



## Scurt istoric al cadastrului si al cartii funciare

Studiul istoriei este important nu doar pentru cunoasterea evolutiei natiunilor, popoarelor sau a comunitatilor locale, ci si pentru profesii. Prin natura sa, orice istorie cere respectarea adevarului, oferind raspunsuri asupra originii, evolutiei si identitatii, atat a societatii in ansamblu, cat si a unor segmente mai restranse ale acestuia. In acest sens, Auguste Comte, considerat parintele sociologiei si filosof pozitivist francez din sec al XVIII-lea, afirma ca "nu poate fi cunoscuta bine o stiinta decat atunci cand i se cunoaste istoria".

Prin urmare, inainte de a trece la descifrarea trecutului si a originii acestei stiinte a masuratorilor terestre, vom aminti definitia data de un grup de cadre didactice de la Universitatile de Stiinte Agricole din Cluj-Napoca, Bucuresti, Timisoara si Iasi, care ridica masuratorile terestre la rang de stiinta, astfel "... masuratorile terestre au ca obiect totalitatea operatiilor de teren si calculele efectuate in vederea reprezentarii pe plan sau harta intr-o anumita proiectie si la o anumita scara a suprafetei terestre."

In ceea ce priveste etimologia termenului "cadastru", folosit frecvent in zilele noastre, ar putea deriva din cuvintele "capitastrum" din limba latina, provenit si el din "capitum registrum" care inseamna "dare pe cap de familie" (capitatio), sau din grecescul "katastikhon" care in traducere libera reprezinta "registru de impunere", devenit la noi "catastif", avand un sens asemanator. De aici a rezultat termenul "catastico" aparut pentru prima data intr-un document venetian la sfarsitul sec XII si apoi, notiunile folosite in prezent: "il cadastro" in italiana, "le cadastre" in franceza, "der kataster" in germana, "the cadastre" in engleza si "cadastru" in limba romana. Sub raportul continutului, cadastrul a avut ca obiect intocmirea evidentelor funciare, cu descrierea imobilelor, cu pozitionarea lor in spatiu, ca marime, calitate si detinatorii de drept, preluand astfel functia "registruului" oficial al proprietatilor.

Masurarea pamantului are o vechime mult mai mare decat am fi tentati sa i-o atribuim la prima vedere, ea isi are originea si a evoluat in paralel cu evolutia relatiilor dintre om si natura.

Conexiunea om-natura a imbracat aspecte multiple pe parcursul epocilor istorice, insa la oricare dintre ele ne-am opri observam legatura din ce in ce mai stransa a omului de pamant si de resursele lui.

Viata oamenilor, din epoca primitiva pana la cea de azi organizata in societatea moderna, a avut drept suport material si a fost conditionata de unele mijloace care sa le satisfaca nevoile de trai. Mai putin pretentioase la inceput, aceste necesitati au fost acoperite integral si la alegere in functie de conditiile naturale ale locului. In timp, cerintele au crescut iar mijloacele de baza, vitale in dezvoltarea omenirii, au ramas aceleasi fiind in prezent suprasolicitate, iar altele, chiar pe sfarsit.

Pamantul, in expresia sa curenta ca suprafata de teren, a fost in era paleoliticului inferior la dispozitie discretionala, nelimitata, furnizand oamenilor fructe si vanat.



Stramosii oamenilor traiau sub cerul liber si cautau fireste, sa se adaposteasca in pesteri si cavernele din preajma raurilor. In paleoliticul superior si 10.000 de ani mai tarziu, in neolitic, odata cu sfarsitul erei glaciare, omul preistoric intra intr-o noua faza a civilizatiei realizand o adevarata revolutie economica si sociala. De acum, casa lui devine din ce in ce mai spatioasa, iar existenta si-o asigura din domesticirea animalelor si cultivarea pamantului.

Arheologia preistorica furnizeaza unele informatii cu privire la organizarea sociala din aceasta epoca. Astfel, locuintele de dimensiuni mari arata ca unele populatii neolitice traiau in comunitati de mai multe familii organizate in clanuri. Locuinta de grup implica probabil si proprietatea comuna a bunurilor, a terenurilor cultivate sau a celor rezervate vanatoarei, a produselor din vanat, precum si a celor provenite din cultura cerealelor. Desi, recoltele erau considerate bunuri comune ale membrilor clanului, recunoasterea dreptului de proprietate asupra terenurilor cultivate, apare mai tarziu, in epoca metalelor.

Primele notiuni legate strict de termenul de proprietate asupra pamantului apar la sfarsitul mileniului al IV-lea i.e.n., la sumerieni, in Mesopotamia, numita tara dintre fluvii Tigru si Eufrat (teritoriul Mesopotamiei coincide in linii mari, cu cel al Irakului de azi). Pamantul, era considerat in intregime proprietate a statului, era lucrat de taranii liberi, care plateau regelui, adica statului, biruri si diferite impozite in natura, sub forma de "tribut regal".

Cu timpul, in Mesopotamia s-au constituit si mari proprietati funciare domenii ale regelui, ale templelor si ale unei adevarate aristocratii de inalti functionari ai statului. Atat slujbasi regelui cat si cei ai templelor asigurau o evidenta a cadastrului, in functie de care figurau si prestatiile obligatorii. Marele proprietar era desigur, regele care a emis si cel mai vechi set de reguli sociale, administrative, politice si juridice Codul lui Hammurabi. Acesta prevedea printre altele "legi" si dreptul la stapanire sau mostenire asupra pamantului in cadrul familiei sumeriene patriarhale.

Modelul de evidenta cadastrala asupra teritoriului tarii si cunostintele rudimentare de cartografie au fost preluate de egipteni, evrei, persi, greci si apoi de romani de la sumero-babilonieni. Istoricul Ovidiu Damba spune in lucrarea sa Istoria culturii si civilizatiei, despre egipteni care dezvoltasera un profund simt al proprietatii asupra pamanturilor fertile (nu este de mirare din moment ce ei au introdus prima unitate de masura a suprafetelor, setata = 2.735mp): "...Tot pamantul Egiptului apartinea de drept faraonului. Acesta daruia suprafete mari templelor, membrilor familiei sale, sau in beneficiu functionarilor superiori ai statului (care le administrau si incasau veniturile, ca salariu pentru functiile pe care le indeplineau)...Taranii puteau detine si ei mici suprafete de pamant propriu. In practica, proprietatea privata era recunoscuta. Dar respectarea principiului conform caruia tot teritoriul Egiptului apartinea faraonului, ii permitea oricand acestuia sa confiste un teren..."

Poporul iudeu nu a adus contributii majore la dezvoltarea stiintei masuratorilor terestre, inasa marea lui calitate a fost literatura. Vechiul Testament, Cartile lui Moise, Cantarea cantarilor sunt doar o parte din aportul cel mai pretios si mai durabil al evreilor antici la cultura universala.



Poporul persan (teritoriul Iranului de azi) nu a realizat evidente cadastrale, inasa a introdus pentru prima data moneda ca unitate de schimb comerciala si a dezvoltat prima retea de drumuri pietruite.

Conform studiilor arheologice, indus a fost una dintre cele mai spectaculoase civilizatii ale antichitatii. Orasele vechilor indieni erau proiectate conform unor riguroase principii edilitare, cu strazi principale drepte si largi de pana la 10 m, din care porneau strazi laterale la fel de drepte si perpendiculare pe strazile principale. Murdariile si resturile menajere erau colectate prin conducte subterane de teracota. In timpul civilizatiei indus, pamantul arabil era pentru prima data in proprietatea familiilor organizate in comunitati satesti, si nu putea fi vandut celor straini de sat.

In China antica, regimul proprietatii funciare era acela al obstei satesti. Pamantul apartinea comunitatii rurale, care il redistribuia familiilor obstei, in fiecare an pentru a fi lucrat. Marimea lotului atribuit varia in functie de numarul membrilor de familie. In sec III i.e.n., China trece de la regimul obstei satesti la sistemul feudal, cand apare proprietatea funciara privata, iar pamantul poate fi vandut sau lasat mostenire.

De partea cealalta a Terreii, in timpul civilizatiei aztece (care ocupa teritoriul Mexicului de azi), pamantul apartinea comunitatilor agrare. Seful clanului, asistat de Sfatul Batranilor, distribuia in mod echitabil fiecarei familii o bucata de pamant de aproximativ 4 ha pentru a recolta porumb, fasole, dovleac si pepene galben. Pamanturile distribuite, recoltele si darile erau riguros inregistrate de functionarii administrativi ai statului. Aztecii nu administrau ei insisi tinuturile cucerite, ci le lasau sa se administreze singure, multumindu-se sa primeasca tributul stabilit.

Imperiul Inca ocupa teritorii incluse azi in mai multe tari Columbia, Ecuador, Bolivia, Peru, Uruguay, Argentina si Chile a caror suprafata era impartita in trei categorii de proprietati. Prima era destinata intretinerii si nevoilor templelor, a doua apartinea suveranului, familiei acestuia si nobililor cu sange regal, si a treia era proprietatea colectiva a populatiei care era distribuita familiilor la fel ca in cazul aztecilor. Intre toate popoarele Americii precolumbiene, incasii s-au ilustrat pe primul loc in domeniul organizarii mijloacelor de comunicatie si a constructiilor (ex. orasul-fortareata Machu Picchu).

Poporul Maya a intrecut inasa, cu mult pe toate celelalte popoare ale Americii precolumbiene in arhitectura, tehnicile de constructie si in realizarea retelelor de drumuri. Acestea din urma erau cimentate si intinse pe mii de km, si asta in conditiile in care vorbim de sfarsitul erei neolitice. Mayasii au fost primii de pe taramul american care au intocmit harti rudimentare desenate in hieroglife pe care erau insemnate centrele de diligenta, ulterior devenite statii de poata, si aveau scopul de a prezenta variantele de calatorie intre orase.

Revenind pe pamant european, temeliile civilizatiei de pe batranul continent, au fost puse in urma cu cinci milenii in Creta. Societatea cretana era organizata dupa sistemul clanului, condusa de regi. Dreptul de proprietate asupra pamantului si caselor era o norma legislativa. Razboinicii care erau impropietariti de rege, agricultorii si crescatorii



de vite aveau dreptul să lase pământurile și averea, moștenire familiei, dar și femeilor. În plus, exista posibilitatea ca terenurile să fie ipotecate în caz de nevoie. De regulă, clasa sacerdotală acorda credite populației. În cazul în care țărani sau micii proprietari nu reușeau să-și achite datoriile, sacerdoții luau în stăpânire pământurile acestora mărind averea preoților și a bisericilor.

Civilizația greacă a preluat numeroase metode de sistematizare a teritoriului de la mesopotamieni și egipteni. Nu se cunoaște însă, cu exactitate care era forma de proprietate asupra pământului în Grecia antică, un lucru e cert însă, conform izvoarelor istorice, regele posedea terenuri întinse, demnitarii săi de asemenea, alte terenuri erau proprietatea paturii sacerdotale, iar restul pământurilor aparțineau comunității poporului care puteau fi supuse vânzării.

Evidența administrativ-teritorială a statelor ahee era ținută la zi în cele mai mici amănunte de un numeros aparat de scribi. Aceasta ar putea fi considerată o primă formă de evidență cadastrală în Europa.

Framantarile sociale din Grecia, au dus la declanșarea unor revolte ale micilor proprietari, care erau siliti să se împrumute de la nobilii "grasi" și "imbuibati" cum erau numiți de popor. Când nu-și puteau plăti datoria, aceștia erau vânduți ca sclavi, sau erau obligați să-și lucreze propriul pământ în dijma, devenit acum proprietatea creditorului. Cu alte cuvinte, secole la rând societatea greacă a fost supusă tiraniei paturii aristocrate. Tocmai acest lucru a transformat poporul elen într-unul din cele mai creative și sensibile de pe întregul glob pământesc. Aici s-au născut Jocurile Olimpice și cei mai mari oameni de știință ai tuturor timpurilor: filosofi, artiști plastici, arhitecți, matematicieni, fizicieni, astronomi, medici, istoriografi și literați.

Prima hartă a lumii locuite a fost creată în sec IV î.e.n. de către istoricul, poetul, fizicianul, matematicianul și astronomul elen Eratostene, care a folosit un sistem de coordonate matematice. Tot el a elaborat ideea sfericității Pământului determinându-i circumferința prin metoda măsurării unui meridian. Două secole mai târziu, Hiparhos a pus bazele matematice ale cartografiei. El a fost cel dintâi care a avut ideea de a reprezenta meridianele prin drepte convergente care intersectează paralelele curbate.

Poporul etrusc care a ocupat Italia de astăzi înaintea romanilor, era cunoscut ca având calități organizatorice remarcabile. Acest lucru pare să fie adevărat dacă urmărim ritul de sistematizare a unui oraș etrusc. Asadar, orașul trebuia obligatoriu să se înscrie într-un patruleter cu strada principală orientată pe direcția est-vest intersectată în unghi drept de două sau trei străzi de aceeași lățime, și de altele, paralele, mai înguste. Aceste norme urbanistice le amintesc intrucatva pe cele practicate în Mesopotamia, și derivând din acestea, după afirmația lui Herodot.

Urmasii etruscilor, romanii erau împărțiți în clase sociale: regele și familia regală, nobilii, țărani liberi, proletariatul urban și scâlvi. Întreaga societate romană a moștenit de la etrusci o seamă de calități: buni organizatori, arhitecți, artiști plastici talentați, mestesugari, buni comercianți, calități de care poporul italian de astăzi este foarte mandru. Pentru a pune capăt nemulțumirilor apărute în rândul claselor de mijloc supuse



represaliilor nobilimii, suveranii romani acordau terenuri taranilor liberi si micilor proprietari in provinciile cucerite de Imperiul Roman.

In Roma antica, "agrimensorii" predecesorii topografilor profesioniști, au masurat terenurile si au introdus "Carti de impunere" chiar din sec I i.hr. Adevarata reforma s-a intreprins insa sub Diocletian (284-305), imparat care a initiat lucrari de cadastru pentru intreg Imperiul Roman, bazat pe declaratiile posesorilor referitoare la marimea, valoarea si amplasamentul terenurilor.

Geto-dacii desprinsi din marele popor indo-european al tracilor ocupa teritoriul Romaniei de azi. Datele istorice existente nu aduc multe lamuriri despre forma de proprietate adoptata in Dacia antica. Formatiunea social-economica era de tipul obstei satesti, a proprietatii colective a pamanturilor. Alaturi de proprietatea funciara comuna a comatilor (oamenilor de rand), exista proprietatea privata a regelui, a nobililor si a preotilor. Comatii aveau obligatia sa plateasca darile catre stat, sa participe la lucrarile publice si sa satisfaca obligatiile militare.

Un cadastru incipient a existat in Dacia din vremea ocupatiei romane, dovada fiind granituirile facute si semnalate mai tarziu in Dobrogea si in zona Sibiului (sec. II-III).

Expansiunea celtica si-a pus amprenta asupra populatiilor preistorice din toata Europa. In Transilvania de pilda, ei au ramas timp de aproape doua secole si au fost asimilati de poporul geto-dac. Istoricii considera ca popoarele europene antice au preluat de la celti spiritualitatea, limba, cultura si obiceiurile care s-au mentinut pana la sfarsitul Evului Mediu. Celtii au ocupat in perioada preistorica tarile din nordul Europei si Peninsula Iberica. Spre deosebire de celelalte popoare antice, ei aveau un sistem cel putin interesant daca nu bizar, de a calcula proprietatea. Astfel, bogatia unui celt nu consta in suprafete de pamant, ci in numarul de animale. Proprietarul de teren imprumuta vite de la nobili la preturi care de cele mai multe ori il dezavantajau transformand-ul in sclav al stapanului de vite.

Popoarele germanice (gotii, vizigotii, ostrogotii, vandalii, longobarzii, vikingii, francii si normanzii) nu au putut oferi istoriografiei prea multe detalii despre organizarea sociala sau formele de proprietate funciara, cel putin nu in perioada migratiei si a expansiunii Imperiului Roman. Totusi, in izvoarele germanice apar unele dovezi precum ca nimeni nu are o intindere de pamant determinata, nici proprietati personale, ci in fiecare an magistratii si sefii triburilor impart gintilor si grupurilor de oameni inruditi, care traiesc in comun, atata pamant cat socotesc necesar si in tinutul in care cred de cuviinta. Peste un an, ii silesc sa se duca in alta parte. Cum nu aveau dreptul legal de a detine pamant, popoarele germanice isi construiau casele la distante destul de mari unele de altele, pentru ca in felul acesta fiecare familie sa-si asigure o anumita suprafata de teren propriu. Imparatul roman, Caesar spune despre longobarzii, poporul german de astazi, ca "...nu sufera nici casele sa fie una langa alta, ci stau despartiti si risipiti, dupa cum le-a placut un izvor, un camp ori o padurice. Satele nu le aseaza ca noi, sa-si insire casele si sa le lipeasca una de alta: fiecare isi lasa loc imprejurul casei, ori ca paza impotriva primejdiei de foc, ori ca nu se pricepe a cladi" (Ovidiu Dramba, Istoria culturii si civilizatiei, editia 1987, vol II, pg.104). Modificari ale organizarii teritoriului la popoarele germanice, sub forma de orase cu strazi si pietre apar tarziu, in Evul Mediu.





Despre civilizatia bizantina nu se poate spune ca are o radacina preistorica, ea s-a format prin actiuni civilizatoare si culturale in tarile din sud-estul Europei in jurul anului 300 e.n., perioada in care Europa Occidentala era stapanita de mari framantari sociale si dezmembrari teritorial-statale. Imperiul Bizantin, cu capitala la Constantinopol, orasul turcesc de pe tarmul rasaritean al Bosforului Istanbulul de astazi si-a creat o monarhie absoluta si o administratie puternic centralizata. Imparatul era proprietarul si dispunea de bunurile mobile si imobile dupa bunul plac. In sec. al VII-lea din Evul Mediu, marea proprietate funciara a imparatului suveran, devine mica proprietate a taranilor liberi. In cetul cu incetul, pana in jurul sec al XV-lea, reapar marile proprietati funciare laice si eclesiastice. Taranul liber ajuns in imposibilitatea de a-si plati darile, devine iobag legat de pamantul stapanului, pe care il lucreaza.

Poporul arab care traia in triburi sau clanuri in Peninsula Arabica, sub indrumarea lui Muhammad (Preaslavitul) om de stat energic, bun organizator si razboinic, a pornit la crearea unui stat arab unitar si apoi a unui imperiu. In ceea ce priveste regimul proprietatii funciare, in tarile cucerite, pamanturile erau fie revendicate de stat, fie lasate cu drept de mostenire vechilor proprietari in schimbul unui impozit funciar. Si musulmanii plateau impozit statului, a zecea parte din produse, insa ne-musulmanii plateau dublu acest impozit. Proprietarul, fie el musulman sau nu, avea drepturi depline asupra pamantului, de care putea dispune in voie.

In Islam nu era posibila pastrarea integrala a unei proprietati mari, deoarece, la mostenire proprietatea se imparteia intre fiii si fiicele decedatului si chiar rudele mai indepartate aveau dreptul la o parte din mostenire. Cel mai important minister din aparatul administrativ al Imperiului musulman era cel de finante, iar cel mai consistent venit era zeciuiala sau impozitul funciar. In "dreptul islamic", dreptul la proprietate era recunoscut tuturor, cu exceptia sclavilor. In exercitarea dreptului de proprietate erau inasa, unele prescriptii formulate extrem de minutios care reglementau conditiile mostenirii si care vizau protejarea femeilor si a anumitor categorii de mostenitori. La islamici, spre deosebire de popoarele Europei Occidentale, orice act de proprietate trebuia sa fie incheiat in prezenta a doi martori. In ceea ce priveste contributia islamului in domeniul stiintific, opera cea mai importanta este descoperirea algebrei de catre persanul Omar Khayyam.

Expansiunea rapida a arabilor de la granitele Chinei si pana la tarmurile Atlanticului se explica prin elanul razboinic si prin reformele economice si sociale pe care le aduceau in tarile cucerite. Aportul arabilor la civilizatia si cultura Europei medievale a constat in primul rand in usurarea situatiei taranilor, reducerea taxelor si impozitelor de la o treime din produse, la celebra zeciuiala.

Evul Mediu european incepe odata cu dezmembrarea Imperiului Roman, in 293 e.n., care a devenit o monarhie cu caracter despotic, limitata la teritoriul Italiei de astazi. Numarul taranilor liberi era in continua scadere, iar imparatul, marele proprietar de pamant isi rezerva terenurile ocupate de paduri si pasuni, si doar o treime din avere o reprezenta terenul agricol, pe care il lucra in regie proprie, cu sclavii si servitorii sai. Influenta aristocratiei imbogatite de pe urma sarcinilor publice, creste in detrimentul clasei mijlocii. Patrimoniile funciare devenisera enorme. Existau familii ale caror venituri



se ridicau la 4.000 livre de aur in numerar, ceea ce insemna costul intretinerii armatei Imperiului Roman pe timp de trei ani.

Europa Evului Mediu nu a fost lipsita de invazii cuceritoare, ci dimpotriva a suferit modificari statale, etnice si civilizatoare majore, mai intai prin invazia si migratia popoarelor barbare, venite dinspre rasarit cu sarazinii, hunii, avarii, bulgarii, khazarii, ungurii, pecenegii si cumanii, care s-au aventurat pe taramul european, si mai apoi prin marea expansiune a Imperiului Otoman care a pus stapanire pe Germania, Italia, Burgundia si dorea sa devina suveranul absolut al intregului continent.

Primele formatiuni statale din Europa (Italia si Franta), au aparut in sec al XI-lea, in perioada instalarii monarhiilor feudale. Promotorii dezintegrarii Imperiului Roman au fost marile familii nobiliare ale caror proprietati se masurau fiecare in mii de hectare. Aristocratii erau ostili unei guvernari monarhice centralizate si tindeau spre o independenta deplina fata de regi, dorind sa-si creeze mici principate independente. Pe de alta parte, bisericile, abatiile si manastirile erau implicate in viata social-economica si politica a statelor. Ele administrau proprietati funciare foarte intinse si situate in locuri avantajoase, si asta datorita faptului ca civilizatia medievala era bazata aproape exclusiv pe agricultura. O situatie specifica Evului Mediu timpuriu, este aceea ca datorita populatiei rare, proprietarii de terenuri concesionau pamanturile catre tarani, lasandu-le si dreptul de mostenire, fapt ce ii obliga pe acestia din urma si familiile lor sa fie legati de pamant. Din sec. XIII, odata cu cresterea populatiei si prin urmare a fortei de munca, terenurile puteau fi concesionate pe termen limitat.

In acceptiunea actuala, cel mai vechi cadastru a fost introdus in Europa Evului Mediu de Carol IV in Principatul Milano, care dobandise independenta dupa pacea de la Konstanz (1183).

Satele europene medievale erau formate din aglomeratii de gospodarii in jurul carora se intindeau terenurile arabile. Parcelele care apartineau unei familii erau separate de raze, dar nu erau imprejmuite permanent pentru ca dupa secerat deveneau locuri de pasunat pentru animalele satului. Imbogatirea detinatorilor de pamanturi se facea de regula prin destelenirea si defrisarea sau incendierea padurilor obtinand in acest fel suprafete intinse de pamant pe care apoi il cultivau.

In perioada feudala, un feud reprezenta in fapt o mosie sau alte bunuri imobile acordate in schimbul prestarii serviciului militar. Vasalul era obligat sa pastreze feudul in forma in care il primise, astfel, el nu il putea imparti si nici vinde. Cand feudul era lasat mostenire de catre vasal, mostenitorul trebuia sa fie recunoscut de suzeran ca vasal printr-un act ceremonial de investitura si sa-i plateasca un drept de rascumparare. Pe langa seniori posesorii de pamanturi, sclavi, iobagi, servi si repudiati (marginalizatii societatii) in societatea statelor medievale europene se distingeau si taranii liberi. Acestia, sub raport juridic, aveau in proprietate un teren agricol, dar in acelasi timp puteau primi de la senior o bucata de pamant pe care sa o cultive in schimbul anumitor obligatii. Prin urmare, taranul liber era in acelasi timp proprietar si serv.

Spre deosebire de zonele rurale, satele, centrele urbane, devenite burguri, erau locuite de oameni liberi: clerici, mici nobili, negustori, mestesugari si burghezi. Erau



caracterizate de existenta unui zid de aparare in spatele caruia se desfasurau casele asezate in jurul unui castel sau a unei manastiri, pe baza unei scheme de tip central. Strazile principale convergeau spre catedrala, situata in centrul unei pietre, avand de jur imprejur un amplu spatiu liber care era menit sa-i accentueze maretia.

Primele date istorice care atesta introducerea creditului ca si operatie comerciala, apar in Evul Mediu timpuriu. Astfel, existau doua modalitati comerciale. In primul caz, tranzactia se finaliza odata cu predarea imobilului, iar in al doilea caz, fie ca imobilul era platit sau nu, era predat cumparatorului dar numai in mod provizoriu. Proprietarul avea dreptul sa si-l rascumpere, intr-un termen stabilit dinainte, sau de a retine costul primit.

Primele evidente cadastrale ale Evului Mediu, cu valoare juridica, au fost detinute de regele Carol cel Mare care a lasat mostenire fiilor sai cotele parti din regat, in baza unor documente cartografice care nu s-au pastrat pana in zilele noastre, insa istoricii sustin ca evidentele cadastrale ale mosiilor nu erau insotite si de planuri.

"Renasterea medievala", sec. XIV, XVI, a inregistrat progrese decisive in toate domeniile, inclusiv in cel al masuratorilor terestre. Notiunile de matematica, optica sau astronomie erau incluse in pregatirea inginerilor si a arhitectilor, iar geometria era apreciata pentru utilitatea ei in masuratorile de teren, sau in lucrarile de arhitectura. Tot atunci, apare primul plan topografic, al complexului monastic Cluny din Franta. Datorita aparitiei busolei si a astrolabului (vechi instrument folosit pentru masurarea astrilor si a inaltimii lor deasupra orizontului), marinarii Mediteranei au intocmit harti ale porturilor si ale rutelor maritime, a caror exactitate este depasita doar de cele din sec. XXI.

Definirea Renasterii a inceput in sec. al XIV-lea in Italia, prin punerea sub acuzare a Evului Mediu, prezentat ca perioada intunecata, de "barbarie" medievala. Renasterea a fost caracterizata de prosperitate economica ce a deschis calea progresului ratiunii, artei, culturii, politicii precum si formarea statelor nationale.

Politica tarilor europene a continuat sa fie motivata de considerente dinastice. Revendicarile teritoriale ale monarhilor erau in general formulate in virtutea dreptului de succesiune, indiferent de nationalitatea locuitorilor din teritoriile revendicate. Interesele patrimoniale ale unei dinastii nu se identificau cu cele ale poporului sau. Relatiile de colaborare sau conflictele dintre state erau dictate de acordurile sau disensiunile dintre suverani, care ca si in Evul Mediu, isi considerau legitimitatea puterii ca fiind de drept divin.

Problema majora a monarhiei centralizate si a aparatului sau birocratic era reprezentata de cheltuielile militare. Monarhiile din sec. XVI isi procurau aceste sume din veniturile proprietatilor funciare ale coroanei, din concesionarea contractelor de antrepriza pentru lucrari publice, impozite si taxe vamale. Mai mult decat atat, functiile publice erau vandute pe o anumita perioada de timp sau pe viata, dar se putea cumpara si succesiunea lor, pentru mostenitorii titularului.

Atragand atentia asupra Principatelor Romanesti, sub conducerea lui Mircea cel Batran si a lui Alexandru cel Bun, puterea centrala a statului s-a consolidat, au aparut orase, s-a reglementat sistemul fiscal, s-au construit cetati noi, armata a fost sporita si





mai bine dotata. Dar tot in aceasta perioada si pana in sec. XIX au inceput luptele pentru domnie si conflictele dintre partidele adverse ale boierilor.

Domnitorul se considera stapanul si proprietarul tarii, putand dispune de intreaga "proprietate superioara" a stapanirii monarhice feudale. Ca atare, el daruia oricui credea de cuviinta pentru a-si consolida pozitia politica si a-si afirma suzeranitatea ca orice suveran feudal occidental pamanturi, bunuri si privilegii in care intrau terenurile pustii, nelucrate sau abandonate, terenurile boierilor decedati fara urmasi, ale celor condamnati si pedepsiti pentru inalta tradare, ale satelor pedepsite pentru crime savarsite pe teritoriul lor, sau ale satelor care nu isi platisera birul cuvenit statului.

In Tarile Romanesti, boierii isi stapaneau mosiile numai in virtutea unei danii domnesti. Aceasta "danie" putea fi reala, pentru o slujba, dar de obicei era fictiva si exprima supunerea pamantului boieresc la anumite drepturi ale domniei, ca expresie a dependentei vasalice a boierilor fata de suzeranul lor, domnul, caruia trebuia sa-i presteze "slujba dreapta si credincioasa".

Tot atunci, au existat unele reglementari privind delimitarea mosiilor de catre "comisii obstesti", stabilite prin "hrisov domnesc", care stabileau punctele de hotar dupa "obiceiul pamantului", pe care le marcau pe arbori si pe pietre. Pentru intocmirea unor schite se masurau doar lungimile cu funia de 10 sau 20 de stanjeni, iar hotarnicia mosiilor apartinea de dreptul civil.

In perioada Renasterii, principala activitate economica si sursa cea mai importanta de venituri era agricultura. Dupa ce pe parcursul Evului Mediu, aceasta ajunsese intr-o stare grava de decadere, numeroase sate europene fiind parasite de tarani sau ca rezultat al reducerii dramatice a populatiei ca urmare a epidemiilor si cruciadelor, sute de mii de hectare de teren au fost redade agriculturii prin transformarea lor din suprafete abandonate, impadurite sau mlastinoase, in terenuri arabile.

In 1351, in Europa Orientala (Austria, Ungaria, Polonia si Cehia), Dinastia de Anjou elaboreaza primul cod de legi (Codul civil austriac) ce a instituit proprietatea ereditara asupra pamanturilor, intarind dominatia absoluta a nobililor asupra taranilor iobagi.

Progresele tehnice si stiintifice din perioada Renasterii au condus la aparitia plansetei topografice inventata de profesorul de matematica Johann Pretorius (1600) de langa Nurnberg si perfectionata de inginerul Marioni (1676) din Udine (Italia). De acesta se leaga aparitia cadastrului in Europa, intrucat incepand din anul 1720 a executat masuratori in principatul Milano, pe baza unor instructiuni tehnice, lucrari care s-au terminat in 1760. Documentatiile finale contineau registrul parcelelor, al caselor, mapa cu harti, coli de proprietate pentru contribuabili etc, care au servit ca model si s-au raspandit in Europa centrala si nu numai.

Primul eveniment care a actionat determinant asupra cursului vietii economice din statele europene a fost expansiunea otomana in zona Balcanilor si in zona rasariteana a bazinului mediteranean. Consecintele au fost ca tarile ocupate nu au mai avut posibilitatea sa participe activ la procesul economic ce se desfasura in Occident. O mare



parte dintre statele europene au fost silite să se angajeze în mari cheltuieli militare de apărare, când aceste sume ar fi putut fi investite în activități productive.

Pe de altă parte, marile descoperiri geografice și expansiunea transoceanică a spaniolilor, afluxul de metale prețioase, cu inflația și revoluția prețurilor care au urmat și-au pus amprenta asupra evoluției economico-sociale, inclusiv asupra necesității realizării unor hărți ale lumii, și cu atât mai mult a unei evidente cadastrale, în perioada Renasterii.

În ceea ce privește datele cartografice, monarhii spanioli și portughezi aveau interese bine stabilite de a păstra secretul rezultatelor obținute de exploratorii trimiși de ei în Lumea Nouă, prin urmare cartografia trebuia să rămână secret de stat, având în vedere că numai ei ar fi putut avea acces la bogățiile de pe noul continent.

În epoca Renasterii, structura centrală urbană se realiza pornind de la palatul regal sau princiar, care ilustra prevalența autorității politice laice absolute, în dauna autorității temporale a Bisericii. Rețeaua strădală era astfel orientată încât, în caz de asediu să asigure o deplasare cât mai ușoară și mai rapidă a trupelor la zidurile de apărare ale orașului.

Dacă în Evul Mediu problemele urbanistice ale orașelor erau rezolvate în mod pragmatic, la nivel local și fără a beneficia de un plan unitar de ansamblu, în epoca Renasterii, urbanistii vremii (L.B. Alberti, Francesco di Giorgio Martini, Leonardo da Vinci, Antonio di Pietro Averlino și alții) insistă pentru introducerea unui program urbanistic conform căruia casele trebuia să fie aliniate, să aibă toate o înălțime determinată, proporțională cu lățimea străzilor și a pietelor adiacente. Prin urmare, planurile noilor construcții erau supuse aprobării autorităților comunale care urmăreau astfel un scop esențial înfrumusețarea orașului cu edificii impunătoare și în acord cu mediul înconjurător.

Tot în acest timp, comerțul a dus în mod necesar la o intensă dezvoltare a practicii creditului. Interzis de Biserica Crestină (cel puțin formal, pentru că oamenii Bisericii și unele instituții religioase participau la operațiuni comerciale și bancare, acordând împrumuturi cu dobândă), creditul era practicat într-o formă ocolită pentru bunurile funciare care puteau fi cumparate prin plata unei rente precis stabilite sau a unei rente perpetue. Tot atunci apar și registrele elaborate de evidență a bunurilor imobiliare. De altfel, termenul de "intabulare" își are originea în aceste registre intitulate "tabulae", în care creditorii erau obligați să-și înregistreze drepturile de creanță. Intabulatiunile și prenotatiunile se făceau numai pe baza unor documente originale care dovedeau dreptul de proprietate asupra averii.

În Europa renascentistă, pedepsele pentru furtul averii prin înlăturarea bornelor ce delimitau un domeniu de exemplu, sau prin neplata creditelor ipotecare, erau extrem de aspre, de la tăierea bratelor sau a limbii, până la uciderea prin decapitare, ardere pe rug sau spânzurare.

Nu în ultimul rând, mulți seniori feudali săraci în urma revoluției prețurilor și a vieții de lux excesiv, au fost nevoiți să-și vândă castelele și proprietățile funciare. Investițiile de capital și dezvoltarea comerțului internațional crează noi locuri de muncă, orașele se extind, unele târguri se transformă în adevărate orașe. Lucrătorii de la orașe



nemulțumiti de salariile scăzute se asociază în confraternități, formând un fel de sindicate, iar pentru satisfacerea revendicărilor lor, organizează greve și întretin agitații. În mediul rural, lupta de clasă ia forma rascoalelor țărănești pornite împotriva sărăciei, a opresiunii feudale, a extinderii proprietății bisericilor și practicilor capitaliste.

Reforma în statele europene renascentiste, în a doua jumătate a secolului XVI-lea, a venit din necesitatea unor schimbări structurale urgente la nivelul claselor și categoriilor sociale oprimate. Spectacolul bogățiilor exorbitante ale Bisericii și ale oamenilor ei, inclusiv ale mănăstirilor, îi făcea pe țărani, iobagi, mineri sau pe salariații din orașe, să considere ca un remediu împotriva mizeriei lor ar fi redistribuirea echitabilă a marilor proprietăți ecleziastice. Mai mult decât atât, se adăuga și revolta categoriei cavalerilor, care dispuneau de resurse economice infinit mai mici în comparație cu cele ale oamenilor Bisericii, sau cu cele ale burghezilor bogați de la oraș. Prin urmare, cavalerii care nu mai aveau nicio speranță pentru creșterea bogățiilor lor, așteptau un moment de criză a puterii de stat pentru a se napusti asupra marilor proprietăți ale bisericilor și mănăstirilor.

Miscarea Reformei a depășit însă cu mult aria de interes religios și pe cea a restructurării societății în sensul egalitarismului, implicându-se în rivalitatea dintre principalele dinastii și în revendicările teritoriale ale marilor puteri europene (Franța, Spania, Italia și Imperiul Otoman).

În Germania, ideile reformatoare ale lui Martin Luther, constau în introducerea "indulgențelor" prin care se admitea că papalitatea este o simplă convenție umană și nu o instituție divină, și era negată structura dogmelor, a practicii cultice și bisericesti tradiționale. Aceste teze se opuneau însă principiilor Frederic al Germaniei, dar de remarcat este faptul că în spatele paravanului religios apar mișcări populare sub forma de rascoale ale iobagilor și țăranilor liberi nemulțumiti de măsurile administrative ale puterii de stat.

În Anglia, Reforma independentă de cea de pe Continent și pornită din rațiuni diferite (toate paturile sociale nu vedeau cu ochi buni marile proprietăți ale Bisericii și mănăstirilor) apare într-o formă particulară, ca fiind impusă de rege și de guvernul său, terminându-se prin constituirea unei Biserici naționale de stat (Biserica Anglicană), în timp ce averile ecleziastice au fost donate unor instituții culturale.

Pe de altă parte, înalta ierarhie ecleziastică a pornit o contrareforma în toate statele europene, promovând o anumită teologie care își concentra atenția în mod special asupra chestiunilor de dogmatică și mai puțin asupra celor economico-sociale comune, lăsând puterea administrativă în mâna monarhiilor.

Cadastrul general modern a fost introdus în Austria de împăratul Francisc al II-lea la începutul secolului XIX după modelul milanez. Bazat pe măsurători topografice, sprijinit pe rețele de triangulație, acesta s-a perfecționat continuu prin adoptarea metrului ca unitate de lungime, prin înființarea Cartii funciare (1874) și introducerea tahimetrului și a metodei poligonatiei (1883) pentru realizarea măsurătorilor terestre. Cadastrul și cartea funciara din Austria, care funcționează și astăzi, utilizând tehnici moderne de lucru, s-au dovedit a fi cele mai bune instituții din domeniu atât sub raportul concepției cât și al execuției, devenind un exemplu urmat de țările Europei Centrale, de cele nordice și chiar de Anglia.



In Tarile Romane lucrari legate de evidentele bunurilor imobiliare au aparut succesiv Condica lui Al. Ipsilanti (1780), Codul lui Calimah (1817) si Legea lui Caragea (1819), prin care se impunea, printre altele si masurarea mosiei. Normele metodologice de aplicare a legii lui Caragea au fost transmise printr-o circulara pentru "procedura hotarniciilor". Conform acestora masuratorile la fata locului se faceau de catre hotarnic, iar judecatoriile locale aveau obligatia de a face "...chemare tuturor vecinilor razesi, puindu-li-se soroc cuviincios si cat prin putinta mai indelungat, spre a-si putea fiecare pregati documenturile descoperitoare de al sau drept si a se inlesni din celelalte indeletniciri a merge la fata locului..." (Circulara nr. 1481 din 7 decembrie 1837 pentru procedura hotarniciilor, pct-ul 1, emitent: Domnitorul, publicat in: Buletinul Oficial nr. 60 din 7 decembrie 1837).

Mai mult decat atat, circulara redactata in limba romana veche, prevedea ca "... hotarnicul savarsind cartea de alegere, o va depune in copie iscalita de sine la judecatoria locala care se indatoreaza a o face indata cunoscuta tuturor vecinilor razesi interesati la acea hotarnicie si sa le pue soroc intru care, sau sa trimeata in scris de multumire, sau sa se infatiseze spre a se judeca..." (Circulara nr. 1481 din 7 decembrie 1837 pentru procedura hotarniciilor, pct-ul 2, emitent: Domnitorul, publicat in: Buletinul Oficial nr. 60 din 7 decembrie 1837).

Insa, cele mai importante acte normative emise de Ministerul Justitiei, au fost Ordonanta din 28 decembrie 1849 privind infiintarea cartilor funciare in Ardeal si Regulamentul de procedura al Cartilor Funciare, prin care se urma identificarea la fata locului a averii fiecarui proprietar.

Aspectele constatate in teren de catre "comisiunile de localizare" erau inscrise in procese-verbale denumite "protocoale", din care au derivat ulterior cartile funciare. Datele obtinute in momentul "localizarii" nu permiteau stersaturi, iar hartile si planurile intocmite erau verificate de catre comisarii de localizare, pentru a vedea daca ele corespund cu realitatea. Fiecare harta era atasata la registrul parcelelelor, iar documentele finale erau depuse la tribunalul judetean sau local in spatii riguros alese impotriva incendiilor.

Mare parte din judetele Transilvaniei si Banatului erau administrate de Imperiul Austro-Ungar, prin urmare, evidentele ce urmau schimbările de proprietate si ipotecile se aplicau conform Codului civil austriac.

Framantarile politice si sociale ce au cuprins intreaga Europa la inceputul sec. al XIX-lea au determinat ruperea Imperiului Austro-Ungar, si prin urmare Ardealul trece in stapanirea Regatului Maghiar. Codul civil austriac a fost inlocuit cu dreptul cutumiar ungar, fapt ce a pus pentru o vreme in pericol institutia cartilor funciare, insa Ministerul Justitiei, a emis o serie de ordonante care impuneau ca procesul de introducere a cartilor funciare in Ardeal sa continue conform vechiului Regulament al Cartii Funciare din 1855.

Urmare a regularizarilor de avere, in anul 1869 a avut loc transformarea cartilor funciare pe teritoriul Transilvaniei. Procedura care trebuia urmata a fost stabilita prin Regulamentul nr. 2579 din 8 aprilie 1869. In cadrul acestei proceduri, un rol esential l-au avut instantele de carte funciara si conducatorii de carte funciara. Instanta de carte



funciara delega o comisie constituita dintr-un referent si conducatorul de carte funciara. Acestia aveau sarcina de a se deplasa la fata locului pentru a verifica concordanaa dintre vechile foi de posesie (completate conform protocoalelor intocmite de comisiunile de localizare) si proiectul noii foi de posesie. In urma verificarilor se incheia un proces-verbal, care trebuia semnat si de catre primarul comunei si care se inainta instantei de carte funciara.

Instanta de carte funciara era aceea care hotara asupra corectitudinii lucrarilor efectuate si se pronunta printr-o decizie. Transformarea cartii funciare efectuata cu indeplinirea intocmai a dispozitiilor din regulament era considerata definitiva. Orice pretentii izvorate din greselile intervenite in procedura de transformare nu se mai putea valida fata de alte persoane care puteau fi de buna-credinta.

Dupa Unirea din 1918, Statul Roman a dat cateva decrete ce si-au lasat amprenta asupra activitatii de carte funciara. Astfel, Decretul nr. 1 din 24 ianuarie 1919 al Consiliului Dirigent despre functionarea in mod provizoriu a serviciilor publice, aplicarea legilor, despre functionari si intrebuintarea limbilor, prevedea ca "Legile, ordonantele, regulamentele si statutele legale de mai inainte, emanate inainte de 18 octombrie 1918 raman in interesul ordinii publice si pentru a asigura continuitatea de drept, pana la alta dispozitie, in vigoare in mod provizoriu, cu exceptiunile cuprinse in acest decret, cum si in alte decrete, ce se vor da" (Decretul nr.1 din 24 ianuarie 1919 despre functionarea in mod provizoriu a serviciilor publice, aplicarea legilor, despre functionari si intrebuintarea limbilor, art. 1, emitent: Consiliul Dirigent).

In baza acestui decret a fost data Ordonanta nr. 121 din 6/19 februarie 1918, prin care s-a stabilit ca limba oficiala, care se va folosi in justitie, procuratura, notariate, este limba romana. Un alt act normativ important este Decretul nr. VII, din februarie 1918 care prevedea sanctiunea nulitatii absolute a oricarui act prin care Guvernul maghiar de la Budapesta, incepand cu data de 1 decembrie 1918, a dispus, cu orice titlu, asupra bunurilor mobile sau imobile ale statului situate in tinuturile unite cu Regatul Romaniei prin hotararea Adunarii Nationale din Alba-Iulia de la 1 decembrie 1918.

De la data publicarii acestui decret, niciun document dat de Guvernul maghiar din Budapesta sau de catre organele sale, nu putea servi drept titlu pentru inscrierea in cartile funciare, daca nu purta "clauzula" de confirmare din partea Consiliului Dirigent. Pentru indeplinirea unor inscrieri in cartea funciara, reclamate de dispozitiile cuprinse in Decretul nr. VII, a fost emisa Ordonanta nr. 31 din 7 aprilie 1919 care dispunea inscrierea in favoarea Statului Roman a interdictiei de instrainare si grevare, in toate foile funciare care evidentiau dreptul de proprietate sau alte drepturi ale fostului Stat Ungar".

Avand in vedere faptul ca, in urma Tratatului de pace de la Trianon, toate proprietatile imobiliare ale fostului Stat Austro-Ungar care se gaseau pe teritoriul alipit Romaniei au trecut in proprietatea Statului Roman, a fost emisa Ordonanta nr. 27067/1921 a Directoratului General din Cluj al Ministerului Justitiei, prin care s-a ordonat intabularea dreptului de proprietate al Statului Roman asupra tuturor imobilelor proprietatea Statului Maghiar.





De asemenea, se ordona intabularea dreptului de proprietate in favoarea Statului Roman asupra tuturor imobilelor fostului Regat Maghiar, a domeniilor Coroanei Maghiare si a averii fostei dinastii Austro-Ungare.

Prin Decretul-lege nr. 3922/1918 a fost decretata reforma agrara din 1921. Cu aceasta ocazie, au fost masurate peste 10.000.000 hectare de teren. Lipsa unui plan cadastral de ansamblu, necorelarea intre planurile parcelare ale mosiilor expropriate au facut ca demersurile de realizare a unui cadastru stiintific sa esueze.

La toate acestea s-a mai adaugat si interesul major al autoritatilor pentru infaptuirea reformei agrare, lucru care a determinat o incetinire si chiar o abandonare a lucrarilor de cadastru. Consecinta lipsei unui cadastru bine pus la punct s-a resimtit si in evidenta cartii funciare, care nu mai oglindea situatia reala a imobilelor.

In aceasta situatie, Regele Carol al II-lea a adoptat Legea nr. 93 din 12 aprilie 1933 pentru organizarea cadastrului funciar si pentru introducerea cartilor funciare in Vechiul Regat si Basarabia. Pentru intocmirea si administrarea juridica a cartilor funciare, la judecatoriile din raza Curtilor de Apel Bucuresti, Chisinau, Constanta, Craiova, Galati si Iasi au fost infiintate sectiuni de carte funduara. Acestea erau conduse de un judecator, un director de carte funduara, un ajutor de director si erau prevazute cu scheme de personal auxiliar. Tot atunci au fost stabilite principiile generale ale cadastrului funciar si operatiunile cadastrale care urmau sa se efectueze.

Registrul cadastral funciar, planul cadastral si indicatoarele alfabetice ale posesorilor erau depuse la sectiunile de carte funduara in vederea cercetarii, verificarii si ulterior a redactarii inscriptiunilor referitoare la proprietate. Proiectele cartii funduare erau inaintate unei comisii de control de pe langa tribunal care le declara drept carti funduare legale in cazul in care se constata ca au fost intocmite cu respectarea legii. Pentru teritoriile din Ardeal, Banat si Bucovina s-au dispus actiuni de actualizare a planurilor topografice si de rectificarea cartilor funduare in conformitate cu legile care erau in vigoare pe teritoriile respective.

Un pas important in demersul legislativ al epocii, l-a constituit Decretul-lege nr. 478 din 1 octombrie 1938 pentru extinderea in Bucovina a legislatiei din Vechiul Regat. Actul normativ a fost emis de Consiliul de Ministri si cuprinde numai sapte articole. Cel mai relevant este art. 1, care prevedea: "Pe langa dispozitiunile introduse pana acum in vederea unificarii, se extinde, cu incepere de la 15 Octombrie 1938, in tot cuprinsul Bucovinei: Codul civil roman din 4 Decembrie 1864, cu toate modificarile ce i s-au adus pana azi; Codul de procedura civila din 14 Martie 1900, cu toate modificarile aduse pana azi; Codul comercial din 10 Mai 1887, cu toate modificarile aduse pana azi, precum si toate legile, regulamentele si dispozitiunile civile, comerciale, de procedura si penale de orice natura, asa cum sunt in vigoare azi in Vechiul Regat, fara nicio exceptie".

Pentru provinciile din Ardeal unde se aplica Codul civil austriac, dispozitiile referitoare la cartea funciara au fost unificate prin Decretul-lege nr. 115/1938, care s-a aplicat imediat dupa intrarea lui in vigoare numai in Bucovina, tinut din care astazi Romania nu mai are decat o portiune situata in judetul Suceava.



Aplicarea imediată a decretului în tinutul Bucovinei a fost favorizată de faptul că în această regiune, înainte de Primul Război Mondial, a existat un cadastru tehnic complet. În timpul războiului, o bună parte din registre au fost distruse, iar după război nu au mai fost efectuate lucrări de completare, verificare și actualizare a planurilor topografice. Totuși, cărțile funciare întocmite existau, ceea ce a ușurat aplicarea actului normativ de mai sus.

În nordul Transilvaniei, legislația din vechea Românie s-a extins numai după eliberarea acestor ținuturi de sub ocupația maghiară impusă prin Dictatul de la Viena din 30 august 1940. Un rol important în acest demers l-a avut Legea nr. 260 din 4 aprilie 1945 privitoare la legislația aplicabilă în Transilvania de Nord, precum și la drepturile dobândite în acest teritoriu, în timpul ocupației ungare.

Prin această lege, Regele Mihai I a decretat extinderea legislației României pe tot teritoriul Transilvaniei, anularea actelor și drepturilor dobândite în temeiul unor ordonanțe maghiare discriminatorii. Prin urmare, judecătorul de carte funciara era obligat să restabilească, din oficiu, starea tabulară anterioară înscrierilor anulate.

După instaurarea regimului comunist în România, terenurile au fost scoase din circuitul civil. Evidența funciara avea importanță doar din punctul de vedere al folosinței pământului, și nu din cel al proprietății funciare. Având în vedere faptul că pentru o bună parte din teritoriul țării nu existau măsurători cadastrale, iar acolo unde au fost efectuate se impuneau lucrări de verificare și actualizare, în anul 1954 Comitetul Central al Partidului Muncitoresc Român a ridicat problema întocmirii unei evidențe cadastrale socialiste. Un an mai târziu a fost adoptat Decretul nr. 281 din 15 iulie privind instituirea regimului de evidență funciara. Lucrările de întocmire a evidenței funciare se executau prin lucrări de măsurare a terenurilor cu identificarea posesorilor, și apoi se întocmeau operatele de evidență funciara. Intră în categoria operatelor - registrul de evidență funciara, registrul indicator alfabetic, fișele de posesie, fișa centralizatoare pe posesori și categorii de folosință. În afara operatelor, evidența funciara se completa cu planurile cadastrale și registrul de mutațiuni.

După caderea comunismului în urma evenimentelor din Decembrie 1989, se impuneau o serie de modificări legislative în domeniul cadastrului și publicității imobiliare. Rezultatul demersurilor în acest sens s-a materializat prin Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare. Noțiunea de publicitate imobiliară nu este definită în termeni consacrați nici prin acte normative și nici de către literatura de specialitate. Mai mult decât o noțiune, publicitatea imobiliară este o condiție de siguranță a operațiunilor juridice. Această nevoie de siguranță o are proprietarul atât în legătură cu un drept deja dobândit, cât și în legătură cu ocrotirea drepturilor viitoare. Prin înscrierea în cartea funciara se naște însuși dreptul real. Aceasta trebuie înțeleasă în sensul că prin actul juridic se nasc obligații, iar prin înscriere se stinge dreptul obligational și se naște dreptul real.

Instituația cartii funciare are ca prim scop apărarea acestor drepturi și împiedicarea ivirii unor conflicte în legătură cu nasterea, modificarea sau stingerea lor. Cel a cărui drept este înscris în cartea funciara poate oricând să cerceteze cartea funciara și să constate că dreptul său există, nu este expus unor greseli, erori sau falsuri, nu este supus altor înscrieri și este ferit de abuzurile unor sentințe gresite. Siguranța lui a început încă



din momentul înscrierii dreptului de proprietate, intrucat fiecare înscriere se efectueaza numai dupa verificarea legalitatii actului si a veridicitatii dreptului.