Dosarele se păstrează în arhivă și oricine, dovedind un interes, poate să le consulte și să ceară copii după conținutul lor;

- repertoriul alfabetic (indexul alfabetic sau registrul alfabetic) este prevăzut în art. 9 pct. 2 Lcf., și este un registru ajutător ce cuprinde numele și adresa proprietarilor, înscrisi în ordine alfabetică, cu arătarea numărului cf. unde se găsesc înscrise imobilele proprietate. El se folosește pentru găsirea cf. atunci când se cunoaște numai numele solicitantului. Foile repertoriului alfabetic au formatul A4 și se leagă în volum parafat și semnat de persoana ce l-a întocmit.

Numele, prenumele și adresa proprietarului de cf.	Nr. cf.	Litera

Repertoriul alfabetic se întocmește pe comună sau sat și se ține la un loc cu coalele cf. ;

- repertoriul parcelar (art. 9 pct. 3 Lcf) este un registru ajutător ce face legătura între numărul topografic,

harta și numărul cf. El cuprinde numerele topografice ale comunei sau satului în ordine crescândă, numărul secțiunii de hartă pe care este reprezentat imobilul și numărul cf. în care acesta este înscris.

Numărul topografic	Număr schiță	Numărul cărții funciare	Numărul topografic	Număr schiță	Numărul cărții funciare

Foile repertoriului parcelar au formatul A4 și se leagă în volum parafat și semnat de executant. În cazul când cel ce dorește să consulte cf. cunoaște numai numărul topografic al imobilului se recurge la repertoriul parcelar și în acesta găsește numărul schiței pe care este reprezentat imobilul și numărul cf. în care este înscris, iar în aceasta toate informațiile privind situația de drept.

**Registrul cadastral funciar**, servește ca ghid și face legătura între hartă și celelalte registre, mai ales registrul parcelelor (foaia cadastrală) și registrul construcțiilor (art. 23 Lc., art. 12 Lcpi). El se completează cu ajutorul: registrului posesorilor de case și al locurilor de casă, fascicolul de calcul al suprafețelor, fișa pe numere cadastrale și harta cadastrală, și cuprinde următoarele rubrici:

- numărul secțiunii de hartă pe care este reprezentată parcela;
- numărul și denumirea lanului;
- numărul topografic al parcelei;
- numele, prenumele (porecla) posesorului sau denumirea persoanei juridice;
- domiciliul sau sediul;
- suprafața parcelelor pe categorii de folosință;
- denumirea subcategoriei de folosință;
- suprafața totală a parcelei;
- clasa de calitate / numărul punctelor de bonitare ale terenului

- venitul net cadastral;
- observațiuni.

În cazul când o comună sau sat are mai multe teritorii cadastrale, la înscrierea fiecărui teritoriu se menționează, pe rândul 1 în rubrica posesorului, partea de hotar (enclavă), iar sumarul general se face pe părți și total comună.

**Registrul construcțiilor.** În cadastrul funciar general se inventariază și construcțiile, o dată cu terenurile pe care se află, deoarece impozitul se percepe pe imobil, înțeles teren + construcție. cartea funciară face publicitatea drepturilor reale imobiliare, iar administrația locală și de stat sunt interesate să cunoască fondul locativ pentru a concepe măsurile de stimulare a realizării unor noi construcții. Dar informațiile privind construcțiile mai sunt utilizate de societățile de asigurare, de direcțiile generale de amenajare a teritoriului și urbanism, de cei interesați de istoria arhitecturii, de statistică etc.

În cadastru, imobilele se inscriu în toate operatele ca parcele formate din casă și curte, cu un număr topografic propriu, iar pentru construcție se întocmește o fișă specială în care se înregistrează caracteristicile tehnice specifice. Legătura între foaia cadastrală și fișa construcției se face prin numărul lor, prin numărul topografic și prin numele străzii. Un model de fișă se arată în formularul 10.

## Formularul 10

Teritoriul cadastral: Popești		Str. Crișan Nr. 18		Nr. foaie				
Proprietar :		Popa Nicolae și soția		90				
		Popa Maria n. Vrancea		colectivă				
Domiciliul :		Popești, str. Horea nr. 20		45				
Număr		Litere	Descrierea construcției	Anul execuției	Mod constructiv	Suprafața mp	Valoarea lei	Obs.
Foaie cadastrală	Topografic							
100	105	X	Teren clădit și neclădit	X	X	1050	50000	X
		a	Casă de locuit, la parter: 4 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 cămară; la subsol: 2 pivnițe, 1 spălătorie, 1 încălzire centrală	1938	Masiv, beton, cărămidă, țiglă	120	320000	
		b	Grajd și șură	1940	Masiv, cărămidă	100	80000	
		c	Șopron	1941	Lemn	50	25000	
		d	Garaj	1950	Beton	25	30000	

Formularul are dimensiunea DIN. A4 care permite folosirea mașinii de scris și se ține sub formă de cartotecă (fișier), la redactare.

## Formular 10

Teritoriul cadastral: Sighișoara		Str. I.C. Brătianu nr. 5		Nr. foaie				
Proprietar :		Adam Alexandru și coproprietarii		90				
Domiciliul :		Sighișoara, str. I.C. Brătianu nr. 5		colectivă				
Număr		Litere	Descrierea construcției	Anul execuției	Mod constructiv	Suprafața mp	Valoarea lei	Obs.
Foaie cadastrală	Topografic							
100	145	X	Construcție de locuit cu patru nivele și 16 apartamente. Părți comune indivize în cotă de 1/16 pentru fiecare apartament: - teren clădit și neclădit; - casa scârilor; - coridoarele de acces la apartamente; pivnițe, spălătorie și uscătorie. Apartamentele I - XVI se transcriu în foile individuale 90/I-90/XVI	1960	X Masiv, beton, cărămidă			
				X	X	720	720.000	
						1280	1.600.000	

În orașe, unde adesea construcțiile au mai multe nivele, mai multe apartamente și mai mulți proprietari, se întocmește o foaie colectivă și foi individuale pentru fiecare apartament. În foaia colectivă, în rubrica proprietarului, se înscrie proprietarul apartamentului nr. 1. cu specificarea coproprietății, iar informațiile privind suprafața terenului și a părților comune indivize se extrag din planul de execuție al clădirii, sau, dacă acesta lipsește, se

face un relevu nou. Numărul nivelelor se arată în rubrica rezervată descrierii construcției împreună cu părțile comune și teren. Foaia colectivă se face tot pe același formular cu specificarea, la numărul foi, că este colectivă. Foile individuale ale apartamentelor se completează pe același formular, numerotate cu numărul foi colective la numărător și numărul apartamentului sau etajului la numitor (ex. 90/I.... 90/XVI).

## Formular 10

Teritoriul cadastral: Sighișoara		Str. I. C. Brătianu nr. 5		Nr.foaie						
Proprietar:		Socor Mihai și soția Socor Ana n. Năstase		90/ X						
Domiciliul:		Sighișoara, str. I. C. Brătianu nr. 5		individuală						
Număr		Litere	Descrierea construcției	Anul execuției	Mod constructiv	Suprafața mp	Valoarea lei	Obs.		
Foaie cadastrală	Topografic									
100/X	145	a	Apartment nr. X, etaj II, compus din 3 camere, bucatărie, baie, hol	1960	Masiv, beton, cărămidă	80	80000			
		b	La subsol boxa-pivniță						20	20000
		c	Cota de 1/16 din terenul clădit, și neclădit, casa scârilor, spălătorie, uscătorie, și coridoarele de acces							10720

Valoarea construcției se determină, fie prin scăderea din prețul de cost a cotei de uzare, fie prin procedee indirecte (vezi evaluarea construcțiilor și terenurilor pentru construcții). Construcțiile provizorii sau cele executate din materiale ieftine, a căror valoare de asigurare este foarte mică, nu se descriu în documentele cadastrului. Se descriu și construcțiile subterane (garaje), chiar dacă la suprafața solului nu se află nici

o construcție. Serele nu se descriu în foaia construcției ci în foaia cadastrală, ca orice teren agricol. În cazul când proprietarul construcției nu este și proprietar al terenului, adică are numai un drept de suprafață asupra terenului, în rubrica „observațiuni” a foi, se specifică numele proprietarului terenului, iar valoarea acestuia nu se mai înscrie în foaia construcției ci numai în cea a terenului.



Pentru inventarierea construcțiilor și conducerea acestui inventar, în timp se pot folosi, cu foarte bune rezultate, mijloace automate.

**Registru de intrare-ieșire**, sistem de evidență în care se înregistrează toate documentele primite, expediate sau întocmite pentru uz intern, de către unitățile de stat sau alte organizații (Dca).

**Registru posesorilor de case și al locurilor de casă.** Înainte de începerea lucrărilor de identificare și măsurare a proprietăților se verifică numerotarea caselor și a locurilor de casă, deoarece operațiile cadastrale trebuie să servească și administrației de stat, iar informațiile se înscriu în registre pe posesori, cu specificarea domiciliului. În interesul ordinii publice, mai ales a siguranței

circulației și trimiterilor poștale, casele și locurile de casă trebuie numerotate după principii unitare. Dar acest registru servește pentru înscrierea uniformă și completă a numelui posesorilor pe schițe, planuri și în registre.

Numerotarea caselor în sate sau comune începe, de regulă, cu biserica sau cu primăria, care primesc numărul de ordine 1 și se continuă în întreaga localitate pe străzi, în sensul acelor de ceasornic. În orașe sau comune mari se procedează la verificarea denumirii străzilor și la redactarea unui index alfabetic al acestora; apoi, după verificarea acestuia, se întocmește registrul posesorilor de case și al locurilor de casă, în ordinea alfabetică a străzilor, iar, dacă este cazul, se face o nouă numerotare sau se completează cea existentă.

### Formular 2

#### Registru posesorilor de case și al locurilor de case

Nr. crt.	Nr. casei		Nr. top al parcelei	Numele, prenumele sau denumirea posesorului	Proporția de posesie	Observații
	Vechi	Nou				
1	1	1		Primăria Avrig	1/1	
2	2	2		Popa N. Dumitru	1/1	
3	3	3		Nistor D. Ion	1/1	Loc viran
4	3	4		Nistor D. Ion	1/2	Parter
5	3	4		Nistor D. Nicolae	1/2	Etaj

*Delegat cadastral..... Primar..... Membrii.....*

La înscrierea posesorilor în registru se acordă o atenție deosebită detaliilor de identificare atunci când se întâlnesc aceleași nume. Se înscriu proprietarii imobilelor, chiar dacă posesiunea este exercitată de o altă persoană fizică în numele acestora, în calitate de chiriaș,

La completarea registrului se procedează astfel:

- imobilele (terenuri, clădiri, căi de comunicație etc.) proprietate de stat se înregistrează pe numele „Statul Român” și se arată unitatea economică sau instituția ce administrează operativ bunul.

Ex. Statul Român I. C. Dealul Ocnei:  
Sau Statul Român Direcția drumurilor naționale Brașov;  
sau Statul Român folosință Popescu D. Dumitru.

– imobilele, proprietate a unor organizații obștești se înscriu cu denumirea oficială a acestora:

Ex. Cooperativa Îmbrăcămintea Bran;  
sau Asociația agricolă Popești Leordeni etc.

– imobilele proprietate individuală se înscriu cu numele, prenumele, inițiala sau numele întreg al tatălui și, la nevoie, se adaugă porecla:

Ex. Popa I. Alexandru, sau Popa Ion Alexandru, sau Popa I. Alexandru zis Scorobete.

– imobilele proprietate individuală a femeilor căsătorite sau văduve ce au regimul bunurilor din afara căsătoriei, se înregistrează cu numele și numele de familie înainte de căsătorie:

Ex. Popa Maria n. Badea.

– imobilele proprietate individuală asupra cărora este în curs procedura succesorală se înregistrează pe numele autorului în fața căruia se specifică „moștenitorii” fără a-i denumi:

Ex. Moștenitorii Popa I. Alexandru, sau Moștenitorii Popa Maria n. Badea.

– imobilele proprietate indiviză se înregistrează pe numele tuturor proprietarilor, cu specificarea, în dreptul fiecăruia, a cotei din întreg în următoarea ordine:  
– se înscrie în poziția primă proprietarul care administrează imobilul, indiferent unde are domiciliul stabil:

Ex. Popa Ion Alexandru 1/4 parte,  
Năstase Ana n. Popa 1/4 parte,  
Moștenitorii Popa Ion Dumitru 1/2 parte;

– în lipsa unui coproprietar care administrează imobilul, se înscrie în prima poziție coproprietarul cu cota cea mai mare:

Ex. Dima Matei Ion 5/12 parte,

Dima Matei Alexandru 4/12 parte,  
Popa Maria n. Dima 3/12 parte;

– dacă cotele de proprietate sunt egale și nici unul din coproprietari nu administrează imobilul, se înscriu în ordine alfabetică:

Ex. Dima Matei Alexandru 4/12 parte,  
Dima Matei Ion 4/12 parte,  
Popa Maria n. Dima 4/12 parte.

– imobilele proprietate comună în devălmășie a soților se înregistrează înscriindu-se numele soțului și apoi al soției:

Ex. Aldea Ion Florin și soția,  
Aldea Maria n. Dima.

– imobilele cu mai multe apartamente sau etaje, când aparțin la mai mulți proprietari, se înregistrează la fel ca proprietățile în indiviziune, fără a se specifica cota fiecăruia din întreg, locul căreia îl va lua apartamentul sau etajul specificat în rubrica „observațiuni”:

Ex. Cooperativa Îmbrăcămintea unitatea 25 parter,

Dima Matei Ion etaj I Ap. 1,  
Aldea Ion Florin etaj I Ap. 2.

– casele clădite pe teren străin, în virtutea unui drept de suprafață, rubrica „observațiuni” în dreptul numelui proprietarului terenului:

Ex. Popa Ion Dumitru casa este a lui Popa Ion Matei,  
sau Statul Român casa este a lui Dima Ion Ion.

– proprietățile în litigiu se înregistrează pe numele celui ce posedă și se menționează în rubrica „observațiuni”

partea litigioasă și numele reclamantului.

- în dreptul caselor ce au o deosebită importanță istorică sau arhitectonică se face mențiune în dreptul numelui proprietarului:

Ex. Popa Ion Dumitru casa memorială Gh. Lazar,

sau Popa Ion Matei casa cu cariatide.

În orașe și comune mari, registrul se întocmește pe străzi, în ordinea alfabetică și ordinea crescândă a numerelor de casă, apoi se leagă, parafează și semnează de întreaga comisie cadastrală și de primar.

**Rentă**, venitul regulat pe care îl pot obține proprietarii de pământ (renta funciară), posesorii de capital bănesc (dobândă) sau deținătorii unor hârtii de valoare cu curs ferm (renta de stat), venit care nu este legat de o activitate de întreprinzător (Der).

**Rentă funciară.** Pământul este „o bogăție sui generis care prezintă trei caractere pe care nu le reunește în același grad nici o altă bogăție: de a răspunde nevoilor esențiale și permanente ale speciei umane;

- de a fi în cantitate limitată;

- de a dura veșnic” (Gide 1909: 533), la care ar trebui să mai adăugăm o caracteristică deosebit de importantă pentru agricultură

- nu se poate deplasa dintr-un loc în altul. Agricultură, care răspunde celei mai esențiale și permanente nevoi a speciei umane, folosește numai stratul superficial afânat al pământului - solul -, care are o forță generatoare datorită căreia dă recolte și fără concursul omului. Aceasta însușire a pământului,

în sens larg, de a da recolte fără concursul omului este fertilitatea naturală, care, în strânsă legătură cu atmosfera înconjurătoare, constituie mediul de dezvoltare al plantelor. Recoltele naturale mai servesc și în prezent omului (pășunile, fânețele, fructele naturale), dar, pe măsură ce numărul gurilor de hrănit a crescut, produsele naturale au devenit insuficiente și s-a descoperit agricultura, astfel că, prin muncă fertilitatea naturală a fost pusă în valoare, a devenit efectivă sau economică. Indiferent de metodele și mijloacele întrebuințate în cultivarea pământului, omul nu poate schimba radical condițiile naturale, de care depinde o anumită capacitate de producție, ci le poate doar corecta acționând asupra solului prin mijloace de scurtă durată (fertilizări, amendări) sau de lungă durată (desecări, irigații). Dacă în industrie, unde printr-un proces simplu de transformare, se obțin rezultate egale la cantități egale de mijloace investite și un același nivel de organizare a muncii, în agricultură, unde omul conlucrează cu natura, folosind aceleași mijloace și nivel egal de organizare a muncii, rezultatele depind întotdeauna de calitatea solului. Pe lângă fertilitatea efectivă a solului, la obținerea unor venituri diferite în agricultură mai contribuie: poziția terenurilor, distanța față de piață și de bazele de aprovizionare, precum și starea drumurilor, care influențează cheltuielile de producție. Produsele agricole, indiferent în ce condiții se crează, se realizează ca mărfuri pe o piață unică și la un preț

nnic, potrivit principiului indiferenței, deși prețurile de cost individuale sunt diferite. Dar, pentru a se putea cultiva și terenurile mai defavorizate de condițiile naturale, ale căror produse sunt necesare pentru acoperirea nevoilor de hrană ale populației, prețul de vânzare pe piață trebuie să fie cel puțin egal cu prețul de cost cel mai ridicat și, în acest caz, pe terenurile cu condiții naturale mai bune se obțin venituri suplimentare datorită unei liberalități a naturii: fertilitatea naturală și poziția în spațiu a gospodăriei. „Acesta este beneficiul, sau mai bine zis venitul provenit din beneficiile regulate, care se cheamă, la drept vorbind, rentă” (Gide 1909: 536), iar atunci când beneficiile se realizează prin cultivarea pământului, este vorba de renta funciară. Pe terenurile cu condiții naturale mai favorabile, venitul net mai crește și datorită atragerii unui volum mai mare de investiții, adică se crează o rentă funciară suplimentară, denumită de Marx (1955: 647) „rentă funciară diferențială II”, iar de Pfannschmidt (1953: 9) „die Intensitätsrente”. Se mai obțin venituri suplimentare și datorită unei mai bune conduceri a procesului de producție, venituri suplimentare denumite de Tașcă (1926: 28) „renta abilității”. În realitate, este greu să se separe aceste „rente”, deoarece ele formează un întreg. Pentru cadastru este important să se determine venitul net obiectiv și general, fără să se țină seama de condițiile singulare - personale - subiective, care să servească compensării efectului negativ al rentei funciare prin percepearea unui impozit funciar echitabil.

### **Repartizarea documentelor cadastrale.**

După recepția finală a lucrării de cadastru, documentele rezultate se multiplică, dar numai pe măsură ce ele sunt solicitate. Unele sunt prevăzute să se multiplice expres prin lege (art. 24 Lc), astfel:

- piesele originale (primare), cu excepția dosarului juridic, se păstrează în arhiva unității județene de cadastru;
- al doilea exemplar din: registrul cadastral funciar, foile cadastrale, indicatoarele alfabetic și parcelar, precum și o copie oficială pe hârtie pânzată a hârtii cadastrale se predau instanței de cf. pentru redactarea foilor de carte funciară. O dată cu aceste piese, se predă dosarul juridic ce cuprinde toate actele încheiate în decursul executării lucrării în care s-a consemnat respectarea procedurii, apariția și soluționarea unor litigi etc.;
- al treilea exemplar al registrului cadastral, împreună cu: o copie pe hârtie pânzată a hârtii cadastrale, completată cu numele posesorilor și colorată pe categorii de folosință; sumarul foilor de posesie, indicatorul alfabetic și situația generală a suprafețelor pe categorii de folosință, se predau comisiei comunale de clasificare și evaluare;
- o copie a hârtii se predă Direcției Topografice Militare pentru completarea hârtilor militare;
- pentru nevoile altor instituții, întreprinderi sau persoane fizice se întocmesc copii și se eliberează extrase la cerere și contra cost, potrivit prevederilor legii (art. 70 lit. b Lc).

**Restitutio in integrum**, locuțiune latină folosită pentru a exprima:

- a) repunerea în situația anterioară a persoanei sau persoanelor ale căror drepturi au fost lezate prin încheierea unui act juridic sau săvârșirea unui fapt juridic;
- b) repararea integrală a prejudiciilor materiale sau morale cauzate unei persoane (Dc).

**Reședință**, denumire dată aceleia dintre locuințele unei persoane care are caracter vremelnic și nu îndeplinește cerințele legale pentru a putea fi considerată domiciliu al acesteia (Dc).

**Rezolvarea cererilor înregistrate la cartea funciară.** Cererile și înscrisurile înregistrate la cf. se confruntă, de către conducătorul cf., cu conținutul cf. în care se cere înscrierea, apoi sunt cercetate de judecătorul însărcinat cu operațiunile de cf. și, dacă nu sunt piedici, se aprobă în întregime sau în parte cele solicitate. În cazurile prevăzute de lege se citează și părțile, care au posibilitatea, dacă lipsurile constatate din oficiu nu împiedică aprobarea cererii, să le completeze.

Admiterea cererii se consemnează într-o încheiere care poartă numărul de înregistrare al cererii și care, potrivit art. 122 Lcf., trebuie să arate:

- înscrisul pe care se întemeiază;
- felul înscrierii: intabulare, înscriere provizorie ori notare;
- determinarea exactă a dreptului sau a faptului ce se înscrie;
- modalitatea dreptului înscris;
- comuna sau satul în care se află imobilul și numărul cărții funciare,

numărul topografic și numărul de ordine;

- persoanele în folosul și împotriva cărora se săvârșește înscrierea;
- persoanele cărora urmează să se predea înscrisurile originale;
- persoanele cărora urmează să se comunice încheierea;
- dacă este cazul, dreptul de ipotecă legală.

În baza încheierii semnată de judecător și contrasemnată de conducătorul de cf. sau de ajutorul său, acesta sau ajutorul său procedează la înscrierea în cf. folosind o formulă tip (vezi modele în anexă), iar pe înscrisul original se menționează înscrierea, arătându-se numărul de ordine al operațiunii și partea cf. în care s-a operat. O copie legalizată a înscrisului original și încheierea de admitere a înscrierii se păstrează în dosarul din arhiva cf. Respingerea cererii se face tot printr-o încheiere, care se notează în cf. și care cuprinde: numele și prenumele celui ce a cerut înscrierea, dreptul sau faptul juridic obiect al cererii și imobilul asupra căruia urma să se facă înscrierea. Dacă aceste date nu se pot arăta, nu se face notarea în cf.

**Roata**, instrument de măsurat pământul, folosită în Moldova, având circumferința de stângen sau o prăjină (Stoicescu 1971: 83).

**Sarcinile cadastrului funciar general ca registru oficial al proprietății.** De la apariția lui și până la mijlocul secolului trecut, adică cca. 6000 ani, cadastrul a avut numai sarcina de a servi impozitării averii imobiliare. Democratizarea

proprietății sub influența revoluției franceze, cerințele tot mai mari de terenuri pentru hrana unei populații în creștere, precum și pentru scopuri neagricole, nevoia de a da siguranță proprietății și circulației capitalului necesar dezvoltării industriei, au impus cadastrului noi sarcini, și anume: delimitarea, individualizarea și determinarea bunurilor imobile pentru a servi publicității imobiliare.

Pentru ca un lucru să devină bun în sens juridic este necesar ca el să fie util omului, să aibă o valoare economică și să fie susceptibil de apropiere sub forma unor drepturi reale. Pentru a putea fi apropiat, bunul trebuie să fie determinat sau determinabil prin măsurare, cântărire sau numărare, iar ca să aibă o existență legală și, deci, să poată fi apărat de lege, el trebuie să fie înscris într-un registru public. Această operațiune de înregistrare comportă alte operațiuni de ordin material, care să confere fiecărui bun o entitate distinctă. Acestea sunt operațiunile de triangulație, de delimitare și bornare, de măsurare și reprezentare grafică pe hărți, de determinare a suprafeței, venitului net și posesorului, de înscriere în registre oficiale a acestor informații. Dar cadastrul funciar general înregistrează numai posesiunea, el este numai un operat administrativ ale cărui informații servesc ca probă stabilirii și apărării proprietății. Apărarea proprietății și garanția de credit se realizează prin publicitatea imobiliară, care, în sistemul real de publicitate a cf., preia de la cadastru toate informațiile privind determinarea, individualizarea și nominalizarea

imobilului: harta, numărul topografic, denumirea lanului, categoria de folosință și suprafața. Folosirea acestor informații cadastrale de către cf. se face numai de la mijlocul secolului trecut și a contribuit într-o foarte mare măsură la ridicarea importanței cadastrului ca registru oficial a posesiunii: ea îi justifică sensul de a fi. De fapt, publicitatea imobiliară nu are numai decât nevoie de individualizarea imobilelor prin măsurare, deoarece se poate face și prin arătarea posesorului și vecinilor, așa cum se face de unanım criticatul sistem al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni. Dar, prin folosirea informațiilor cadastrale reale, în care imobilul este elementul fix prin fața căruia se perindă diferiți subiecți de drept în circuitul civil imobiliar, cartea funciară, datorită și principiilor după care se conduce, este un perfect sistem de garanție a proprietății și creditului. Această garanție se întinde numai asupra drepturilor și faptelor ce le influențează, adică asupra unor informații ce se pot ascunde; Cartea funciară nu garantează suprafața sau categoria de folosință, care se pot constata la fața locului, decât numai în măsura în care le garantează cadastrul. În prezent, prin folosirea instrumentelor electronice de măsurare, imobilele se pot reprezenta pe hărți cu o precizie perfectă și greșeli pot apare numai datorită neglijenței operatorului. Cu toate acestea, garanția cadastrului, în privința conformității cu realitatea, operează numai pentru data când s-au încheiat lucrările pe teren. În privința schimbărilor survenite în situația imobilelor și a litigiilor ulterioare,

documentația cadastrală servește ca un important mijloc de probă în fața instanțelor judecătorești.

**Scara hărții cadastrale.** Harta cadastrală cuprinde o mare masă de informații și, de aceea, ea trebuie să fie cât mai simplă și cât mai manevrabilă. Dimensiunile ei - scara - trebuie să satisfacă cerințele de reprezentare grafică și claritate a elementelor cuprinse. Ea se alege în funcție de dimensiunile proprietăților de reprezentat, precum și în funcție de valoarea acestora, ce impun condiții specifice de precizie. Scara hărții nu trebuie să fie necesarmente mare pentru că se realizează cu un plus de cheltuială; dar nici, din motive economice, prea mică și necorespunzătoare scopului propus. La stabilirea scării hărții cadastrale se are în vedere asigurarea unei precizii satisfăcătoare de reprezentare a proprietății cu un minim de cheltuieli, precum și de posibilitatea de a se trece ușor dintr-o scară în alta, atunci când necesități o impun.

În cadastrul din Transilvania, Banat și Bucovina s-au folosit următoarele scări: 1: 7200 pentru cadastrul concretual; 1:5760 pentru zonele de munte cu mai puține detalii topografice; - 1:3600 pentru zona de deal și câmpie a cadastrului grafic; 1:2880 pentru zona de deal și câmpie la cadastrul numeric; 1:1440 sau 1:720 pentru intravilan; - 1:28.800 pentru hărțile de ansamblu. Legea cadastrului (art. 12 al. 5 Lc) a stabilit că toate măsurătorile să se facă folosind sistemul metric, iar hărțile să se redacteze la următoarele scări: sc. 1:10.000 sau 1:5000 pentru zonele de

deal și munte unde predomină pădurile, fânețele și pășunile alpine, sc. 1:5000 sau 1:2500 pentru zona de șes și deal cu multe parcele și multe categorii de folosită; sc. 1:2000, 1:1000 sau 1:500 pentru intravilanul orașelor în funcție de densitatea construcțiilor; sc. 1:25.000 pentru hărțile de ansamblu. Lucrările de cadastru în fostul județ Ilfov s-au executat la aceste scări.

În conturul proprietății funciare reprezentate la scară pe hartă trebuie să se poată înscrie numărul topografic și, uneori, categoria de folosită. Pe harta cadastrală ce se depune la cf. nu se înscrie simbolul categoriilor de folosită, dar ele se pot reprezenta prin culori sau semne convenționale de așa manieră, încât să nu încarce prea mult harta și să nu micșoreze claritatea.

**Schimbările privind hărțile.** Documentația de bază pentru punerea la curent a hărților cadastrale cu schimbările ulterioare constă din date de măsurători sau recalculări (iv. -1977-21). Aceste date se raportează pe harta originală sau pe copii ale acestora cu tuș de culoare roșie. În cazul unor parcelări, dezmembrări sau contopiri de parcele, planul de situație, ce se întocmește cu această ocazie, servește pentru completarea hărții. Elementele cartografice care nu mai corespund cu realitatea din teren nu se radiază pe hartă ci se anulează cu o liniuță cu tuș de culoare roșie, pentru ca să se poată urmări cronologic schimbările în forma parcelelor și în structura folosițiilor. Schimbările se cartografinesc pe toate hărțile, inclusiv pe cele de bonitare și cele de la cf. (vezi conducerea hărților cadastrale).

**Schimbările privind parcelele.**

Schimbările și rectificările în situația parcelelor, inclusiv în descrierea și denumirea lor, sunt arătate în listele de schimbări, care se preiau în cadastru și cf.

Listele de schimbări se întocmesc de secțiunea de cf. și se comunică oficiului de cadastru în următoarele situații: dezmembrarea unei parcele, sau contopirea a două sau mai multe parcele cu respectarea normelor de sistematizare în cazul când sunt în localități; executarea, modificarea sau demolarea unei construcții etc. Listele de schimbări ce se trimit oficiului de cadastru trebuie să conțină toate datele de identificare a parcelei (imobilului), precum și o schiță la scara hărții cadastrale întocmită de o unitate sau persoană autorizată, din care să rezulte situația veche și cea nouă. Atât listele de schimbări, cât și schița se autentifică de către conducătorul de cf.

Listele de schimbări se întocmesc de oficiul de cadastru și se comunică

secțiunii de cf. în următoarele situații: rectificări de suprafețe, formă sau desen; dezlipiri sau alipiri de pământ (aluviune), ca urmare a unor inundații; schimbarea denumirii județului, comunei sau teritoriului cadastral în urma unor reorganizări administrative. În cazul rectificărilor de înregistrare, formă (graniță) și desen se convoacă toți proprietarii interesați. Aceste rectificări sunt valabile numai dacă proprietarii sunt de acord cu situația nouă, iar în caz de dezacord se îndrumă să-și rezolve litigiul în fața instanțelor judecătorești.

Schimbările privitoare la clasa terenului și a venitului net cadastral se introduc numai în documentația cadastrului, nu și în cea a cf., și se comunică de către oficiul de cadastru organelor financiare în vederea reactualizării impozitului. Schimbările privind denumirea străzilor sau a numerelor de casă se comunică de către organul administrativ oficiului de cadastru și instanței de cf.

**LISTA DE SCHIMBĂRI**

Județul Brăila Comuna Fetești						Lista de schimbări nr. 10/1993					
Numele, prenumele, domiciliul: Vechiul proprietar:						Numele, prenumele, domiciliul Noul proprietar					
Nr. crt.	Nr. cf.	Terit. cad.	Număr		Categoria de folosință	Suprafața	Transcris în cf.	Actul de bază	Ziua	Preț de cumpărare lei	Obs.
			Tarla Top.			ha mp					
Popescu I. Nicolae, str. Salciei Nr. 10						Nicolae P. Nicolae, str. Salciei Nr. 8					
1	14	Fetești	2	1030	loc casă	- 1030	32	Contr. cumpărare nr. 130/10.01.93	14.02.1993	30.000	
Conducător de carte funciară											



**Schimbararea titularului dreptului**, este cea mai frecventă operațiune în cf. Prin contract, succesiune, aluviune sau uzucapiune dreptul de proprietate, de suprafață ori servitute etc., se pot transmite de la un titular de drept la un altul, sau se pot dobândi după exercitarea îndelungată a posesiunii în condițiile prevăzute de lege.

În cazul când titularul se schimbă printr-un contract cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, acesta trebuie să se încheie în forma autentică, pe baza unei schițe a imobilului, întocmită de o instituție sau inginer autorizat și aprobată de organul de sistematizare. Schimbarea titularului dreptului se înscrie numai în partea a II-a sau, după caz, partea a III-a a cf. pentru că ele nu schimbă cu nimic situația bunului la care se referă (vezi modele în anexă).

### **Schimbările privind proprietatea.**

Informațiile cadastrului funciar cu privire la proprietate trebuie să corespundă în permanență cu cele din cartea funciară. Schimbările privind proprietatea se pot face numai cu respectarea procedurii legale, iar în regiunile cu cf. proprietatea se dobândește, transmite, modifică sau se stinge numai prin act autentic înscris în cf. Aceste acte autentice prin care se solicită schimbarea proprietarului se prezintă la cf., iar aceasta trimite lunar oficiului de cadastru o listă de schimbări (art. 189 Lcf). Listele de schimbări se redactează pe teritorii cadastrale, se numerotează pe ani și se înregistrează într-un registru special, deschis în acest scop. Ele trebuie să conțină și valoarea actului modificator al proprietății

pentru a se putea stabili taxele de ținere la curent a cadastrului.

Pentru ținerea la curent a cadastrului cu schimbările ce se produc cu privire la terenurile ce nu se înscriu în cf. ci numai în suplimentul acesteia (art. 16 Lcf), adică acelea care aparțin domeniului public și care nu sunt în circuitul civil, dar care pot fi înstrăinate numai în cazuri speciale, lista de schimbări se întocmește de organul care administrează bunul și tot acesta anunță cadastrul și cf.

**Servitutea**, sarcină impusă asupra unui mobil pentru uzul și utilitatea altui imobil având un alt stăpân. Este un drept asupra lucrului altuia, constituind un dezmembrământ al dreptului de proprietate. Presupune în mod necesar două imobile: fondul dominant și fondul aservit, care aparțin la doi proprietari diferiți. Este un drept imobiliar, putând fi stabilit numai cu privire la bunuri imobile prin natura lor; are un caracter de accesoriu al fondului, de care nu poate fi despărțită spre a forma un drept de sine stătător. Nu poate fi înstrăinată, nici urmărită sau ipotecată singură, independent de fondul a cărui accesoriu este; ca drept, servitutea se transmite o dată cu fondul dominant, iar ca sarcină, o dată cu fondul aservit. Are un caracter perpetuu, durând - în absența unei convenții contrare a părților - cât timp vor dura imobilele și situația din care s-a născut servitutea. Este indivizibilă, căci se constituie asupra întregului imobil aservit și profită întregului fond dominant; când unul sau ambele fonduri aparțin mai multor

coproprietari, constituirea servituții trebuie să se facă cu consimțământul tuturor coproprietarilor (Dc).

**Servitutea de scurgere a apelor**, servitute naturală constând în aceea că terenurile inferioare sunt supuse a primi apele care curg în mod natural, fără intervenția omului, de pe terenurile superioare (Dc.; art. 578 C. civ.).

**Servitutea de trecere**, servitute legală constând în îndatorirea proprietarului unui teren de a tolera trecerea peste terenul său a proprietarului unui loc infundat, acesta din urmă având obligația de a-l despăgubi pe cel dintâi. Trecerea trebuie făcută pe calea cea mai scurtă de ieșire la drumul public și prin acea parte a fondului aservit pe unde înfăptuirea ei ar cauza mai puțină pagubă (Dc.; art. 616-19 C. civ.).

**Servitutea de vedere**, servitute legală constând în interdicția de a se deschide ferestre de vedere, balcoane etc asupra fondului învecinat la distanțe mai mici decât cele prevăzute de lege. Distanța stabilită de lege este de 1, 90 m. pentru vederea directă și de 0, 60 m. când vederea este piezișă (adică zidul este oblic sau perpendicular față de hotar) (Dc.; art. 611-14 C. civ.).

**Servitutea izvoarelor**, servitute naturală constând în restrângerea dreptului proprietarului unui fond pe care se găsește un izvor de a întrebuința acel izvor numai în așa fel încât să nu vatăme dreptul dobândit de proprietarul altui fond cu privire la întrebuințarea izvorului (Dc.; art. 579-581 C. civ.).

**Servitutea privind distanța plantațiilor**, servitute legală constând în interdicția plantării unor arbori care cresc înalți la o distanță mai mică de doi metri față de linia despărțitoare a două fonduri, pecum și a celorlalte plantații sau a gardurilor vii, la o distanță mai mică de 0, 50 m. Proprietarul vecin poate cere scoaterea sau tăierea arborilor ori plantațiilor care se află la o distanță mai mică decât cea prevăzută (Dc.; art. 607-608 C. civ.).

**Servitutea privind distanța și lucrările intermediare pentru anumite construcții**, servitute legală care se caracterizează prin îndatorirea proprietarului unui fond de a ridica construcții respectând o anumită distanță față de linia despărțitoare de fondul vecin, întocmai cum această distanță a fost precizată prin lege sau prin obiceiul locului, sau de a executa lucrările intermediare prescrise de legi și regulamente, pentru a nu aduce prejudiciu vecinului (Dc.; art. 610 C. civ.).

**Servitutea privind picătura streașinei**, servitute legală constând în îndatorirea proprietarului de a face streașina casei sale în așa fel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său, ori în stradă, iar nu pe locul vecinului (Dc.; art. 615 C. civ.).

**Sistem informațional**, ansamblu de fluxuri și circuite informaționale organizate într-o concepție unitară. Sistemul informațional primește intrări, le prelucrează și furnizează ieșiri; intrările și ieșirile unui sistem informațional sunt date, informații și decizii (Di).

### Sisteme de estimare a terenurilor.

Condiția primordială și cea mai importantă a oricărei metode de estimare este cercetarea și clasificarea terenurilor în funcție de însușirile lor pentru producția agricolă (Popovici-Lupa 1925: 244). Dar cercetarea și clasificarea terenurilor întâmpină următoarele greutăți:

– productivitatea terenurilor este rezultatul conlucrării unor factori diferiți, care au o influență variabilă asupra creșterii și dezvoltării plantelor;

– lipsește un sistem unanim acceptat pentru a exprima în cifre pozitive ponderea participării fiecărei însușiri productive în determinarea capacității de producție;

– terenurile sunt foarte diferite între ele, atât datorită însușirilor naturale, cât și modului cum au fost tratate de oameni.

Dacă s-ar ține seama de toate caracteristicile intrinseci ale terenurilor, precum și de împrejurările reale, ar urma să se admită atâtea clase câte terenuri sunt și s-ar ajunge la o clasificare inoperantă. Totuși, dat fiind că, în privința celor mai importante însușiri, anumite terenuri au o mare asemănare între ele, ceea ce permite să le deosebim de altele, este posibilă clasificarea lor după anumite criterii, folosindu-se, în acest scop, anumite ficțiuni acceptate de cel mai mare număr de interesați.

Pentru a răspunde nevoilor practice, un sistem de clasificare trebuie să îndeplinească următoarele condițiuni:

a) el trebuie să caracterizeze diferitele clase în chip limpede și hotărât, încât să nu se ivească îndoielei asupra claselor;

b) el trebuie să țină seama de variația împrejurărilor de fapt, încât să fie posibil să se încadreze orice teren în una din clase, dar numărul acestora să nu fie prea mare pentru că sistemul ar fi puțin sinoptic și greu de aplicat;

c) el nu trebuie să fie prea complicat ca să nu ceară prea mult timp și osteneală și să nu fie prea costisitor.

De la începuturile lor, lucrările de clasificare și estimare s-au conturat în două mari curente și sisteme :

- sisteme naturale sau ecologice, bazate numai pe însușirile naturale ale terenurilor și care servesc mai ales unor scopuri agrotehnice;

- sisteme economice, bazate pe rezultatele de producție, care servesc mai ales evaluării economice a terenurilor în vederea impozitării.

Adevărul este că, de regulă, între produsul brut și însușirile naturale ale unui teren există un raport de cauzalitate și că venitul net depinde, în primul rând, de produsul brut. Pentru a aprecia obiectiv rezultatele de producție este necesar să se cunoască bine însușirile naturale ale terenurilor și să se boniteze, adică să se exprime cantitativ gradul lor de bunățate. Rezultă că sistemele economice trebuie să se întemeieze pe o clasificare naturală; după cum și sistemele naturale sau ecologice trebuiesc completate cu rezultatele economice pentru a se verifica și a fi utile. S-au conceput astfel de sisteme și anume:

- sisteme generale sau eclectice, care combină cele două sisteme – natural și economic – și servesc unor diverse scopuri, dintre care cel mai important este impozitarea dreaptă și echitabilă a imobilelor.

**Sisteme de publicitate.** Importanța deosebită a imobilelor în viața oamenilor și necesitatea ocrotirii drepturilor și raporturilor juridice cu privire la acestea, a instituit regula ca cel ce cumpără un bun a „non domino” îl cumpără pe riscul său, fiind obligat să-l restituie adevăratului proprietar în urma acțiunii în revendicare a acestuia. Nevoia de siguranță în circuitul imobiliar și al creditului a dus la publicitatea drepturilor și raporturilor juridice funciare (vezi istoria și geografia publicității).

Reglementarea publicității imobiliare a evoluat asemănător ca principiu în toate țările, dar diferit ca sisteme de aplicare în practică. În statele moderne s-au conturat două sisteme principale: a) sistemul german, conform căruia constituirea, strămutarea, modificarea sau stingerea unor drepturi reale imobiliare se poate face numai prin înscrierea în registrele publice, după o minuțioasă verificare a înscrisurilor în care se consemnează. Este sistemul de publicitate reală al cărții funciare, în care înregistrarea se face pe imobilul determinat prin măsurătorile cadastrale și individualizat prin reprezentarea cartografică pe hartă, cu arătarea precisă a drepturilor, pentru o cauză legală și de către organe precis arătate prin lege, într-o formă solemnă, drepturile dobândindu-se numai prin înscriere cu opozabilitate *erga omnes*; b) sistemul francez, conform căruia „posesiunea valorează titlu”, iar constituirea, strămutarea, modificarea sau stingerea drepturilor reale imobiliare se face prin darea în folosință, fără să se condiționeze de

înscrierea în registrul de publicitate. Pentru opozabilitatea față de terți este necesar ca înscrisurile, ce atestă raporturi juridice imobiliare, să se transcrie în registrele ce se țin la grefele judecătorilor în acest scop. Registrele sunt cunoscute sub denumirea de „registre de transcripțiuni și inscripțiuni”, deoarece într-un registru se copiază integral înscrisul care atestă raporturi juridice; iar în alt registru de inscripțiuni se copiază numai acele părți din înscris care se referă la ipotecă. Înregistrarea se face pe numele persoanelor, ea nu are la bază măsurătorile precise ale cadastrului, deci se face o publicitate personală. Unii autori (Demeny 1993:10) mai prezintă și un al treilea sistem- sistemul slav - , dar acesta nu se deosebește de sistemul german și a luat ființă în spațiul influențat de dreptul orașenesc german, motiv pentru care nu este menționat în literatura occidentală.

**Sisteme de publicitate în România.** Organizarea publicității imobiliare trebuie să răspundă următoarelor obiective mai importante:

- să apere drepturile imobiliare ale celor înscrisi în registrele publice (securitatea statică);
- să confere transmisiunilor imobiliare o cât mai mare certitudine prin aducerea la cunoștința tuturor a situației juridice a imobilelor aflate în circuitul civil (securitate dinamică);
- să dea siguranță circulației creditului prin garantarea lui prin înscrierea ipotecii în registrele publice;
- să permită organelor statului exercitarea unui control eficient

asupra schimbărilor ce se produc în situația materială a imobilelor, conform cu normele de sistematizare, și în situația juridică a acestora prin înstrăinări, grevare cu sarcini etc. în interesul și al societății ce le protejază. În țara noastră funcționează două sisteme principale de publicitate:

- sistemul de publicitate al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni, denumit și sistemul publicității personale, ce funcționează în Vechiul Regat;

- sistemul cărților funciare, denumit și sistemul publicității reale, ce funcționează în Transilvania, Banat și Bucovina, precum și în unele localități din fostul județ, Ilfov, unde s-au executat lucrări complete de cadastru, conf. L. nr. 242 din 12 iulie 1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii în cărți de publicitate imobiliară.

Pentru căile ferate și canale s-au ținut cărți funciare speciale, instituite prin legea din 12 iunie 1930, cu modificările din L. nr. 987 din 12 noiembrie 1941, cărți ce se țin la judecătoria Cluj.

**Sistemul de publicitate personală al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni**, s-a instituit prin Codul civil din anul 1865 sub influența legislației franceze și belgiene. Constă din registre ce se păstrează la grefa judecătorei în scopul transcrierii și inscripției unor acte juridice expres prevăzute de lege. Publicitatea se face prin transcrierea sau înscrierea actelor juridice, prevăzute de lege, în registrele prevăzute de art. 710 C.proc.civ. și anume: registrul de

transcriere, registrul de înscriere, registrul de transcriere a comandamentelor și mapa actelor de amanet.

Transcrierea constă în reproducerea prin copierea integrală în registru a înscrisului prin care se constituie, strămută, modifică sau se sting drepturile reale imobiliare; iar inscripțiunea constă în reproducerea prin copiere a părților din înscris referitoare la ipotecă și privilegiu. Registrele sunt organizate pe comune (sate) și sunt ținute pe numele persoanelor în ordine alfabetică, realizându-se o publicitate personală.

Art. 711 C. proc. civ. enumeră actele supuse transcrierii:

- actele juridice între vii, translativ de proprietate sau de drepturi care se pot ipoteca; actele juridice între vii prin care se renunță la aceste drepturi;
- actele juridice între vii prin care se constituie un drept de servitute, uzufruct, uz sau abitație; actele juridice între vii prin care se renunță la aceste drepturi;
- tranzacțiile privind drepturile reale;
- ordonanțele de adjudecare a unui imobil (dobândire prin licitație);
- hotărârile de expropriere pentru interes obștesc;
- cesiunea de venituri pe un interval mai mare de doi ani.

Nu sunt supuse obligațiunii transcrierii următoarele acte:

- a) transmisiunea proprietății prin deces, atât prin succesiune testamentară, cât și prin succesiune legală;
- b) hotărârile judecătorești declarative de drepturi reale;

c) împărțeala în cazul când imobilul se atribuie unuia dintre copărtași;

d) actele juridice prin care se renunță la un drept încă neacceptat (renunțarea moștenitorilor la moștenire).

Lipsa transcrierii face fără efect dobândirea unui drept real imobiliar față de terțele persoane.

În registrul de inscripțiuni se copiază numai acele părți din actul juridic care se referă la ipotecă sau privilegiu pentru a le asigura rangul; iar în registrul de transcriere a comandamentelor se transcriu, în extras, comandamentele prealabile urmăririi silite a bunurilor imobile, a debitorilor și a veniturilor acestora.

Toate registrele se țin pe numele persoanelor, deci nu au la bază măsurătorile precise ale cadastrului, din care decurg o serie de neajunsuri, dintre care confuzia de nume nu este cel mai mic.

**Sistemul de publicitate reală al cărții funciare.** Îmbunătățirea pământului mijloc de producție se poate face numai prin sacrificii materiale și muncă perseverentă. Aceste sacrificii nu se fac din simplă plăcere, ci din dorința sau nevoia de a obține un spor de produse, spor ce apare prin efectul în timp al investițiilor, ceea ce impune, în mod firesc, siguranța proprietății. Cu cât munca trecută și prezentă au mai multă siguranță că vor fi răsplătite, cu atât sunt mai producătoare de valori. Trebuie ca acela care cumpără, repară o casă, plantează o vie sau pomi, ori îngrașă pământul să știe că dreptul lui de proprietate este ocrotit de lege și că nimenea nu-l poate împiedeca în

exercitarea lui în limitele legii și că el este acela care va culege fructele după munca lui. Această siguranță se realizează pe deplin prin instituția cărții funciare și, în țările unde ea funcționează, nici nu se mai poate concepe viața economică fără ea, pentru că nimenea nu mai acordă credite convenabile fără garanția conținutului cărții funciare.

Cartea funciară, considera Tabbah (1950: 290), este un ansamblu de documente care arată starea descriptivă a fiecărui imobil și care determină situația lui juridică. Aceste documente sunt: foaia de proprietate, procesele verbale de identificare și grănițuire a proprietății, hărțile cadastrale, schițele de câmp și alte documente cartografice privind imobilele.

Löffler (1980:11) vede în cf. un registru oficial care dă relații asupra situației de drept a imobilelor; Bengel & Simmerding (1989: 82) consideră cf. ca oglinda drepturilor reale individuale asupra imobilelor și are sarcina să dea informații, pe cât posibil, complete și sigure asupra situației de drept referitoare la imobile; iar Schöffner-Kühne (1976:11) arată că, cartea funciară constituie punctul central al circulației juridice cu imobile. Trebuie, mai ales, să facă cunoscut cine este proprietarul imobilelor individuale, dacă și ce drepturi și sarcini (spre exemplu grevare ipotecară) există pe imobile. Cartea funciară, arată M. Costin col. (1980), este un înscris oficial reprezentând unitatea de bază în sistemul publicității imobiliare. În

cadrul căruia evidența se ține pe imobile și nu pe proprietari; iar Laday (1927:15): cărțile funciare sunt un registru public destinat evidențierii datelor referitoare la imobile și la anumite inscripțiuni, prin care drepturile reale asupra imobilelor iau naștere sau încetează. Și, în sfârșit, în art. 1 Lcf.: cartea funciară descrie imobilele și cuprinde arătarea drepturilor reale ce au ca obiect aceste bunuri; drepturile personale, faptele sau alte raporturi juridice în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară vor putea fi înscrise numai în cazurile prevăzute de lege.

Drepturile reale privind imobilele înscrise în cf. sunt denumite „drepturi tabulare” și sunt prevăzute în art.11 Lcf., și anume: dreptul de proprietate, dreptul de suprafață, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute, dreptul de ipotecă. Sistemul cf. face o publicitate reală și completă a drepturilor și raporturilor juridice imobiliare, și are la bază principiul „unității formale”, adică concentrarea într-o singură cf. a tuturor operațiunilor juridice privitoare la imobilele înscrise. În acest sistem baza publicității nu este persoana, ci imobilul; acesta este considerat veșnic și este înscris într-o singură foaie, iar proprietarii trecători se perindă prin fața lui prin operațiuni juridice de vânzare, cumpărare, succesiune, partaj etc. Pentru a ușura cercetarea și pentru mai multă claritate, inscrierile în cf. sunt grupate în mai multe părți:

– titlul cf. în care se arată numărul cf. și teritoriul cadastral pe care este situat imobilul;

– partea I, denumită și foaia de avere sau a imobilului, în care se înscriu toate informațiile tehnice și economice ale imobilului;

– partea a II-a, denumită foaia proprietății, în care se înscriu toate informațiile privind drepturile;

– partea a III-a, denumită foaia de sarcini, în care se înscriu sarcinile ce grevează imobilul.

Cercetarea cf. este simplă și, cu ajutorul repertoriilor alfabetic sau parțiale, în câteva minute se poate afla situația adevărată și completă a oricărui imobil. În țara noastră au existat cf. încă din sec. al XVIII-lea, dar organizarea lor prin legi și ordonanțe a început în Transilvania abia în anul 1840 și s-a completat, în mod treptat, prin ordonanțele din 1855 și o lege din anul 1870. Pentru introducerea acestor registre s-a făcut întâi așa zisa „localizare”, care era fixarea situației de fapt. Pe baza localizării s-au întocmit protocoalele provizorii ale cf. și de abia mai târziu coalele definitive ale acestor cărți (Rădulescu 1923: 26). Localizarea s-a făcut pe baza măsurătorilor cadastrale, prin care imobilele s-au identificat, determinat, individualizat și reprodus pe hărți și s-au descris în registre. În Bucovina s-au introdus cf. după anul 1820 și s-au legiferat prin legea din 8 martie 1873. Pentru unificarea sistemului de publicitate pe întreg teritoriul țării s-a promulgat L. nr. 115/1938, privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicată în M.Of. nr. 95 din 27 aprilie, act normativ ce cuprinde exhaustiv materia cf. și care este în vigoare în acele zone unde există cărți funciare.

**Situția generală a suprafețelor pe categorii de folosință**, este un operat ajutat care se obține prin extragerea din registrul cadastral a suprafețelor pe tarlale și categorii de folosință. El se poate redacta, la nevoie, pe subcategorii de folosință. Imprimatul are următoarele rubrici: numărul curent, numărul tarlalei, suprafața subcategoriilor de folosință, suprafața categoriei de folosință, suprafața totală a tarlalei, venitul net al tarlalei, observațiuni. Totalul general al situației suprafețelor pe categorii de folosință trebuie să fie egal cu cel din registrul cadastral funciar. Este un document ce servește administrației locale, statistici agricole, unor studii de organizare a teritoriului, organelor de conducere a agriculturii etc.

**Software**, termen utilizat pentru a desemna:

- a) totalitatea programelor cu care este echipat un sistem de calcul;
- b) preocupările corespunzătoare realizării produselor program și, în cel mai larg sens, analize și cercetărilor efectuate în raport cu activitățile conexe realizării programelor (Di.)

**Sol:** (1) Corp natural modificat sau nu prin activitatea omului format la suprafața scoarței terestre, ca urmare a acțiunii interdependente și îndelungate a factorilor bioclimatici asupra materialului sau rocii parentale, caracterizat prin compoziție specifică trifazică (solidă, lichidă și gazoasă), alcătuire polidispersă poroasă a fazei solide, prezența componentei vii, diferențiere de compoziție pe verticală,

dinamică neîntreruptă și complexă, însușirea de a fi fertil.

(2) Material de sol, material format din constituenții solului.

(3) Stare a sistemului coloidal în care faza dispersă nu este flocluată (Dșs.).

**Stabilirea granițelor proprietății și înscrierea posesorilor**, este ope rațiunea care începe cu proprietățile din intravișan, în ordinea înscrisă în registrul posesorilor de case și al locurilor de casă, după expirarea termenului de 30 zile de la încheierea lucrărilor premergătoare. În acest scop, inginerul se folosește de documentația cartografică cea mai recentă și ut carnet de teren în care se fac toate însemnările în legătură cu granițele și posesorii, dar numai în prezența acestora.

Procedura de urmat este fixată în art. 19 Lc., astfel:

– identificarea proprietăților și posesorilor și a graniței dintre ele se face pe teren, din casă în casă, și se verifică: dacă posesorul are capacitatea juridică; dacă reprezentantul celor incapabili sau absenți are împuternicirea legală, emisă în scopul participării la grănițuire; dacă imobilul formează obiectul unei proprietăți indivize sau proprietăți pe etaje ori apartamente (art. 151 Lcf.);

– dacă posesorii învecinați sunt de acord cu granițele, acestea se însemnează pe documentele cartografice; se materializează prin pietre sau borne; se măsoară, în cazul când măsurarea se face concomitent cu identificarea, sau, dacă măsurarea se face mai târziu, pe lângă borne



proprietățile se însemnează cu tăblițe pe care se scrie numele posesorului. În carnetul de teren se face o mențiune simplă cu privire la acordul părților, care confirmă recunoașterea graniței prin semnătură, recunoaștere ce are caracterul unui contract prin care proprietarii se obligă să recunoască granița stabilită ca adevărată;

– înregistrarea litigiilor de graniță și precizarea porțiunilor litigioase, se face prin însemnarea și materializarea ambelor granițe, în carnet și pe teren, se încheie un proces verbal de constatare în trei exemplare și, însoțit de o schiță provizorie, se îndrumă părțile să-și rezolve litigiul în fața instanțelor de judecată;

– înregistrarea posesorilor se face pe baza registrului posesorilor de case și al locurilor de casă, al cărui conținut se confruntă cu posesorii prezenți sau cu reprezentanții lor legali;

– întocmirea unui plan minută pe care se înscriu: granițele, litigiile de graniță, posesorii și poziția din registrul posesorilor de case;

– o dată cu operațiunea de identificare din extravan se redactează un tabel al lanurilor și tarlalelor cu denumirea obișnuită, care se verifică pentru exactitate, împreună cu organele locale și arhive;

– după sau concomitent cu operațiunile de identificare a proprietăților, inginerul își adună datele necesare redactării hărții, pentru care folosește metoda de ridicare cea mai adecvată, mai eficientă și mai ieftină în situația dată, cu respectare normelor de conținut și precizie din instrucțiunile tehnice de măsurare.

**Stabilirea și restabilirea limitelor proprietății**, este cea mai importantă sarcină a cadastrului. În conformitate cu prevederile legislației civile (art.585 C.civ.) și a legii cadastrului, proprietarii imobilelor, precum și alte persoane (beneficiarii dreptului de folosință), sunt obligați:

– să-și materializeze granițele proprietății;

– să permită îndepărtarea semnelor de graniță necorespunzătoare;

– să contribuie la păstrarea semnelor de graniță;

– să permită fixarea semnelor de graniță necesare materializării granițelor.

Obligația de a materializa granițele intervine de regulă :

– când un teritoriu se măsoară din nou, toți proprietarii sunt obligați să participe la delimitarea și împietruirea granițelor. Refacerea și reimpietruirea granițelor mai este necesară ca urmare a unor lucrări de comasare, de organizare a teritoriului sau de delimitare a unor noi complexe de construcții;

–când granițele proprietății se schimbă, proprietarii învecinați au obligația, unul față de altul, să contribuie la granițuirea proprietății lipite cu a sa (art.584 C.civ.);

– când limitele proprietății sunt stabilite printr-o nouă măsurătoare și când granițele sunt acceptate de părți, proprietarii își pot împietruii sau îngrădi proprietatea ( art. 585 C.civ.), cu excepția locurilor infundate cărora li se lasă ieșire la drumul public, constituindu-se o servitute de trecere (art. 617-18 C.civ.);

- când o acțiune de grănițuire s-a soluționat în favoarea părții reclamante, aceasta este îndrituită să-și refacă semnele de graniță;

- când granița este stabilită, la cererea părților, de către un organ a cărui competență este prevăzută de lege;

- când o clădire se construiește sau reconstruiește în apropierea graniței, legislația civilă prevede anumite condiții și norme de amplasare, precum și obligația proprietarului de a solicita primăriei, contra cost, delegarea unui tehnician competent să fixeze amplasamentul.

În toate cazurile, arătate mai sus, proprietarii sunt obligați să permită îndepărtarea semnelor de graniță ce nu mai corespund cu situația de drept. Contribuția proprietarilor la păstrarea semnelor de graniță și a punctelor geodezice sau de nivelment, este o obligație ce rezultă din art. 24 R.L.c., care prevede că trebuie să lase liberă o distanță de 1-2 m. de la marginea construcției sau punctului.

Cu privire la obligația proprietarilor de a permite fixarea semnelor necesare pentru marcarea granițelor, pe lângă prevederile art. 585-586 C.civ., deosebit de importante sunt prevederile art.22 R.L.c. care impun și obligația de a permite așezarea semnalelor de triangulație, a piramidelor geodezice, de poligonare, măsurare și nivelment pe terenurile ce posedă, precum și îngroparea reperelor ce materializează aceste puncte.

### **Stabilirea prețurilor de arendare.**

Prețurile de arendare sunt echitabile atunci când arendașul și arendașorul, în condițiile unei normale exploatare, obțin o dobândă satisfăcătoare pentru capitalul investit și când arendașul, ca întreprinzător, obține un venit în plus, pentru că el suportă riscul (Nieschulz 1953: 56). Nota de bonitare, condițiile de producție și venitul net, consemnate în cadastru, sunt informații ce permit stabilirea unei perspective de obținere a unui venit net constant.

Potrivit art. 1 din „Normele metodologice orientative de calcul al arendeii” (M. Of. nr. 183/1994), elementele de stabilire a arendeii sunt: suprafața, potențialul de producție, structura parcellară, relieful și gradul de accesibilitate a mecanizării, posibilități de acces, distanța față de locul de depozitare, industrializare sau comercializare, amenajările și îmbunătățirile funciare sau alte dotări. Acestea sunt informații pe baza cărora se determină venitul net și valoarea de randament în cadrul lucrărilor de estimațiuni cadastrale: clasa (nota) de bonitare și condițiile economice. În lipsa unui cadastru general, terenurile se impart în numai cinci clase, fiecare clasă cuprinzând 20 puncte, care nu reflectă în suficientă măsură realitatea, dar sunt totuși acceptabile orientativ (art. 4 Norme-94), iar condițiile economice, în trei categorii în cadrul fiecărei clase (art.5 Norme-94). Pe baze statistice s-a stabilit echivalentul în produse al punctului notei de bonitare, astfel:

**ECHIVALENTUL**  
in produse al punctului de bonitare

Anexa 1

Echivalent în produse al punctului de bonitare	Culturile					
	Grâu (produs de referință)	Orz	Porumb	Floarea soarelui	Cartofi	Sfeclă de zahăr
Kg/punct	40	45	52	16	200	280

Produsele se convertesc în grâu și alte produse:

**COEFICIENȚI**  
de convertibilitate între grâu și alte  
produse

Anexa 2

Produsul	Coeficientul
Grâu	1,00
Orz	1,10
Porumb	1,30
Floarea soarelui	0,40
Sfeclă de zahăr	7,00
Cartofi de toamnă	5,00

Valoarea producției globale (producția brută) pentru terenul arabil este:

Vpb. = S x N x P x C x p, în care:

- S = suprafața exprimată în ha și mp.;

- N = nota de bonitare exprimată în puncte;

- P = produsul Kg./ punct notă de bonitare;

- C = coeficientul de convertibilitate;

- p = prețul pentru 1 kg. grâu.

Aceste informații se pot folosi de părțile din contractul dearendă pentru stabilirea prețului dearendare și a modalităților de plată.

**Stabilirea taxelor de timbru pentru transferul proprietății.** În operațiunile juridice prin care proprietatea se transferă de la un subiect de drept la un altul: moștenire, donație, vânzare-

cumpărare etc., legea prevede anumite taxe în funcție de valoarea imobilului. Aceste taxe se stabilesc după valoarea impozabilă, care se determină pe baza informațiilor cadastrale puse la dispoziția organelor financiare și care eliberează adevărurile legale.

**Stânjenul**, unitate principală de măsurat lungimi, folosită de multe popoare din Europa, fiind, la origine, înălțimea medie a omului cu mâna dreaptă ridicată în sus, adică cca. 2 m. Mărimea lui, în măsura modernă, a fost diferită, astfel:

- 1,89648 m stj. austriac (Klafter) în Transilvania;
  - 1,962 m stj. lui Șerban Cantacuzino în Țara Românească;
  - 2,020 m stj. lui Const. Brancoveanu în Țara Românească;
  - 2,23 m stj. domnesc în Moldova;
  - 1,832 m stj. prost în Moldova;
  - 2,056 m stj. de mijloc în Moldova.
- Stânenii erau confecționați din lemn, metal sau frânghie (de aici denumirea operațiunii „funire”). În operațiunile de hotărnicie se menționa obligatoriu în hotărnică stânjenul cu care s-a măsurat (Stoicescu 1971: 44).

**Stânjenul pătrat**, măsură de suprafață folosită pe tot cuprinsul țării, reprezentând 3,867 mp în Țara Românească;

4,9733 mp în Moldova; 3,5966 mp stj. austriac în Transilvania. (Stoicescu 1971: 146).

**Stocare** (inf.), păstrarea informației într-o memorie (Di.).

**Subiect de drept**, titular de drepturi și obligații; noțiune ce exprimă calitatea, capacitatea, însușirea, aptitudinea sau posibilitatea care îngăduie oamenilor să participe individual sau colectiv la raporturi juridice (Dc.).

**Sultă**, sumă de bani ce trebuie plătită pentru compensarea inegalității de valoare a loturilor în cazul partajului judiciar. Sulta are caracter complementar și este admisibilă numai în caz de imposibilitate a egalizării în natură a loturilor pentru întregirea drepturilor coindivizării defavorizați. În cazul când nu este posibilă împărțea în natură a unui bun, instanța poate să-l atribuie în întregime unuia din coindivizari, urmând ca ceilalți să primească sulta corespunzătoare cotelor la care au dreptul (Dpc.).

**Sumarul foilor de posesie**, este un registru ajutător în care se înscriu, în ordinea alfabetică, toți posesorii, cu totalul foilor de posesie pe categorii de folosință, apoi se face un sumar general, care trebuie să fie egal cu cel din registrul cadastral. Sumarul foilor de posesie conține următoarele rubrici: numărul de ordine; numele și prenumele posesorului; domiciliul sau sediul; suprafețele pe categorii de folosință desfășurate pe orizontală; suprafața totală; numărul punctelor de

bonitare; venitul net cadastral și observațiuni.

Un exemplar a sumarului foilor de posesie se trimite organelor financiare, după terminarea operațiunilor de estimare a imobilelor, în vederea stabilirii impozitului, precum și un exemplar organelor de statistică.

**Șchioapa**, măsură veche de lungime reprezentând distanța de la vârful degetului mare până la vârful degetului arătător, când acestea sunt bine îndepărtate unul de altul. Marimea ei a fost variabilă după dimensiunile mâinii celui ce măsoara, cuprinsă între 0,180 -0,195 m (Stoicescu 1971: 72).

**Tabel cu denumirea lanurilor**. Toate denumirile lanurilor, locurilor și localităților se identifică în faza de recunoaștere a teritoriului cadastral și se înscriu într-un tabel, grupate după specificul lor, separat pentru intravilan și extravilan (vezi denumirea lanurilor). Tabelul trebuie să fie cât mai simplu, dar să cuprindă toate informațiile necesare identificării lanului, iar după verificarea și confruntarea cu documentele din arhive se semnează de către toată comisia comunală. Tabelul cu denumirea lanurilor are următoarele rubrici: numărul curent; denumirea lanului, locului sau străzii; poziția față de intravilan sau cartierul.

**Tarlaua**, este unitatea teritorială care constituie, într-o formă mai restrânsă, cadrul pentru ordonarea ca poziție, numerotare și calculare a suprafeței parcelelor. Tarlaua se poate confunda

cu lanul, atunci când acesta este delimitat de elemente topografice ce se pot reprezenta linear pe hartă, sau poate fi o subunitate a acestuia. Spre deosebire de lan, tarlăua se stabilește întotdeauna pe limite naturale cu caracter de permanență și care se pot reproduce linear pe hartă, deoarece numai așa servește numerotării parcelelor, calculării suprafețelor și controlului acestora pe contururi mai mici.

În timp ce lanul este o parte a teritoriului ce a luat naștere în decursul evoluției istorice a localității și numele lui este întotdeauna legat de condițiile geografice sau de viața rurală, tarlăua se stabilește de către tehnicianul ce execută calcularea suprafețelor din necesități pur tehnice. Tarlăua este o subunitate a teritoriului, stabilită practic, și ea cuprinde o parte dintr-o proprietate, ca de exemplu în cazul pășunilor, pădurilor sau proprietății asociațiilor agricole; o singură proprietate sau mai multe proprietăți cu limite distincte. În localități, tarlălei corespunde cvartalul, care și el cuprinde mai multe parcele încadrate între străzi mai importante.

**Tehnici agrimensurale,** (a) Tehnica agrimensurală a „ocolniței din semn în semn”, în care scop hotarnicul, cu grupul întreg al celor care îl însoțeau, „umbla” de-a lungul perimetrului sătesc, „călca” hotarul, „dând ocol” moșiei. Se începea cu citirea, în caz că existau, a documentelor vechi, dat fiind că scopul era reconstituirea stării originare a hotarului. În caz de lipsă a documentelor se făcea apel la memoria

martorilor, a oamenilor bătrâni „știutori de ocine și moșie”, care „știu rândul hotarelor”. Operația ocolniței se sfârșea prin ajungerea în circuit închis la punctul de plecare, numit de aceeași „opritoare”, traseul împreunându-se de unde s-au început;

(b) Tehnică agrimensurală: umblarea din semn în semn și stălpirea, în care operația hotărniciei constă în a verifica dacă hotarul actual se află pe traseul arătat de semnele vechi. De aceea, hotarnicul era dator să umble din semn în semn și să refacă semnele de hotar;

(c) Tehnica agrimensurală a ocolniței cu măsurarea distanțelor dintre semne, în care se arată nu numai pravățul, adică direcția încotro trebuie să apuce hotarnicul, ci și distanța la care va trebui să fie găsit semnul următor. La 1590 întâlnim pentru prima oară mențiunea „să se măsoare hotarul”. Se mergea din semn în semn și se numerotau pietrele măsurându-se distanța între ele. Termenul tehnic pentru operația de măsurare era „trăsură”;

(d) Tehnica agrimensurală a „celor trei trăsuri”, care constă în hotărnicia unei moșii de formă regulată, doar prin precizarea „colțurilor”, adică a „chioturilor”, cu precizarea a patru asemenea „chioturi”. (Stahl 1965:119-131).

**Teodolit,** instrument pentru măsurarea unghiurilor orizontale și verticale în lucrările geodezice și topografice. Este compus dintr-o parte superioară, alidada, care este mobilă și conține luneta, cercul vertical (eclimetrul) și dispozitivul pentru lectura unghiurilor; precum și o parte

inferioară, fixă, care conține axul, cercul orizontal (limbul) și dispozitivul de calare (Der.).

**Teren**, (1) întindere de pământ cuprinsă între anumite limite; (2) suprafață de pământ caracterizată printr-un ansamblu dat de condiții ale mediului, deci prin climă, relief, hidrologie etc. specifice, care influențează favorabilitatea diferitelor culturi agricole, modul de acțiune a măsurilor ameliorative și agrotehnice etc. Noțiunea de teren este similară celei de stațiune (Dșs.).

**Teren degradat**, suprafață de pământ care datorită proceselor de eroziune, alunecare etc. este scoasă parțial sau total din circuitul economic (Dșs.).

**Terenuri cu construcții**, sunt enumerate în art. 2 lit. d. Lff. și anume: terenurile din intravilan aferente localităților urbane și rurale pe care sunt amplasate construcțiile, alte amenajări ale localității, inclusiv terenurile agricole și forestiere. Regimul juridic al terenurilor cu construcții este diferit de cel ocupat de construcțiile care deservesc nevoile de producție agricolă, silvică sau destinate special unor alte activități economice ori sociale din afara localității, pentru că ele sunt destinate construcției de locuințe sau administrative, chiar dacă pentru moment sunt în producția vegetală. Faptul că în prezent mai există importante suprafețe ocupate cu construcții industriale în intravilan trebuiește considerată ca o situație istoric dată, dar tendința este, în toate

țările, să se scoată activitățile industriale în afara perimetrelor de locuit.

**Terenuri cu destinație agricolă**, sunt enumerate în art. 2 lit. a Lff., astfel: terenuri agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea; cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite; cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă. Din enumerare rezultă că nu folosința concretă este criteriul de stabilire a terenurilor cu destinație agricolă, ci criteriul destinației economice în cadrul economiei naționale, adică modul de folosință.

**Terenuri cu destinație forestieră**, sunt enumerate în art. 2 lit. b Lff. și anume: terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive; stâncării, abrupturi, râpe, ravene, torenți - dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice. Terenurile cu destinație forestieră se înregistrează în cadastrul forestier, care se întocmește pe baza datelor cadastrului general prin amena-

jamentele silvice. Terenurile cu vegetație forestieră, care nu fac parte din fondul silvic, se țin în evidențe distincte.

**Terenuri cu destinație specială**, sunt prevăzute în art.2 lit. e Lff., cum sunt cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene, cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele. În categoria terenurilor cu destinație specială s-au cuprins o varietate de terenuri ce servesc unor scopuri ce ajută producția sau protejează anumite valori naturale sau istorice, scopuri existente sau ce vor mai putea apărea în viitor, iar enumerarea lor nu este limitativă. Specific terenurilor cu destinație specială, cu excepția drumurilor și căilor ferate, este dispersarea lor pe teritoriu pe suprafețe reduse. Numai rezervațiile naturale ocupă suprafețe mai mari, dar acestea servesc și producției cu restricțiile impuse de protecția naturii. Terenurile cu destinație specială sunt, de regulă, proprietate de stat și, în consecință, sunt în afara circuitului civil și nu se înscriu în cf. ci numai într-un tabel anexă a acesteia. Caracteristica comună tuturor terenurilor cu destinație specială este reprezentarea lor pe harta cadastrală

prin contur, prin înscrierea lor în cadastre și cărți funciare speciale și specifice, și prin exceptarea lor de la lucrările de estimățiuni cadastrale, deoarece, fiind proprietate de stat, pentru aceste terenuri nu se percepe impozit.

**Terenuri destinate transporturilor**, categorie de folosință ce cuprinde terenurile destinate căilor de transport terestre, înregistrate pe limita zonelor legale, inclusiv cele ocupate de cantoane, depozite și gări.

– DA – autostrăzi, sunt drumuri publice clasate pe care circulația se desfășoară pe două benzi paralele și separate, cu un singur sens pe o bandă;

– DN – drumuri naționale, sunt artere de circulație rutieră care fac legătura cu țările vecine și pe care circulația se desfășoară în ambele sensuri;

– DJ – drumuri județene, sunt artere de circulație pe care circulația se desfășoară în ambele sensuri și fac legătura între diferitele județe ale țării;

– DC – drumuri comunale, care fac legătura între comune cu circulație în ambele sensuri și administrate de organele locale comunale în limita competenței lor teritoriale;

– DS – străzi și ulițe, sunt artere de circulație în interiorul localităților și pot fi de interes național, județean, orașenesc sau comunal;

– DE – drumuri tehnologice de exploatare agricolă, silvică sau industrială, care servesc circulației publice locale și sunt administrate de organele comunale;

– DT – drumuri și poteci turistice, care servesc acestui scop limitat și sunt

proprietate de stat administrate de organizațiile de turism;

- DF - căi ferate, care pot fi simple, duble sau înguste și care, de regulă, sunt proprietate de stat administrate în regie.

**Terenuri permanente sub ape**, sunt prevăzute în art.2 lit.C. Lff.: albiile minore ale cursurilor de apă, cuvețele lacurilor la nivelurile maxime de retenție, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale (vezi mare teritorială). Pe hărțile cadastrale terenurile aflate permanente sub apă se reprezintă pe limitele determinate prin actele normative ce reglementează folosirea și protecția apelor. Aceste limite se stabilesc pe teren de către comisia cadastrală comunală în colaborare cu delegații MSAM., iar în cadastrul general se înscru: numărul topografic, denumirea cursului de apă sau a lacului, suprafața, titularul dreptului de administrare operativă (vezi cadastrul apelor).

**Teritoriul cadastral**, constituie unitatea teritorială a cadastrului general, care are o importanță deosebită din punct de vedere tehnic, economic, social și juridic. „Teritoriul cadastral cuprinde o grupă compactă și independentă de parcele, pe cât posibil cu granițe naturale” (Kurandt 1957: 30). Și mai departe, autorul citat, arată că pe cât posibil granițele teritoriului cadastral să se suprapună pe cele ale comunei, în așa fel, încât o comună să fie alcătuită din unul sau mai multe teritorii cadastrale. Dacă o parte a unei comune este încercuită de terenurile

altei comune (enclavă), ele se cuprind într-un teritoriu cadastral independent, iar comunele prea întinse se împart, din considerații tehnice, în mai multe teritorii cadastrale.

„Teritoriile cadastrale sunt circumscripții a căror organizare se întemeiază pe necesități tehnice, cadastrale și de măsurare” (Kriegel 1973: 42). Teritoriul cadastral constituie baza organizării și numerotării parcelelor pe o suprafață determinată, fie că teritoriul cadastral însuși constituie conturul pentru numerotare, fie că în cadrul teritoriului cadastral se constituie tarlale și acestea formează cadrul pentru numerotarea parcelelor.

„Cadastrul comportă două serii de operații, din care una este relativă la teritoriu în ansamblu și alta la imobile. Prin prima, se măsoară întregul teritoriu, prin a doua imobilele sunt unite la acest teritoriu după delimitarea și măsurarea lor. Ceea ce privește teritoriul rămâne, în principiu, neschimbat, dimpotrivă, ceea ce privește imobilele, a căror suprafață poate ea însăși să crească, să scadă în urma unor fuziuni sau dezmembrări pe care le suportă” (Tabbah 1947:215). Am reprodus acest citat, din care definiția teritoriului cadastral se deduce, pentru a sublinia o altă caracteristică a teritoriului cadastral în comparație cu cea a imobilelor (parcele), și anume: teritoriul cadastral este o unitate teritorială ce se caracterizează prin stabilitate, pe când parcelele se pot modifica material sau își pot schimba posesorul.



Din definițiile și descrierile reproduse se pot deduce caracteristicile principale ale teritoriului cadastral, și anume: să cuprindă un masiv compact și independent de unități elementare (parcele); pe cât posibil, masivul să fie cu granițe naturale; cu un mare grad de stabilitate; pe cât posibil să se suprapună pe granițele administrative ale comunei; întinderea să nu fie prea mare; granițe comune cu ale circumscripției de cf.; să fie cunoscut sub o singură denumire.

Unitatea teritorială care întrunește toate aceste condiții ne-o arată Lc., R.Lc. și Lcf., astfel: „Lucrările cadastrale se vor face pe comune. Fiecare comună constituie unul sau mai multe teritorii cadastrale” (art. 9 al. 1-2 Lc.). Rezultă că lucrările se execută pe comune, dar unitatea teritorială cadastrală nu este necondiționat identică cu comuna. Mai explicit este art. 14 R.Lc.: „Lucrările se vor executa pe comune, după cum urmează: a.- dacă comuna formează o singură unitate, adică fără alte anexe, teritoriul cadastral va fi întreg teritoriul comunei; b.- dacă comuna este formată din mai multe sate, fiecare având un teritoriu bine determinat, în acest caz, fiecare sat va constitui un teritoriu cadastral distinct”. Aceiași prevedere este cuprinsă în art. 2 Lcf.: dacă o comună este alcătuită din mai multe sate, cărțile funciare se vor numerota pe sate și vor alcătui registrele funciare ale acestora”.

Activitatea economică a satului se desfășoară în cadrul hotarelor ce s-au format în decursul vremii și în funcție de condițiile naturale specifice; iar social, mai toți sătenii sunt, mai

aproape sau mai departe, înrudiți între ei și se conduc după norme proprii, formate în decursul timpului după nevoile specifice.

**Teritoriu ecologic omogen, unitate elementară de teren omogenă** sub raportul climei, solului, reliefului, hidrologiei, a celorlalți factori ai mediului natural (Teaci). Teritoriul ecologic omogen constituie unitatea elementară care se ia în considerare la lucrările de bonitare (Dca.).

**Termen, intervalul de timp stabilit prin lege sau act administrativ, până la care trebuie adusă la îndeplinire o obligație sau se poate exercita un drept (Dca.).**

**Termen legal, termen prevăzut într-o dispoziție normativă** Toate termenele legale sunt precise și constau, de regulă, din împlinirea unui anumit număr de ani, luni, zile sau ore de la momentul precis determinat al începerii curgerii lor. Un loc important între termenele legale îl ocupă termenele procedurale acordate pentru săvârșirea diferitelor acte de procedură. Termenele legale pot fi termene de prescripție sau de decădere; numai cele dintâi sunt susceptibile de suspendare, întreprinere și repunere în termen (Dc.).

**Termen precis, termen cărui i se cunoaște dinainte momentul exact al împlinirii.** Sunt termene precise cele stabilite la o anumită dată calendaristică, la expirarea unui număr precis de ani, luni, zile sau ore, ca și cele legate de un moment astronomic previzibil cu exactitate (Dc.).

**Terțe persoane**, locuțiune folosită pentru a desemna persoanele ce nu participă în calitate de părți, la raporturi juridice (Dpc.).

**Tipuri de proprietate**, sub care se prezintă proprietatea sunt: proprietatea privată, proprietatea socială și proprietatea publică. Proprietatea privată sau particulară conferă proprietarului sau coproprietarilor dreptul de a poseda, prin putere proprie și în interes propriu, bunul imobil, de a se folosi de roadele ce produce și de a dispune de el în sens juridic. Proprietatea socială conferă colectivității (stat, comune, asociații de orice fel) dreptul de a folosi și dispune de bunul imobil în scopul satisfacerii intereselor acelei colectivități. Proprietatea publică conferă dreptul de a poseda și folosi bunuri proprietate de stat (parcuri, străzi, artere de circulație) de către toți cetățenii, fără o autorizație specială, dar și fără dreptul de a dispune în sens juridic de respectivele bunuri.

**Tidu de proprietate**, orice act sau fapt juridic pe care se poate fonda dreptul de proprietate ce are o persoană asupra unui lucru. Poate constitui tidu de proprietate, spre ex.: un contract de donație; o dispoziție a legii; uzucapiunea; moștenirea; contract de vânzare-cumpărare etc (Dc.).

**Topografie** (Gen.), știința și tehnica măsurătorilor și calculului făcute pentru ridicarea hărților și planurilor care reprezintă suprafețe mici ale scoarței pământului, neținând seama

de curbura lui (spre deosebire de geodezie) și executarea acestor hărți și planuri (Dpt.).

**Transtabulare**, operațiune prin care un imobil se transcrie dintr-o coală a cf. în alta. Transtabularea are loc atunci când un imobil se împarte între mai mulți moștenitori sau se dezmembrează spre vânzare ori se unește la un altul. Coala cf. din care pleacă un imobil se suspendă.

**Țolul**, măsură de lungime austriacă, submultiplu al stânjenului, care, la 1875, era egală cu a 60-a parte a acestuia, sau cu 0,0316 m (Stoicescu 1971: 71).

**Uz** (drept de), drept real principal de tip clasic care, fiind legat de persoana titularului, nu poate fi cedat și nici ipotecat altor persoane și ca atare nu este susceptibil de executate silită imobiliară. Neputând fi înstrăinat de către debitor, nu poate fi vândut la licitație publică de către creditorii titularului său. Fructele culese de către uzuar, fiind destinate a fi consumate în natură de către uzuar sau putând fi înstrăinate de către acesta, în principiu sunt susceptibile de urmărire silită, în măsura în care exced nevoile titularului dreptului de uz; atunci când uzul are caracter de întreținere, urmărirea lor se face numai în limitele prevăzute de lege (Dc.).

**Uzucapiune**, mod de dobândire a proprietății și altor drepturi reale în privința unui lucru, prin posedarea neîntreruptă a aceluia lucru în

intervalul de timp prevăzut de lege. Uzucapiunea se referă atât la bunurile imobile cât și la cele mobile. În sistemul dreptului nostru civil, ea constituie singura dovadă absolută a dreptului de proprietate: cel ce reușește să dovedească împrejurarea că a dobândit în acest mod lucrul este scutit de orice altă dovadă suplimentară. Are un rol mai redus acolo unde ființează sistemul de carte funciară, potrivit căruia, dreptul de proprietate se dobândește prin intabulare... Uzucapiunea presupune în mod necesar o posesie utilă; detenția precară, ori posesiunea viciată, oricât ar dura în timp, nu poate duce la dobândirea dreptului de proprietate. Uzucapiunea poate fi de 30 ani sau, după caz, de 10-20 ani când posesia a fost de bună credință și s-a întemeiat pe un just titlu. În primul caz, cel ce o invocă trebuie să dovedească că a posedat lucrul în timpul prevăzut de lege, și că posesia lui a fost utilă; regularitatea posesiei este prezumată de lege. În cel de al doilea caz, ipoteza se referă numai la imobile, termenul de 10 ani privește situația când adevăratul proprietar locuiește în circumscripția tribunalului județean unde se află și imobilul, iar termenul de 20 ani privește situația în care acesta locuiește în afara circumscripției respective; se cer două condiții cumulative, anume: ca posesia să se fondeze pe un just titlu și să fie de bună-credință (Dc.).

**Uzucapiunea servituții**, dobândirea unei servituți prin posesia dreptului de servituțe exercitată timp de 30 ani.

Sunt susceptibile de a fi dobândite pe această cale numai servituțile continue și aparente (Dc.).

**Uzfruct cu titlu particular**, drept de uzfruct constituit asupra unui bun determinat (Dc.).

**Uzfruct cu titlu universal**, drept de uzfruct care are ca obiect o fracțiune dintr-o universalitate de bunuri (Dc.).

**Uzfructuar**, titularul dreptului de uzfruct sau de quasi-uzfruct; poate să fie o persoană fizică sau o persoană juridică. Înainte de intrarea în folosință, uzfructuarul este ținut de două obligații și anume: a) obligația de a proceda la inventarierea mobilelor și la constatarea stării imobilelor; b) obligația de a prezenta o cauțiune. În timpul exercitării dreptului său uzfructuarul are următoarele obligații: 1) să se folosească de lucru ca un bun proprietar; 2) să aducă la cunoștința nudului proprietar orice încălcări sau uzurpări ale dreptului acestuia; 3) să respecte și să continue modul de folosire stabilit de proprietar; 4) să suporte anumite cheltuieli și sarcini ale lucrului (sarcinile obișnuite care se suportă din venituri, nu și sarcinile având caracter extraordinar, care revin nudului proprietar). Uzfructuarul are următoarele drepturi: să ceară predarea în folosință a bunului, având la îndemână acțiunea confesorie (care este echivalentă acțiunii în revendicare a dreptului de proprietate); să se folosească de lucru în aceleași condiții în care ar fi putut s-o facă proprietarul

(fără însă a-i altera substanța) și să-i culegă fructele; să cedeze beneficiul (emolumentul) dreptului său, rămânând în continuare titular al acestui drept și, totodată, răspunzător față de nudul proprietar; să utilizeze acțiunile posesorii pentru apărarea dreptului său (Dc.).

**Vadra sau fieria**, măsură de suprafață după cantitatea de vin pe care o poate produce o anumită suprafață, egală cu cca.10 l., folosită mai ales în Transilvania (Stoicescu 1971:123).

**Valoare**, noțiune care exprimă, foarte general, importanța pe care un lucru o poate avea pentru satisfacerea nevoilor omenești. Pământul este bunul economic cel mai de preț, pentru că răspunde unor multiple și variate nevoi esențiale ale omului, dar valoarea lui este foarte diferit apreciată de cei ce-l posedă. Astfel, pământul dobândit prin moștenire, din tată în fiu, are, pentru familia țărănească căreia îi asigură existența, pe lângă o deosebită valoare economică și una afectivă, cu mult mai mare decât acesta o are pentru proprietarul ce produce pentru piață sau pentru arendașul pentru care este o modalitate de investire a capitalului său și care nu are nici o legătură afectivă cu un anumit pământ. Proprietarul pământului îl cultivă și îl îngrijește „ca un bun părinte” pentru a-l transmite urmașilor într-o stare cât mai bună, pe când arendașul îl exploatează atâta timp cât durează contractul său, urmărind realizarea unui beneficiu maxim chiar prin secătuirea lui.

Rothkegel (1952: 21) distinge la pământ:

a) *valoarea individuală* care, la rândul ei, este de două feluri:

– valoarea de consum datorată foloaselor ce se obțin prin cultivare și legăturilor afective, specifică familiei țărănești ;

– valoarea economică ce depinde de venitul ce se realizează prin cultivare, precum și de legăturile afective, specifică proprietarului ce produce și pentru piață.

b) *valoarea supraindividuală* ce depinde de venitul net ce se poate realiza, de oferta și cererea de pământ. Valoarea individuală este subiectivă și cu greu se poate stabili cifric, pentru că nu este măsurabilă. În cadrul consumului, nimeni nu poate spune ce valoare are un bun, deoarece ea depinde de aprecierea unui anumit subiect, adică este o mărime psihică ce depinde de intensitatea nevoii de satisfăcut și de legăturile afective. Valoarea supraindividuală, dimpotrivă, are o importanță aproape egală pentru toți cei interesați, și se poate exprima cifric într-o anumită cantitate de monedă. Acesta este prețul pământului.

**Valoarea terenurilor agro-silvice.** Evaluarea imobilelor funciare, în scopul impozitării și despăgubirii în cazul dispariției lor ca urmare unor calamități naturale, s-a impus cu tot mai mare insistență la începutul sec.XIX. În practica evaluării se determină mai multe valori, astfel:

A. *Valoarea de randament* care se determină după venitul net ce produce

pământul, deoarece, nefiind un produs al muncii el nu se poate evalua după costurile de producție. Pentru a fi obiectivă, valoarea de randament trebuie să se întemeieze pe bonitatea terenurilor după o metodă unitară și să se țină seama de condițiile economice de producție. Dar la venitul net mai contribuie și alți factori de producție și, pentru a se putea estima „valoarea nudă” a pământului, este necesar să se estimeze partea lui de participare la producerea unui anumit venit net. Valoarea nudă a pământului se determină (adaptare după Rothkegel 1952: 21) astfel:

$V_{np} = V_b - (C_1 + C_2) \times p$ , unde:

$V_{np}$  = partea de venit datorată pământului;

$V_b$  = venitul brut;

$C_1$  = valoarea capitalului circulant;

$C_2$  = valoarea capitalului fix fără pământ;

$\% p$  = cota de amortizare capital fix. Considerând:  $V_n = 10.000$ ;  $C_1 = 40.000$ ;  $C_2 = 60.000$ , rezultă:  $C_1 + C_2 = 100.000$ , iar:  $(C_1 + C_2) \times 4\% = 4.000$ , care este partea de venit datorată mijloacelor de producție fără pământ. Partea de venit net datorată pământului este:

$V_{np} = 10.000 - 4.000 = 6.000$ , în care este cuprinsă renta solului și amortismentul investițiilor pentru îmbunătățirile funciare. Prin capitalizarea venitului net datorat pământului se obține valoarea de randament, astfel:

$VR = V_{np} \times M = 6.000 \times 25 = 150.000$ , în care  $M$  = un factor de capitalizare ce exprimă numărul de ani în care capitalul se recuperează din dobândă și este egal cu: 100:  $p$ , adică 25 în cazul

unui procent de 4% (vezi nota la anexa Nr. 1 Lff.).

**B Valoarea impozabilă (VI).** Contribuabilului nu i se percepe impozit pe întreg venitul net, ci se scad dobânzile ipotecilor, dobânzile capitalului propriu și un procent de beneficiu în plus, pentru cointeresarea producătorului. După aceste scăderi se înmulțește venitul net pământ rămas ( $V_{npr}$ ) cu un factor multiplicator stabilit prin lege. Presupunând că scăderile sunt de 1.500 în exemplul de mai sus, valoarea impozabilă este:

$V_{npr} = 6.000 - 1.500 = 4.500$

$VI = V_{npr} \times M = 4.500 \times 25 = 112.500$ .

**C. Valoarea de circulație,** prețul pământului, depinde, în primul rând de valoarea de randament, dar rare ori este egală cu aceasta, ci mai este influențată de unele caracteristici ale acestuia ca „bun în comerț”, astfel:

- oferta de pământ este redusă, întrucât nu este un produs de masă ce se poate reproduce după dorință și proprietarul se desparte de el cu mare greutate numai în condiții speciale;
- pământul nu apare pe piață în masă în cantități de același fel, dar nici nu este un bun atât de rar încât să genereze prețuri de monopol;
- pământurile cu calități speciale, deosebit de favorabile pentru anumite culturi, sunt și mai rare și ele pot genera prețuri de monopol de calitate;
- poziția terenurilor are, de asemenea, o mare importanță pentru ca speranța cumpărătorului de a obține un venit mai mare crește la o bună așezare. Astfel, terenurile din apropierea stațiunilor de odihnă sau din apropierea orașelor au o valoare de circulație mai

mare datorită posibilității de valorificare a produselor sau perspectivei de includere în perimetrele construibile;

- apropierea de centrele social - economice importante, care oferă mai bune condiții de procurare a bunurilor necesare, precum și mai bune condiții de învățământ și îngrijire a sănătății, măresc prețul terenurilor;

- prețul parcelelor izolate se stabilește în funcție de apropierea de sat sau de interesul unui vecin de a le achiziționa;
- posibilitatea practicării unor sporturi (golf), sau a vânătorii sunt, uneori, mai importante în stabilirea valorii de circulație decât producția;

- identificarea terenurilor prin harta cadastrală și ocrotirea drepturilor prin înscrierea în cartea funciară fac imposibilă dobândirea de la un „non domino” și măresc siguranța în circulația oneroasă a terenurilor, precum și valoarea lor.

Valoarea de circulație a imobilelor funciare, a terenurilor agro-silvice în special, se formează după legea cererii și ofertei, iar determinarea ei prin calcul este foarte dificilă, dar valoarea de randament este un punct obiectiv de plecare și trebuie completată cu datele credibile ale statisticii.

**Valoarea terenurilor construibile**, cuprinde valoarea terenului și valoarea instalațiilor exterioare: împrejurii, racorduri etc. La evaluare se pleacă de la valoarea medie din cartier și se ține seama de poziție, mărime, posibilități de racordare la apă, canal, gaze, lumină, precum și de natura solului și subsolului. Dacă suprafața este mare se împarte în zone, astfel:

- zona I, adâncimea până la 40 m. de la stradă;

- zona II, adâncimea între 40 - 80 m. de la stradă;

- zona III a., adâncimea peste 80 m. de la stradă;

- zona III b., suprafața peste 80 m. adâncime dacă nu este construibilă.

Raportul între zone este:

- zona II cca. 50 % din valoarea zonei I

- zona III a. cca. 25 % din valoarea zonei I;

- zona III b. mai puțin de 25 % din valoarea zonei I.

Valoarea zonei I, se ia în comparație cu valoarea unei parcele din aceeași stradă, cu același front și adâncimea de 40 m. Parcelele situate pe străzi comerciale sunt mai valoroase decât cele situate pe străzi de locuit, iar la evaluarea parcelelor de colț de stradă se pleacă, de regulă, de la cea mai mare valoare a străzilor alăturate. Dacă este un cartier de locuințe, valoarea parcelelor de colț nu este mai mare, ci poate fi chiar mai mică în funcție de fluxul circulației. Față de valoarea celorlalte parcele se adaugă parcelei de colț:

- 5 - 10 % când parcela de colț, este la intersecția a două străzi de locuit;

- 15 - 20 % parcela la intersecția unei străzi comerciale cu una de locuit;

- 25 - 45 % parcela de colț, este la intersecția a două străzi comerciale.

Un exemplu (după Diedenhofen 1986:120) se prezintă în Fig. 27: parcelă situată la intersecția unei străzi comerciale cu un front de 60 m și o stradă de locuit cu frontul de 40 m; valoarea medie a terenului pe strada de locuit este de 60 DM/mp, de 120

DM/mp pe strada comercială și de 150 DM/mp pentru parte din terenul de colț (suprafață de 30/30 m); suprafața totală a parcelei este de 2.400 mp din care:

- I subparcele de colț  
30 x 30 = 900 mp.;

- II subparcele la strada comercială  
30 x 30 = 900 mp.;

-III a. subparcele la strada de locuit  
10 x 30 = 300 mp.;

- III b. subparcele neconstruibilă  
10 x 30 = 300 mp.

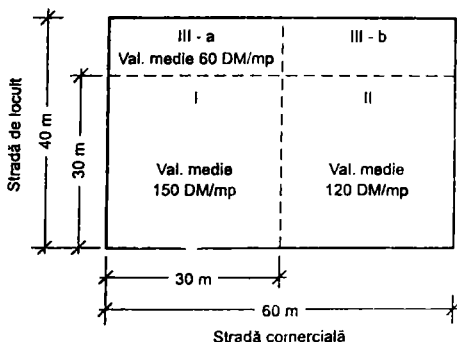


Fig. 27 Evaluarea parcelei de colț (după Diedenhofen).

Suprafața neconstruibilă se repartizează, proporțional cu suprafețele, la subparcelele II și III, astfel:

- pentru subparcele II:  
(900 x 100):1200 = 225 mp, adică 75 %.

- pentru subparcele III:  
(300 x 100):1200 = 75 mp, adică 25 %.

Valoarea totală a parcelei este:

- subparcele de colț:  
900 mp x 150 DM = 135.000 DM;

- subparcele II strada comercială:  
(900 mp x 120 DM)+(225 mp x 60 DM)=  
= 121.500 DM;

- subparcele III strada de locuit:  
(300 mp x 60 DM)+(75 mp. x 30 DM)=  
= 20.250 DM

Total = 276.750 DM

O altă variantă de evaluare a terenurilor construibile o propune Runge (1955 : 152), care atrage atenția ca la evaluare să se plece de la prețul mediu obișnuit în localitate și nu de la prețuri ocazionale sau de la cele directive ale organelor administrative sau de atribuire ale organelor judecătorești. În ce privește evaluarea parcelelor situate la intersecția străzilor propune modelul din Fig.28:




	cazul I 2 străzi comerciale	cazul II 1 str. comercială 1 str. de locuit	cazul III 2 străzi de locuit
	$a + \frac{b}{2}$	$a + \frac{b}{3}$	$a + \frac{b}{4}$
	$a + b$	$a + \frac{b}{2}$	$a + \frac{b}{2}$
	$a + \frac{b}{3}$	$a + \frac{b}{4}$	$a + \frac{b}{5}$

Fig.28 Evaluarea parcelei de colț (dupa Runge).

S-a notat strada cea mai valoroasă cu „A” și cea mai puțin valoroasă cu „B”; valoarea/mp pe strada A s-a notat cu „a” și pe strada B cu „b”. Calculând valoarea parcelei din Fig.27 după modelul propus, rezultă (cazul II/2):  $V = (a+b:2) \times S = (120+60: 2) \times 2400 = 360.000$  DM.

La evaluarea terenurilor construibile trebuie să se mai țină seama de unele condiții singulare, astfel:

- suprafața prea mare sau prea mică a parcelelor față de parcela standard, considerată de 1.000 mp., micșorează valoarea;
- parcelele înguste și adânci au o valoare unitară mai mică;
- dacă suprafața din spate (zona III b)

nu se poate construi, se evaluează ca teren agricol;

- calitatea solului și subsolului influențează valoarea numai dacă sunt necesare lucrări speciale pentru a-l face bun de construit;
- servitutea mărește valoarea fondului dominant și o micșorează pe cea a fondului aservit;
- terenurile cu construcții nefolosibile sau de mică valoare se consideră neconstruite și se scad cheltuielile necesare eliberării;
- dacă pe teren mai sunt resturi din construcții demolate, care se pot folosi (fundații, pivnițe etc.), la evaluare se vor adăuga valorii terenului pe baza calculului de deviz.



**Vânzător**, persoană care, printr-un contract de vânzare-cumpărare, transmite altei persoane (cumpărător) dreptul de proprietate asupra unuiu sau mai multor bunuri determinate (sau un alt drept real de creanță) aflate în circuitul civil, în schimbul unei sume de bani numită preț. Vânzătorul trebuie să aibă capacitatea de exercițiu deplină (ori să fie, după caz, reprezentat sau asistat de părinți sau tutore) și să nu fie supus unei prohibiții legale de a contracta; el trebuie să fie proprietarul bunului (sau titular al dreptului) transmis. În cazul vânzării unui imobil (a unei construcții), vânzătorul trebuie să posede autorizația de înstrăinare și să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, iar transferul dreptului are loc în momentul înscrierii în cartea funciară a bunului imobil vândut, dacă acesta este situat într-o regiune de carte funciară (Dc.)

**Venit net**, este câștigul net ce rămâne pentru posesorul imobilului după scăderea cheltuielilor de producție obișnuite în zona de clasificare și necesare culturii solului și producției, în sistemul de economie a majorității posesorilor (art.27 al.2 Lc.). El se determină după formula:

$V_n = V_b - (C_1 + \% C_2)$ , în care :

$V_n$  = venitul net;

$V_b$  = venitul brut;

$C_1$  = capitalul mobil (cheltuieli directe);

$\% C_2$  = cota procentuală de participare a capitalului fix.

Pentru determinarea venitului brut (valoarea producției globale) se iau în considerare producțiile medii obținute

pe un număr cât mai mare de ani, dar cel puțin 5 ani, și prețurile medii obișnuite în zona de clasificare. Capitalul circulant (cheltuielile directe) constă din cheltuielile materiale (semințe, combustibil, îngrășăminte etc.) și cheltuielile cu forța de muncă (plata muncii străine și a familiei). Capitalul fix participă la cheltuielile de producție prin dobânda ce ar produce dacă ar fi de pus spre fructificare într-o bancă sau ar fi investit în alt domeniu de activitate.

La determinarea venitului net se iau în considerare valori medii obținute în condiții obișnuite și care se pot realiza în perioada următoare de 5 ani. La calcularea cheltuielilor nu se ține seama de situația materială individuală a posesorului și nici de sarcinile ce grevează imobilul (art.27 al.3), dar se adaugă amortismentul investițiilor productive sau costurile de conservare ale acestora.

Venitul net cadastral se determină în punctele zonale de sprijin:

- în punctele principale, de către Comisia centrală de evaluare și se face cunoscut prin lege sau afișare;
- în punctele secundare, de către Comisia județeană și se compară cu cele din punctele principale;
- în punctele locale de sprijin, de către comisia comunală cu concursul comisiei județene.

**Verificarea comunicărilor oficiului de cadastru și înscrierea lor în cartea funciară.** Toate informațiile din partea I a cf. și harta pe care ele se întemeiază sunt puse la dispoziție de cadastrul general, iar schimbările ce

se produc în structura categoriei de folosință, în forma sau dimensiunea parcelei ca urmare a executării unor complexe de construcții, amenajări antierozionale, căi de comunicație etc., ce nu necesită forma solemnă, se comunică de către oficiul de cadastru instanței de cf. Comunicarea se face printr-o listă de schimbări însoțită de o copie a hărții cadastrale, pe care detaliile dispărute se anulează și cele noi apărute se cartografiază cu tuș de culoare roșie.

Primind comunicarea, conducătorul de cf. o confruntă cu situația existentă în cf. și, dacă cei interesați sunt de acord, judecătorul dispune, printr-o încheiere, fie modificarea cf., fie întocmirea unei cf. noi urmând procedura art.163 u<sup>1</sup>m. Lcf. Modificarea cf. se comunică celor interesați conform cu prevederile art.138 Lcf. Unitățile de cadastru nu sunt competente să opereze în documentele ce posedă schimbările privind drepturile reale imobiliare sau drepturile personale decât numai pe baza comunicărilor instanței de cf.; după cum nici instanța de cf. nu este competentă să aprobe înscrierea acestor drepturi dacă cererile nu sunt însoțite de schițe, întocmite de oficiile de cadastru sau avizate de acestea (art.131 al. 2; art.132 al 1 Lcf.).

**Verificarea și recepționarea lucrărilor – faza de teren.** Unitățile județene de cadastru asigură controlul, îndrumarea, verificarea și recepția lucrărilor de introducere a cadastrului (art.20 al.1 Lc.), prin cadre tehnice cu experiență îndelungată în domeniu. Se

urmărește executarea corectă și uniformă a operațiunilor și operatelor, precum și descoperirea și corectarea din timp a unor eventuale greșeli.

Dacă controlul se execută, oricând pe parcurs, din inițiativa inginerului verificator de stat, recepționarea se cere din timp de către executantul lucrării, dar numai atunci când aceasta cuprinde unități complete din teritoriul sau când sunt executate cel puțin 30 % din operațiuni. Recepția constă în verificarea prin sondaje a cel puțin 10 % din totalul operațiunilor, iar elementele de control se înscriu într-un carnet special. Toate operațele recepționate se semnează de către executant și inginerul verificator de stat, cu mențiunea datei la care s-a făcut recepția.

La recepționarea fazei de teren se verifică dacă s-au respectat prevederile din normele de execuție, astfel:

- dosarul juridic, care cuprinde toate comunicările, procesul verbal de constatare a unor litigii, de constatare a respectării procedurii, de constituire a comisiei cadastrale comunale etc.;
- dosarul lucrării de delimitare a hotarelor;
- registrul posesorilor de case și al locurilor de casă;
- planul minută se verifică prin confruntarea cu terenul pentru a se constata: dacă sunt corect reprezentate categoriile de folosință; dacă denumirile lanurilor, locurilor și localităților sunt corect înscrise; dacă posesorii sunt corect înscrși, în conformitate cu registrul posesorilor de case; dacă măsurătorile sunt corect executate, cu respectarea normelor de

conținut și precizie etc. Verificarea și recepționarea fazei de teren se consemnează într-un proces verbal tip, încheiat în cel puțin două exemplare, din care unul se atașează la dosarul juridic al lucrării.

**Verificarea și recepționarea finală a operatelor cadastrale.** După terminarea tuturor operațiunilor cadastrale din faza de redactare, inginerul verificator de stat procedează la verificarea și recepția finală a lucrării, astfel:

– se verifică dacă datele de măsurare sunt corect raportate pe harta cadastrală și dacă se încadrează în toleranțele admise de normele tehnice; dacă harta corespunde cu schițele de teren cu privire la parcele, granițe, categorii de folosință, denumirea lanurilor, locurilor și localităților; dacă numerotarea topografică și cartografierea sunt executate cu respectarea normelor tehnice;

– se verifică, prin sondaj, dacă calcularea suprafețelor se încadrează în toleranțele admise de normele tehnice; corespondența între fișa pe numere cadastrale cu harta și registrul de calcul al suprafețelor; corespondența registrului cadastral cu harta, fișa pe numere cadastrale și registrul posesorilor de case și al locurilor de casă; foaia cadastrală se confruntă cu: registrul cadastral, indicatorul alfabetic, indicatorul parcelar și foaia cadastrală de posesie; indicatoarele alfabetic și parcelar se confruntă cu registrul cadastral; sumarul foilor de posesie se confruntă cu indicatorul

alfabetic și cu sumarul registrului cadastral; situația generală a suprafețelor pe categorii de folosință se confruntă cu registrul cadastral; registrul construcțiilor se confruntă cu: foile cadastrale, cu foile de posesie și registrul posesorilor de case și al locurilor de casă.

Prin verificare se urmărește aplicarea unitară a instrucțiunilor organelor administrative și prevenirea greșelilor sistematice. Constatările inginerului verificator de stat se consemnează într-un proces verbal, căruia i se atașază o notă de verificare, în care se arată toate constatările din cursul operațiunii și se fixează termen pentru îndreptarea unor eventuale lipsuri sau necorespondențe cu normele tehnice. Refacerea deficiențelor se consemnează, de asemenea, într-un proces verbal, după care lucrarea se consideră recepționată și toate documentele se semnează de către executant și inginerul verificator de stat, apoi se depune pentru operațiunea de publicitate finală.

**Vii și hamei,** categorie de folosință ce cuprinde terenurile plantate cu vii nobile și hibride, precum și plantațiile de hamei ce au o tehnologie asemănătoare. Din necesități tehnice, se împart în următoarele subcategorii de folosință:

- VN – vii nobile, cuprinde viile altoite care au la bază un portaltol și viile indigene care se dezvoltă din rădăcini proprii;
- VH – vii hibride denumite și producători direcți;
- VP – pepiniere viticole, în care sunt

cuprinse terenurile folosite pentru producerea materialului săditor viu, în care se disting plantații portaltoi și școli de vițe;

– VHA – hamei, cuprinde terenurile plantate cu hamei.

În lucrările de cadastru din alte țări, hameiul se consideră o subcategorie de folosință a arabilului.

**Ziua de arătură**, a fost un mijloc de a calcula suprafața pământului folosit îndeosebi în Țara Românească și mult mai puțin în Moldova și Transilvania, corespunzând la cca. 2500 - 3000 mp (Stoicescu 1971: 118).

**Ziua de coasă**, măsură veche de suprafață ce corespunde întinderii de pământ (fâneață) ce se putea cosi de un om într-o zi. Probabil că ziua de coasă a fost mai mică decât ziua de arătură (Stoicescu 1971: 119).

## Bibliografie

- Bengel, Manfred & Simmerding, Franz (1989): Grundbuch, Grundstück, Grenze, Neuwied.
- Brădeanu, Salvator Dr. (1938): Către o nouă legislație funciară, București.
- Braga, Nicolae (1986): Italicii și veteranii în Dacia, Timișoara.
- Bufnea, Elie (1933): Cadastrul și cărțile funduare, București.
- Busuioc, Ioan Dr. (1978): Dicționar de drept Constituțional și Administrativ, București
- Caille, Jaques (1956): La procedure judiciaire de l'immatriculation fonciere au Maroc, Paris
- Cantacuzino, Matei (1921): Elementele dreptului civil, București.
- Cloșcă, Ionel Dr. (1975): Dicționar juridic pentru militari, București.
- Conea, Ana; Vintilă, Irina; Canarache, Andrei (1977): Dicționar de știința solului, București
- Costin, Mircea Dr. & co., (1980): Dicționar de drept civil, București.
- Cosin, Mircea Dr. & co. (1983): Dicționar de drept procesual civil, București.
- Coulanges, Fustel de (1866): La Cite antique, Paris.
- Cristian, A.; Iancu, N. (1988): Îndrumar pentru expertiza tehnică imobiliară, Oradea.
- Daicovicu, Hadrian (1972): Dacia de la Burebista la cucerirea romană, Cluj.
- Daniel, Lucie (1972): Inventaire de la sous-serie G. 1. cadastre et contributions directes, Paris.
- Demeny, Paul Dr. (1993): Cărțile funciare, Cluj - Napoca.
- Deroy, Louis & Gerard, Monique (1965): Le cadastre mycenien de Pylos, Ed. dell Ateneo
- Diedenhofen, Hans & Teß, Wolfgang (1986): Bewertung des Grundvermögens, Düsseldorf.
- Drăgan, I.C. Dr. (1934): Contribuții la studiul și bonitarea solurilor, Cluj.
- Drimba, Ovidiu (1985): Istoria culturii și civilizației, București.
- Dumitrescu, George (1961): Curs de evidența și inventarierea terenurilor, București
- Dunsdorf, Edgars (1950): Der große schwedische Kataster in Livland, 1681 - 1710, Stockholm.
- Duruy, V. (1863): Histoire romaine, Paris.
- Gal, Ionel coord. (1982): Dicționar al științelor speciale ale istoriei, București.
- Gide, Charles (1909): Cours d'economie politique, Paris.
- Grițescu, Ernest Dr. (1936): Cadastrul, Cartea funduară și Comasarea, București
- Hartia, Serghie Dr. (1966): Aprecierea economică a terenurilor agricole, București
- Heider, Iosif (1954): Das bayerische Kataster. München.
- Herlea, Al. (1985): Studii de istorie a dreptului, vol. II Cluj.
- Howald, O. & Laur, E. (1962): Economie rurale, Lausanne.
- Jordan, I. (1968): Toponimie românească, București.

- Kriegel, Otto Dr.-Ing. (1973): *Katasterkunde in Einzeldarstellungen*, Karlsruhe.
- Kurandt, Fr.Dr.-Ing. (1957): *Grundbuch und Liegenschaftskataster*, Berlin.
- Laday, Ștefan (1927): *Cărțile funciare*, Cluj.
- Lego, Karl (1968): *Geschichte des österreichischen Grundkataster*, Wien.
- Leu, Ion-Nelu Dr.ing. (1981): *De la măsurarea cu pasul la măsurători din satelit*, București
- Löffler, Helmut (1988): *Grundbuch und Grundstücksrecht*, Frankfurt a.M.
- Mann, Golo & Heuss, Alfred (1963): *Propylaen Weltgeschichte*, Frankfurt a.M.
- Marin, George Dr. & co. (1993): *Dicționar de relații economice internaționale*, București
- Marx, Karl (1955): *Capitalul*, vol.III București
- Meikel, Georg & co. (1964): *Grundbuchordnung*, Berlin.
- Miclea, Mircea (1995): *Cadastrul și cartea funciară*, București.
- Monition, Thiery (1980): *Le cadastre vaudois au XIX-e siècle*, Lausanne.
- Nicolcioiu, Emil & co. (1976): *Dicționar juridic penal*, București.
- Nieschulz, A. Dr. (1953): *Die landwirtschaftliche Bodenschätzung und Einheitsbewertung*, Hannover.
- Niklas, H. (1932): *Die Bonitierung der Ackererde auf naturwissenschaftlicher Grundlage/ in: Handbuch der Bodenlehre*, Berlin.
- Pătulea, Vasile (1995): *Regimul juridic al circulației terenurilor situate în intravilanul localităților*, București.
- Popescu, Tiberiu, Ing. (1981): *Dicționar de informatică*, București.
- Popovici-Lupa, N.O. Dr. (1925): *Elemente de economie rurală*, București.
- Porumb, Gr. (1962): *Codul de procedură civilă, comentat și adnotat*, București.
- Posea, Gr.Dr.doc. & co. (1982): *Enciclopedia geografică a României*, București
- Randa, Alex.(1954): *Handbuch der Weltgeschichte*, vol.I.
- Rădulescu, Andrei (1923): *Publicitatea drepturilor reale imobiliare și registrele de proprietate*, București.
- Rothkegel, Walter Dr.Dr. (1950): *Grundriß der forstlichen Schätzungslehre*, Berlin.
- Rothkegel, Walter Dr. Dr. (1952): *Landwirtschaftliche Schätzungslehre*, Stuttgart.
- Rössler, Rudolf & co. (1988): *Bewertungsgesetz und Vermögenssteuergesetz*, München.
- Sachelarie, O. & co. (1988): *Instituții feudale în Țările Române, dicționar*, București.
- Scrieciui, Florin (1994): *Arendarea bunurilor agricole*, București.
- Simmerding, Franz Dr. (1972): *Das alte Grundsteuerkataster und das neue Liegenschaftskataster in Bayern*, München.
- Sommer, R. & co. (1973): *Dicționar filosofic*, București.
- Stahl, Henri (1965): *Contribuții la studiul satelor devălmașe românești*, București.
- Stoicescu, Nicolae (1971): *Cum măsurau strămoșii*, București.
- Tabbah, Bichara (1947-1950): *Propriete privée et registre foncier*, Paris.
- Taşcă, G. (1926): *Probleme economice și financiare*, București.
- Teaci, Dumitru Dr.doc.(1980): *Bonitatea terenurilor agricole*, București.

- Tomşa, Gheorghe Dr. & co. (1984): Dicţionar de dreptul familiei, Bucureşti.
- Ţiţica, Radu prof. Dr.doc., coord. (1967): Dicţionar politehnic, Bucureşti.
- Vasilii, Amilcar Dr. (1936): Contribuţii la clasificarea solurilor, Cluj.
- Ziegler, Theodor Dr. (1977): Einführung in die Bodenschätzung, München.
- Ziegler, Theodor Dr. (1987): Einführung in das automatisierte Liegenschaftskataster, München.
- Colectiv (1974): Dicţionar de economie politică, Bucureşti.
- Colectiv (1962): Dicţionar enciclopedic român, Bucureşti.
- Anuarul statistic I României, Bucureşti 1990.
- Constituţia României, Bucureşti 1990.
- Codul civil român, Bucureşti 1981.
- Legislaţia civilă uzuală, Bucureşti 1958.
- Legea nr. 23/1933 pentru organizarea cadastrului funciar şi pentru introducerea Cărţilor funciare în Vechiul Regat şi Basarabia, M.Of. nr.90 /20 aprilie 1933 Bucureşti.
- Legea nr. 115/1938 privind unificarea dispoziţiunilor privitoare la Cărţile funciare, M.Of. nr. 95/27 aprilie 1938 Bucureşti.
- Legea nr. 13/1974 a drumurilor, B. Of. nr.107/ iulie 1974 Bucureşti.
- Legea nr. 37/1975 privind sistematizarea, proiectarea şi realizarea arterelor de circulaţie în localităţile urbane şi rurale, B.Of. nr.82/6 septembrie 1975 Bucureşti.
- Legea nr. 43/1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor, B.Of.nr. 136/27 decembrie 1975 Bucureşti.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, M.Of. nr. 37/20 februarie 1991 Bucureşti.
- Legea nr. 169/1997 pentru modificarea şi completarea Legii fondului funciar nr.18/1991.
- Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, M.Of. nr. 279/29 noiembrie 1995 Bucureşti.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, M.Of. 26 martie 1996, Bucureşti
- Saarländisches Abmarkungsgesetz vom 2 Juli 1962.
- Vermessungsgesetz, Baden - Württemberg.
- Decretul nr. 281/3 iulie 1955 privind evidenţa funciară.
- Decretul nr. 79/16 martie 1971 privind expertiza contabilă şi tehnică, Bucureşti.
- Decretul nr. 305/15 septembrie 1971 cu privire la activitatea geodezică, topofotogrammetrică şi cartografică, precum şi la procurarea, deţinerea şi folosirea datelor şi documentelor rezultate din această activitate, B. Of. nr.111/1971 Bucureşti.
- Hotărârea Guvernului nr. 746/24.10.1991, privind stabilirea valorii de patrimoniu a terenurilor agricole în vederea aplicării art. 36 şi 38 din Legea nr. 18 /1991 a fondului funciar.
- Hotărârea Guvernului nr. 834/14 decembrie, privind stabilirea şi evaluarea unor terenuri deţinute de societăţile comerciale cu capital de stat.
- Hotărârea Guvernului nr.59/19 februarie 1994, pentru modificarea anexei la H.G. nr. 746/1991 privind stabilirea valorii de patrimoniu a terenurilor agricole în vederea aplicării art. 36 şi 38 din Liff. nr.18/1991.

- Regulamentul pentru aplicarea Legii de organizare a cadastrului funciar și pentru introducerea cărții funduare în Vechiul Regat și Basarabia, M.Of.nr. 120/29 mai 1933.
- Norme pentru introducerea cadastrului funciar, București 1943.
- Instrucțiuni de evidență funciară, București 1963 (le.)
- Instrucțiuni pentru organizarea, introducerea și înreținerea lucrărilor de cadastru funciar, Partea I - a (lv.), București 1970.
- Instrucțiuni tehnice pentru executarea lucrărilor de cadastru funciar general (În.), București 1990.
- Criterii nr. 2665 /1 C / 311 din 28 februarie 1992, privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, București 1992.
- Norme metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.



ANEXĂ

Model 1

## COALA CĂRȚII FUNCIARE

Nr.cf. 1200

Comuna Arad  
Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	180	Teren clădit și neclădit în str. Horea nr. 5, cu casă din cărămidă, acoperită cu țiglă formată din: la subsol 1 pivniță, 1 spălătorie; la parter: 3 camere, 1 bucatărie, 1 cămară, 1 baie. 1 verandă deschisă	-	946	

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 30 august 1933 sub nr. 850 cf. În baza procesului verbal de localizare nr.850 și a deciziei M.J. nr. 10200/1933 are dreptul de proprietate asupra imobilului din partea I nr. de ordine nr. 1 se întabulează în favoarea lor: Crișan I.Alexandru și soția Crișan Maria n. Mangra cu titlu drept localizare	
2	Prezentat la 31 martie 1993 sub nr. 1800 cf. În baza contractului de donație, autentificat sub nr. 1900/15.03.1993 și a schiței anexă aprobată de Primăria orașului Arad cu nr. 2020/1993 se întabulează dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în partea I sub nr. de ordine 1 în favoarea lui : Crișan A. Alexandru junior cu titlu donație	

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă
1	Prezentat la 31 martie 1993, cu nr. 1800 cf. În baza contractului de donație arătat în partea a II-a se întabulează dreptul de uzufruct viager asupra imobilului înscris în partea I - sub nr. de ordine 1 în favoarea lor : Crișan I.Alexandru și soția Crișan Maria n. Mangra		

Model 2

## COALA CĂRȚII FUNCiare

Nr.cf. 1887

Comuna Arad  
Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topografic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	3554/1	Teren clădit și neclădit în str. Horea nr. 20, cu casă cu etaj compusă din: la subsol 3 pivnițe, 1 spălătorie; la parter: 5 camere, 2 bucătării, 1 cămară, 1 baie, 1 WC, 1 antreu; la etaj: 4 camere, 2 bucătării, 1 cămară, 1 baie, 1 WC, 2 antreuri; în curte: 1 garaj din cărămidă, 1 garaj din lemn, 2 cotețe din lemn	-	1543	

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 30 august 1933 sub nr. 920 cf. În baza procesului verbal de localizare nr. 850 și a Deciziei M.J. nr.10200/1933, dreptul de proprietate asupra imobilului din partea I nr. ordine 1, se intabulează în favoarea lui : Ionescu I. Dumitru	
2	Prezentat la 25 mai 1993 sub nr. 1366 cf. În baza cererii nr.1900/1993 privind dezbaterea succesiunii după Ionescu I. Dumitru sen. se intabulează dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în partea I sub nr. de ordine 1, cu titlu de drept moștenire, în favoarea lor: Ionescu D. Dumitru jun. cota 1/2 parte Ionescu D. Ion cota 1/2 parte	

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă

Model 5

## COALA CĂRȚII FUNCiare

Nr.cf. 1200

Comuna Arad  
Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	180	Teren clădit și neclădit în str. Horea nr. 5, cu casă din cărămidă, acoperită cu țiglă formată din: la subsol: 1 pivniță, 1 spălătorie; la parter: 3 camere, 1 bucatărie, 1 cămară, 1 baie și o verandă deschisă.	-	946	

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 30 august 1933 sub nr. 850 cf. În baza procesului verbal de localizare nr. 850 și a deciziei M.J. nr.10200/1933, dreptul de proprietate în devălmășie asupra imobilului din partea I nr.de ordine 1 se intabulează în favoarea lor : Crișan I. Alexandru jun. și soția Crișan Eugenia n. Popa cu titlu de drept cumpărare	

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă

Model 4

## COALA CĂRȚII FUNCiare

Nr.cf. 1887

Colectivă

Comuna Arad

Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	3554/1/I	Apartament nr.I, parter compus din: 5 camere, 1 cămară, 2 bucătării, 1 baie, 1 antreu, 1 WC; la subsol: 1 pivniță; în curte: 1 garaj din lemn, 1 coteț	-	336	p.II/2
2	354/1/II	Apartament nr.II, etaj compus din: 4 camere, 2 bucătării, 1 cămară, 2 antreuri, 1 WC; la subsol: 2 pivnițe; în curte: 1 garaj din cărămidă, 1 coteț din lemn	-	336	p.II/3
3		Parți comune indivize: casa scârilor din pivniță până la pod, holurile de la parter și etaj; la subsol: coridorul, antreul și spălătoria; în curte: curtea păsărilor, întregul teren clădit și neclădit în cota de 1/2 parte pentru apart.I și 1/2 parte pentru apartament II		1545	

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 25 mai 1993 cu nr. 1366 cf. În baza actului de dezmembrare și ieșire din indiviziune autentificat la notariat sub nr. 3425/1993 și a shiței de dezmembrare aprobată de Primăria Municipiului Arad cu nr. 5000/1993, imobilul înscris în partea I a acestei foi colective se intabulează:	
2	iar apartamentul nr.I se transcrie în cf. individuală nr.15053 în favoarea lui Ionescu I. Dumitru, domiciliat în str. Jina nr. 25	cf. 15053
3	pe când apartamentul II se transcrie în cf. individuală nr.15054 în favoarea lui Ionescu I. Ion, domiciliat în str. Jina nr. 25	cf. 15054

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă

Model 5

## COALA CĂRȚII FUNCIARE

Nr.cf. 15053

Individuală

Comuna Arad

Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	3554/1	Apartament 1 parter compus din: 5 camere, 2 bucătării, 1 cameră, 1 baie, 1 antreu, 1 WC; la subsol: 1 pivniță; în curte: 1 garaj din lemn, 1 coteț, cota parte de 1/2 din părțile comune indivize arătate în cf. colectivă nr.1887 în partea I sub nr. de ordine 3	-	772	

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 25 mai 1993 cu nr. 1366 cf. În baza actului de dezmembrare și ieșire din indiviziune autentificat la notariat sub.nr. 3425/1993 și a schiței de dezmembrare anexată și aprobată de Primăria Municipiului Arad cu nr. 5000/1993, asupra imobilului înscris în partea I sub nr. de ordine 1, adus aici din foaia colectivă nr. 2887, dreptul de proprietate cu titlul de moștenire și partaj, se intabulează în favoarea lui: Ionescu I.Dumitru, domiciliat în str. Jina nr. 25	Vezi cf. 2887

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă
1	Prezentat la 25 mai 1993 sub nr. 1366 cf. În baza actului de dezmembrare arătat în partea a II-a a acestei foi, se constituie dreptul de abitație asupra: 1 cameră, 1 bucătărie și acces la baie și WC în favoarea: Ionescu Victoria n. Popa		

Model 6

## COALA CĂRȚII FUNCIARE

Nr.cf. 1200

Comuna Pâncota  
Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	180	Teren clădit și neclădit în str. Horea nr. 5, cu casă din cărămidă, acoperită cu țiglă formată din: la subsol 1 pivniță, 1 spălătorie; la parter: 3 camere, 1 bucatărie, 1 cămară, 1 baie, 1 WC, 1 verandă deschisă	-	946	

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 30 august 1933 sub nr. 850 cf. În baza procesului verbal de localizare nr. 850 și a deciziei M.J. nr. 10200/1933 are dreptul de proprietate asupra imobilului din partea I nr. de ordine nr. 1 se intabulează în favoarea lor: Crișan I. Alexandru și soția Crișan Eugenia n. Popa cu titlu drept cumpărare	Veri cf. 2887

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă
1	Prezentat la 1 decembrie 1993 sub nr.2500 cf. În baza contractului de constituire autentificat la notariatul Arad sub nr. 2600/1993 și a schiței anexă aprobată de Primăria Municipiului Arad sub nr. 2880/1993, dreptul de suprafață asupra imobilului înscris în partea I sub nr. de ordine 1, se intabulează în favoarea lor: Aldea I. Ion și soția Aldea Maria n. Dima		

Model 7

## COALA CĂRȚII FUNCIARE

Nr.cf. 2902  
superficieComuna Pâncota  
Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	180/S	Teren clădit și neclădit, str. Horea nr. 5, cu casă din cărămidă, acoperită cu țiglă formată din: la subsol: 1 pivniță, 1 spălătorie; la parter: 3 camere, 1 bucatărie, 1 WC, 1 verandă deschisă	-	946	

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 1 decembrie 1993 sub nr. 2500 cf. În baza contractului autentic sub nr. 2600/1993 și a schiței anexă aprobată de Primăria Municipiului Arad cu nr. 2800/1993, dreptul de proprietate în devălmășie și de suprafață asupra terenului se intabulează în favoarea lor: Aldea I. Ion și soția Aldea I. Maria n.Dima, ca bun comun	Vezi cf. 1200

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă

Model 8

## COALA CĂRȚII FUNCIARE

Nr.cf. 1300

Comuna Obreja  
Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	1800	Vie în Fața viilor	-	1000	

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 1 decembrie 1993 sub.nr. 2700 cf. În baza procesului verbal nr. 32/1993 încheiat la Primăria comunei Obreja cu ocazia înființării cf. și a Deciziei nr. 800/1993 M.J., publicată în M. Of. nr. 301/1993, prin care s-au declarat cf. definitive, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în partea I a acestei foi se intabulează în favoarea lor: Filip N. Florian și soția Filip Cornelia n. Gherman, ca bun comun	

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă
1	Prezentat la 20 decembrie 1993 sub nr. 2780 cf. În baza contractului autentic nr. 1800/1993, se intabulează dreptul de uz asupra imobilului înscris în partea I a acestei foi în favoarea lor: Filip I. Nicolae și soția Filip Victoria n. Hulea		



## COALA CĂRȚII FUNCIARE

Model 9

Nr.cf. 1000

Comuna Lisa  
Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	750	Construcție și teren		1400	p.I/2,3
2	750/1	Casă și curte în str.Nouă nr. 20 a		700	p.II/4
3	750/2	Casă și curte în str.Nouă nr. 20b		700	p.II/5

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentată la 25 mai 1940 sub nr. 500 cf. În baza Deciziei M.J. nr.8300/1940 prin care cf. ale comunei Lisa s-au declarat cf. legale, asupra imobilului înscris în partea I sub nr. de ordine 1, dreptul de proprietate se intabulează în favoarea lui: Gavrilă D. Dumitru cu titlu localizare	p.II/2
2	Prezentat la 16 mai 1993 sub nr.2300 cf. În baza certificatului autentic de moștenitor nr.950/1993, dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în partea I nr. de ordine 1 se intabulează în favoarea lor: minor: Gavrilă D. Cornel cota 1/2 parte Gavrilă D. Octavian cota 1/2 parte	
3	Prezentat la 16 mai 1993 sub nr.2320 cf. În baza actului de demembrare și ieșire din indiviziune și a schiței anexă aprobată de Primăria Lisa cu nr. 120/1993, imobilul înscris în partea I sub nr. de ordine 1 se dezmembrează:	p.II/4,5
4	Apoi nr.top.750/1 înscris în partea I sub nr. de ordine 2 se reinscrie în această foaie în favoarea lui : minor Gavrilă D.Cornel	
5	Iar nr.top 750/2 înscris în partea I sub nr.de ordine 3 se transcrie în cf.nr. 220 Lisa în favoarea lui: Gavrilă D.Octavian	Vezi cf. 2200

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă
1	Prezentat la 16 mai 1993 sub nr. 2320 cf. Odată cu dezmembrarea arătată în partea a II-a nr.de ordine 2, asupra imobilului cu nr.top 750/1, din partea I nr. de ordine 2, se intabulează dreptul de servitute, de trecere cu piciorul și vehicul în favoarea imobilului cu nr. 750/2 transcris în cf. nr. 2200 Lisa		Vezi cf. 2200

Model 10

## COALA CĂRȚII FUNCIARE

Nr.cf. 2200

Comuna Lisa  
Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	750/2	Casă și curte în str. Nouă nr. 20 b	-	700	

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 16 mai 1993 sub nr. 2329 cf. Asupra imobilului înscris în partea I sub nr. de ordine 1 a acestei foi, adus aici din cf.nr.1000, se intabulează dreptul de proprietate cu titlu de drept moștenire și ieșire din indiviziune în favoarea lui: Gavrilă D.Octavian	
2	Totodată se intabulează dreptul de servitute, de trecere cu piciorul și vehicul asupra imobilului cu nr. top 750/1 înscris în cf. 1000 Lisa sub nr. de ordine 2	

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă
1	Prezentat la 20 octombrie 1993 sub nr. 3200 cf. În baza contractului autentic de împrumut cu nr. 9200/1993, asupra imobilului înscris în partea I a acestei foi se intabulează dreptul de ipotecă în favoarea lui : Domnaru I. Ulpian, domiciliat în Brașov, str. Lungă nr. 30, cu dobânda de 5,5% și scadența 1 ianuarie 1999	200.000	

Model 11

**COALA CĂRȚII FUNCIARE**

Nr.cf. 1000

Comuna Sărata  
Satul**PARTEA I**

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	630	Arabil în Lunca Popii	1	1200	
2	630+631	Arabil în Lunca Popii	1	3000	

**PARTEA a II-a**

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 20 decembrie 1978 sub nr. 850 cf. În baza Deciziei nr. 12400 M.J. prin care cf. întocmită la teritoriul Sărata s-au declarat cf. legale, asupra imobilului înscris în partea I sub nr. de ordine 1 a acestei foi, dreptul de proprietate se intabulează în favoarea lui: Posea I. Nicolae, cu titlu de localizare	
2	Prezentat la 15 mai 1986 sub nr. 300 cf. În baza contractului autentic de cumpărare nr. 4100/1986, imobilul cu nr. top 631 s-a adus în această foaie din cf. 640 și s-a alipit la imobilul înscris în partea I, cu dreptul de proprietate intabulat în favoarea lui: Posea I. Nicolae	Vezi cf. 640

**PARTEA a III-a**

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă

Model 12

## COALA CĂRȚII FUNCiare

Nr.cf. 640

Comuna Sărata  
Satul

## PARTEA I

Nr. ord.	Nr. topo- grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	
1	631	Arabil în Lunca Popii		1800	Transcris cf.1000
		INCHIS			

## PARTEA a II-a

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă
1	Prezentat la 20 decembrie 1978 sub nr. 850 cf. În baza Deciziei nr. 12400 M.J., prin care cf. întocmită la teritoriul Sărata s-au declarat cf. legale, asupra imobilului înscris în partea I sub nr. de ordine 1 a acestei foi, dreptul de proprietate se intabulează în favoarea lui : Cosma I. Ion, cu titlu de localizare	
2	Prezentat la 15 mai sub nr. 300 cf. În baza contractului autentic de aumpărare nr.4100/1986, imobilul cu nr.top 631, înscris în partea I a acestei foi se transcrie în cf. 1000 și această foaie se închide	

## PARTEA a III-a

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă

Model 13

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA.....

Localitatea .....

cf. nr .....

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ****PARTEA I**

Nr. ord.	Nr. topo-grafic	Descrierea imobilului	Suprafața		Notă
			ha	mp	

**PARTEA a II-a**

Nr. ord.	Înscrieri privind proprietatea	Notă

**PARTEA a III-a**

Nr. ord.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma lei	Notă

JUDECĂTORIA.....

NR..... /199.....

Certific că prezenta copie în extras, consună întru totul cu pozițiile în vigoare din coala cf. originală, păstrată de această judecătorie.

.....199.....

CONDUCĂTOR CF.



# Glosar de termeni

## A

Abitație (drept de ) 1  
Abuz de drept 1  
Accesiune imobiliară artificială 1  
Accesiune imobiliară naturală 1  
Acordarea creditelor agricole 1  
Act 2  
Act de administrare 2  
Act de conservare 2  
Act de dispoziție 2  
Act juridic civil 2  
Actele ce se înscriu în cartea funciară 2  
Aerofotogrammetrie 3  
Afișare (inf.) 3  
Afișarea spre cercetare a cărților funciare provizorii 3  
Agricol 4  
Agrotehnică 4  
Albie 4  
Albie majoră 4  
Albie minoră 4  
Alegerea terenului de model 4  
Analiza informației 5  
Ape și stuf 5  
Ape teritoriale (mare teritorială) 5  
Apreciere economică 6  
Ar 6  
Arabil 6  
Arendă 6  
Arendare 6  
Arendaș 6  
Arendator 6  
Asolament 6  
Autoritate de stat 7  
Autorizație de împărțeață 7  
Autorizație prealabilă 7

## B

Bancă de date 7  
Bătrâni sau moși 7  
Bonitare 7  
Bonitarea categoriilor de folosință după sistemul I.C.P.A. 8  
Bonitarea livezilor 9  
Bonitarea solului 9  
Bonitarea terenului 10  
Bonitarea viilor 10  
Bornarea punctelor de hotar 10  
Bun divizibil 13  
Bun fără stăpân 13  
Bun gospodar 13  
Bun imobil 13  
Bun imobil prin destinație 14  
Bun imobil prin natura sa 14  
Bună credință 14  
Butea 14

## C

Cadastru (termen) 14  
Cadastru funciar general: definiție 15  
Cadastru funciar general: operat de sinteză 16  
Cadastru funciar general: registru oficial al proprietății 18  
Cadastrul agricol 18  
Cadastrul apelor 19  
Cadastrul forestier (silvic) 20  
Cadastrul terenurilor cu construcții 20  
Calare 21  
Calcularea suprafețelor 21  
Calitate oficială 25

- Capacitatea de dispoziție privind începerea operațiunilor de măsurare 25
- Capacitate de exercițiu 26
- Capacitate de folosință 26
- Capacitatea de producție a terenurilor 26
- Capacitate juridică 26
- Capul moșiei și fundul moșiei 26
- Caracter constitutiv 26
- Caracter declarativ 26
- Caracter translativ 26
- Cartea funciară: organizare și funcționare 27
- Categorie 27
- Categoria de folosință a terenurilor 27
- Caz fortuit 28
- Căile de atac împotriva încheierii de carte funciară 28
- Ceasul de mers 29
- Cercetarea cadastrului funciar 29
- Cercetarea cărții funciare 29
- Cezverta 30
- Cinzeaca 30
- Ciricul 30
- Clasă 30
- Clasificare 30
- Coala cărții funciare 30
- Comasare de terenuri 31
- Comasarea, organizarea teritoriului și asolamentului 31
- Comisia cadastrală comunală 32
- Comparație între sistemul publicității personale și sistemul publicității reale (cf.) 34
- Competența cadastrului funciar general la stabilirea granițelor proprietăți 35
- Competența conducerii cadastrului funciar general 36
- Competența conducerii cărții funciare 37
- Competența executării lucrărilor de clasificare 37
- Competența executării lucrărilor de măsurare 38
- Competența grănițuirii 39
- Competența și data introducerii modificărilor în documentele cadastrale 40
- Competența și organizarea lucrărilor de introducere a cărții funciare 41
- Competența ținerii cărții funciare 42
- Comunicarea încheierilor de carte funciară 42
- Comunicarea procesului-verbal de delimitare 43
- Comunicarea schimbărilor și rectificărilor 43
- Comunicarea termenului de afișare a cărților funciare provizorii 44
- Comunicarea termenului de afișare a lucrărilor cadastrale 44
- Comunicarea termenului de afișare a lucrărilor de estimare 44
- Comunicarea termenului de începere a lucrărilor de introducere a cărții funciare 45
- Comunicarea termenului de începere a lucrărilor de măsurare 45
- Comunicarea termenului grănițuirii 45
- Comunitate de bunuri 46
- Condițiile economice externe 46
- Condițiile economice interne 47
- Conducător de carte funciară 50
- Conducerea cărții funciare 50
- Conducerea cărții funciare cu ajutorul sistemelor electronice de înregistrare și stocare a informațiilor 50
- Conducerea cadastrului funciar general 51
- Conducerea cadastrului funciar cu ajutorul sistemelor electronice de înregistrare și stocare a informațiilor 52



- Conducerea foii cărți funciare 54  
 Conducerea foii cadastrale 54  
 Conducerea foii cadastrale de posesie 57  
 Conducerea hărților cadastrale 58  
 Conducerea indicatoarelor alfabetic și parcelar 59  
 Conducerea registrului cadastral funciar 60  
 Conducerea registrului construcțiilor, al posesorilor de case și al locurilor de casă 60  
 Conducerea sumarului foilor de posesie și a situației generale a suprafețelor pe categorii de folosință 61  
 Consemnarea recunoașterii și delimitării hotarelor 61  
 Construcții și alte folosințe 64  
 Contravenție 64  
 Conținutul cadastrului funciar general 65  
 Conținutul hărții cadastrale 65  
 Coposesie 66  
 Coproprietar 67  
 Corpul funciar și modificările lui 67  
 Cotul 68  
 Cotul pătrat 68  
 Culpă 69
- D**
- Dată certă 69  
 Deal 69  
 Decădere din termenul legal 69  
 Declarație 69  
 Definitivarea și autentificarea operatelor cadastrale 69  
 Degetul 70  
 Delimitarea frontierei de stat 70  
 Delimitarea teritoriului cadastral 70  
 Delnița 71  
 Demarcarea frontierei de stat 71  
 Dependențe 71  
 Depresiune 71  
 Despăgubire justă 71  
 Despăgubire pentru scoaterea din producția vegetală 71  
 Destinația proprietarului 72  
 Desuetudine 72  
 Determinarea venitului net al terenului de model 72  
 Dezmembrăminte ale dreptului de proprietate 74  
 Digital 74  
 Digiuzare 74  
 Digiuzor 74  
 Distribuția teritorială a categoriilor de folosință 74  
 Dobânda 75  
 Domeniile ce utilizează documentația cadastrală 75  
 Documentația tehnică pentru cercetare, știință și cultură 76  
 Documentația tehnică pentru completarea hărților topografice 76  
 Documentația tehnică pentru economie și administrație 76  
 Documentația tehnică pentru introducerea cârților funciare 76  
 Documentația tehnică pentru proiectarea amenajării teritoriului 77  
 Documentația tehnică pentru stabilirea impozitului funciar 77  
 Documentația tehnică servind administrării justiției 77  
 Domiciliu 77  
 Dovada cu înscrisuri 78  
 Dramul 78  
 Drept absolut 78  
 Drept comun 78  
 Drept de folosință 78  
 Drept de grănițuire 78  
 Drept de îngrădire 79  
 Drept de posesie 79  
 Drept de preempțiune 79  
 Drept de proprietate 79  
 Drept de proprietate comună în devălmășie 80

Drept de proprietate pe cote-părți 80  
 Drept de servitute 81  
 Drept de suprafață 81  
 Drept de uz 81  
 Drept de uzufruct 82  
 Drept principal 82  
 Drept real 82  
 Drept real accesoriu 82  
 Drept real principal 83  
 Drepturile și obligațiile comisiei cadastrale comunale 83  
 Drepturi tabulare 84  
 Drepturi tabulare patrimoniale, faptele și alte raporturi juridice funciare 85

## E

Ecologie 85  
 Efectele granițurii 85  
 Efectul juridic al publicității 86  
 Embatic 87  
 Enclavă 87  
 Estimațiuni cadastrale 87  
 Evaluarea construcțiilor 88  
 Evaluarea culturilor de grădinărie 97  
 Evaluarea pădurilor 98  
 Evaluarea terenurilor pentru construcție 99  
 Evaluarea viilor și livezilor 100  
 Evoluția concepțiilor și metodelor de bonitare, clasificare și evaluare în România 100  
 Executare silită 102  
 Expert 103  
 Expertiză 103  
 Exproprierea imobilelor pentru utilitate publică 103  
 Extrase cadastrale 103  
 Extrase de carte funciară 104

## F

Falcea 104  
 Fapte juridice 104  
 Favorabilitatea solului 105  
 Fâneață 105

Felul măsurătorilor cadastrale 105  
 Ferdela (fărtaiul, fertelul) 106  
 Fertilitate 106  
 Fertilitate efectivă 106  
 Fertilitate naturală 107  
 Fișă pe numere cadastrale 107  
 Fișier 107  
 Fixarea și comunicarea termenului începerii lucrărilor de clasificare 107  
 Fixarea provizorie a hotarului 108  
 Fixarea regiunilor și zonelor de clasificare și evaluare 108  
 Foaia cadastrală 108  
 Foaia cadastrală de posesie 109  
 Fond aservit 109  
 Fond dominant 109  
 Fond funciar 109  
 Forma cererilor de înscriere în cartea funciară 109  
 Fotocartare 110  
 Fotogramă 110  
 Fotogrammetrie 110  
 Fotohartă 110  
 Fotoplan 110  
 Fotoredresor 111  
 Fotorestitutor 111  
 Fototeodolit 111  
 Fototopografie 111  
 Frontiera de stat 111  
 Funcționar de stat 111  
 Funia sau otgonul 111

## G

Garanții reale 111  
 Găleata sau cibla 112  
 Generalizarea rezultatelor 112  
 Generalizarea rezultatelor din punctele principale de sprijin 113  
 Geodezie 113  
 Geomorfologie 114

## H

Haldă 114  
 Hardware 114

- Hartă 114  
 Hartă pedologică 114  
 Hartă topografică 114  
 Hărțile cadastrale, planurile și schițele 114  
 Hectar 115  
 Hotar 115  
 Hotărnicie 120
- I**
- Identificarea proprietăților și posesorilor 120  
 Identificarea și precizarea drepturilor tabulare 121  
 Imobile cu venit cadastral 124  
 Imobile fără venit cadastral 124  
 Importanța înscrierii denumirii locurilor și localităților în operatele cadastrale 124  
 Importanța pământului în viața economică și socială 125  
 Importanța suprafeței în raporturile juridice 126  
 Impozit 127  
 Imprescriptibil 127  
 Inalienabil 127  
 Indicatorul alfabetic 127  
 Indicatorul parcelar 127  
 Individualizarea parcelelor 128  
 Indiviziune 129  
 Informațiile necesare evaluării terenurilor 129  
 Infracțiune 130  
 Infracțiuni privitoare la fondul funciar 130  
 Inițiativa și obligația grănițurii 130  
 Insesizabil 131  
 Intabularea 131  
 Intabularea dreptului de proprietate 132  
 Intabularea dreptului de suprafață 133  
 Intabularea drepturilor de uzufruct, uz, abitație și servitute 133
- Intabularea dreptului de ipotecă 134  
 Invitația la delimitare și grănițuire 134  
 Ipoteca 135  
 Istoria și geografia cadastrului funciar 135  
 Istoria și geografia publicității 142
- Î**
- Înceiere notarială 147  
 Încredere publică 147  
 Îndepărtarea semnelor de hotar 147  
 Înregistrarea cererilor la cartea funciară 147  
 Înscriere 148  
 Înscrierea denumirilor în afara localităților 148  
 Înscrierea denumirilor în localități 149  
 Înscrierea drepturilor reale imobiliare în cărțile funciare provizorii 149  
 Înscrierea ipotecară 151  
 Înscriere în cartea funciară 152  
 Înscriere provizorie în cartea funciară 152  
 Înscriș autentic 152  
 Înscriș originar 153  
 Înscriș preconstituit 153  
 Înscriș sub semnătură privată 153  
 Înstrăinare 153  
 Însușire 153  
 Întocmirea hărții cadastrale: operațiuni pe teren 153
- J**
- Jirebia 154  
 Jugărul 154  
 Jurați 154  
 Jurători hotărnicii 154  
 Just titlu 155  
 Justificarea înscrierii provizorii în cartea funciară 155

## L

Landşaft 155  
 Lanțul 155  
 Lanul 155  
 Latul de mână 156  
 Lege 156  
 Leghea 156  
 Linia 157  
 Litigiu 157  
 Litra 157  
 Livezi 157  
 Loc înfundat 157  
 Locator 158  
 Locațiunea lucrurilor 158  
 Lungul moșiei 158

## M

Mandant 158  
 Mandat 158  
 Mandatar 158  
 Mărimea parcelelor 158  
 Măsurătorile cadastrale: bază tehnică a cadastrului 159  
 Măsurări de conservare a semnelor de hotar și a marcajelor geodezice 159  
 Măsurări de supraveghere și control a semnelor de hotar și a marcajelor geodezice 160  
 Memorie 161  
 Microclimă 161  
 Mierță 161  
 Mila 161  
 Modalitatea de comunicare și predare a invitației la grănițuire 161  
 Modificarea corpului funciar 162  
 Modul de folosință al terenurilor 162

## N

Natura punctelor de hotar 163  
 Necesitatea inventarierii pământului 164  
 Necesitatea și rolul estimațiilor cadastrale 165

Necultivabil 166  
 Neprezentarea la termenul de grănițuire 166  
 Neproductiv 167  
 Notarea acțiunilor 168  
 Notarea în cartea funciară 168  
 Notarea drepturilor personale, a faptelor și altor raporturi juridice funciare 168  
 Notarea intențunii de a instrăina ori ipoteca 168  
 Notarea ipotecilor colective 168  
 Nud proprietar 169  
 Nudă proprietate 169  
 Nulitate 169  
 Numele 169  
 Numerotarea lanurilor 169  
 Numerotarea parcelelor 169  
 Numerotarea parcelelor în operațiunile de conducere a cadastrului și cărți funciare 171  
 Numerotarea tarlalelor 171

## O

Omiterea materializării punctelor de graniță 172  
 One-line 172  
 Operațiuni premergătoare 172  
 Ordin 173  
 Organizarea executării lucrărilor de clasificare 173  
 Organizarea teritoriului 174

## P

Palma 175  
 Parcela 175  
 Parcela în sensul cărți funciare 176  
 Parcela: alte înțelesuri 177  
 Parcele limitrofe cu ape 177  
 Parcele limitrofe cu străzi și drumuri 180  
 Parcurgerea și descrierea liniei de hotar 182  
 Partaj 183

- Pasul 183  
Păduri 183  
Pământul 183  
Păpăriștea 183  
Părțile cadastrului funciar general 183  
Părțile cărții funciare 183  
Pășuni 185  
Pedoameliorativ 187  
Pedologie 187  
Penalități referitoare la conservarea semnelor de hotar 187  
Persoană fizică 188  
Persoană juridică 188  
Persoanele îndreptățite să ceară înscrierea în cartea funciară 188  
Picătura streășinilor 189  
Piciorul 189  
Plugul 189  
Pogonul 189  
Poluare 189  
Posesie 189  
Posesie netulburată 190  
Posesie sub nume de proprietar 190  
Posesie utilă 190  
Posesie viciată 190  
Posesor 190  
Posesor de bună-credință 190  
Posesor de rea-credință 190  
Poșta 190  
Pravăț 190  
Prăjina 190  
Prăjina fălcească 190  
Prăjina părată 190  
Precizia în determinarea suprafețelor 190  
Precizia în măsurătorile cadastrale 191  
Prescripție 192  
Prescripția achizitivă 192  
Prescripția extinctivă 193  
Preabilitate 193  
Preț 193  
Prezumție 193  
Primirea, analizarea și rezolvarea întâmpinărilor privind cărțile funciare provizorii 193  
Primirea, analizarea și rezolvarea întâmpinărilor privind estimarea cadastrală 193  
Primirea, analizarea și rezolvarea întâmpinărilor privind operațele cadastrale din faza de teren 194  
Primirea, analizarea și rezolvarea întâmpinărilor privind operațele cadastrale finale 194  
Principii și metode de estimare 195  
Principiile cărții funciare (forța probantă a cf.) 196  
Principiul efectului constitutiv de drept 196  
Principiul legalității 197  
Principiul neutralității 197  
Principiul oficialității 198  
Principiul priorității 198  
Principiul publicității 198  
Principiul relativității 199  
Principiul specialității 199  
Privilegiu 200  
Privilegiu imobiliar 200  
Proces-verbal 201  
Proprietar 201  
Proprietate 201  
Publicitate imobiliară 201  
Publicitatea finală a operatelor cadastrale 201  
Publicitatea lucrărilor din faza de teren 201  
Publicitatea operațiunilor cadastrale 202  
Publicitatea posesiei 203  
Publicitatea rezultatelor clasificării și evaluării 203  
Pumnul 203

## R

Randament 203  
 Raport juridic civil 204  
 Rata rentabilității 204  
 Răspunderea civilă 204  
 Răspunderea pentru fapta altuia 204  
 Răspunderea pentru fapta animalelor 204  
 Răspunderea pentru fapta proprie 205  
 Reactualizarea hărții cadastrale 205  
 Recepționarea lucrării și completarea registrului cadastral 205  
 Reconstituirea cărții funciare 206  
 Rectificarea, definitivarea și autentificarea cărților funciare 206  
 Rectificarea înscrisurilor în cartea funciară 207  
 Recunoașterea terenului pentru bonitare și clasificare 208  
 Redactarea hărții cadastrale 209  
 Redactarea hărților de bonitare și evaluare 210  
 Registrele anexă ale cărții funciare 210  
 Registrul cadastral funciar 212  
 Registrul construcțiilor 212  
 Registrul de intrare-ieșire 215  
 Registrul posesorilor de case și al locurilor de casă 215  
 Renta 217  
 Renta funciară 217  
 Repartizarea documentelor cadastrale 218  
*Restitutio in integrum* 219  
 Reședință 219  
 Rezolvarea cererilor înregistrate la cartea funciară 219  
 Roata 219

## S

Sarcinile cadastrului funciar general ca registru oficial al proprietății 219  
 Scara hărții cadastrale 221

Schimbările privind hărțile 221  
 Schimbările privind parcelele 222  
 Schimbarea titularului dreptului 223  
 Schimbările privind proprietatea 223  
 Servitutea 223  
 Servitutea de scurgere a apelor 224  
 Servitutea de trecere 224  
 Servitutea de vedere 224  
 Servitutea izvoarelor 224  
 Servitutea privind distanța plantațiilor 224  
 Servitutea privind distanța și lucrările intermediare pentru anumite construcții 224  
 Servitutea privind picătura streașinei 224  
 Sistem informațional 224  
 Sisteme de estimare a terenurilor 225  
 Sisteme de publicitate 225  
 Sisteme de publicitate în România 226  
 Sistemul de publicitate personală a registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni 227  
 Sistemul de publicitate reală a cărții funciare 228  
 Situația generală a suprafețelor pe categorii de folosință 230  
 Software 230  
 Sol 230  
 Stabilirea granițelor proprietății și înscrierea posesorilor 230  
 Stabilirea și restabilirea limitelor proprietății 231  
 Stabilirea prețurilor de arendare 232  
 Stabilirea taxelor de timbru pentru transferul proprietății 233  
 Stânjenul 233  
 Stânjenul pătrat 233  
 Stocare (inf.) 234  
 Subiect de drept 234  
 Sulta 234  
 Sumarul foilor de posesie 234

- Șchioapa 234
- Ș
- T
- Tabel cu denumirea lanurilor 234
- Tarlaua 234
- Tehnici agrimensurale 235
- Teodolit 235
- Teren 236
- Teren degradat 236
- Terenuri cu construcții 236
- Terenuri cu destinație agricolă 236
- Terenuri cu destinație forestieră 236
- Terenuri cu destinație specială 237
- Terenuri destinate  
transporturilor 237
- Terenuri permanent sub ape 238
- Teritoriul cadastral 238
- Teritoriu ecologic omogen 239
- Termen 239
- Termen legal 239
- Termen precis 239
- Terțe persoane 240
- Tipuri de proprietate 240
- Titlu de proprietate 240
- Topografie 240
- Transtabulare 240
- Țolul 240
- Uz 240
- Uzucapiune 240
- Uzucapiunea servituții 241
- Uzufruct cu titlu particular 241
- Uzufruct cu titlu universal 241
- Uzufructuar 241
- V
- Vadra 242
- Valoare 242
- Valoarea terenurilor ago-silvice 242
- Valoarea terenurilor construibile 244
- Vânzător 247
- Venit net 247
- Verificarea comunicărilor oficiului  
de cadastru înscrierea lor în cartea  
funciară 247
- Verificarea și recepționarea lucrărilor  
- faza de teren 248
- Verificarea și recepționarea finală a  
operatelor cadastrale 249
- Vii și hamei 249
- Z
- Ziua de arătură 250
- Ziua de coasă 250





# Cuprins

Prefață.....	VII
Prescurtări .....	XI
Bibliografie .....	251
Anexe.....	255
Glosar de termeni.....	269

