

Capitolul I. Istoricul legislației cărții funciare

Începuturile cărților funciare se regăsesc în țările din vestul Europei încă din secolele al XI-lea - al XIV-lea și sunt legate, în principal, de credit și garanțiile necesare acordării acestuia.

Un rol hotărâtor în dezvoltarea cărților funciare l-au avut vechiul drept german, iar ulterior dreptul roman. Din concurența acestor sistemele de drept s-a format un sistem mixt, care s-a consolidat în cadrul Codului civil francez.

De-a lungul timpului, sistemul mixt, cunoscut și sub denumirea de „sistemul francez”, a fost reformat în mai multe rânduri.

Principiile de bază ale cărților funciare apar pentru prima dată, bine conturate, în Codul civil austriac.

În România, mai exact în vechiul Ardeal, începuturile sistemului de carte funciară se identifică în evidența averilor mobiliare. Astfel, transmiterea între vii a acestora se făcea în fața unor autorități denumite „*loca credibilia*”, prin vânzare numită „*passiones peremales*”. Tranzacția se desfășura în cadru solemn și i se asigura publicitate. Urma punerea în posesie, numită „*statutio*”. Ipotecile se făceau prin predarea folosinței averii ipotecate în favoarea creditorului pe perioade îndelungate de timp, care puteau ajunge și până la 100 de ani. În majoritatea orașelor din Ardeal se țineau evidențe privind schimbările de proprietate asupra imobilelor, precum și evidențe ale ipotecilor.

Primele dispoziții referitoare la introducerea sistemului ipotecar sunt cuprinse în Legea XII din 1840. În anul 1849, Ministerul Justiției a dispus, prin Ordonanța din 28 decembrie, înființarea cărților funciare acolo unde ele nu existau și conducerea evidenței cărții funciare acolo unde aceasta deja funcționa.

Prin ordonanțele Ministerului Justiției din perioada cuprinsă între anii 1850-1955 s-a dispus identificarea, la fața locului, a averii fiecărui posesor. Operațiunea este cunoscută sub denumirea de „localizare”. Pentru realizarea acesteia au fost înființate comisii, denumite „comisiuni”, compuse din câte trei persoane: un comisar, un cancelarist și un copist. Comisarul avea sarcina de a conduce toate acțiunile care se desfășurau în legătură cu identificarea la fața locului a imobilelor. Cancelaristul era în realitate un fel de grefier, care avea sarcina de a evidenția descrierea imobilelor, respectiv întinderea rezultată în urma măsu-

rătorilor, ramura de cultură a terenurilor, numărul pe care imobilul îl primea în harta localității, denumit număr topografic. Lucrările efectuate de aceste comisiuni purtau denumirea de „lucrări de localizare”. Aspectele constatate în teren de către comisiunile de localizare erau înscrise în procese-verbale denumite „protocoale”. Din acestea s-au născut ulterior colile funciare.

După finalizarea lucrărilor de localizare în 15 decembrie 1855, Ministerul Justiției a emis ordonanța care conține Regulamentul de procedură al Cărților Funciare. Acesta a avut rolul de a stabili regulile referitoare la publicitatea protocoalelor și la ținerea lor sub forma cărții funciare. Regulamentul nu s-a aplicat în același timp pe întreg teritoriul Ardealului. Astfel, pe teritorii cum sunt: Banatul, Crișana, Maramureș, Satu Mare, încorporate pe atunci statului ungar, se aplicau prevederile Codului civil austriac. Prin Constituția provizorie din anul 1860, Codul civil austriac a fost scos din vigoare și înlocuit cu vechiul drept cutumiar ungar.

Scoaterea totală din vigoare a Codului civil austriac a pus în pericol instituția cărților funciare, motiv pentru care, în teritoriile arătate mai sus, aceasta a fost menținută pe baza ordonanțelor emise de Ministerul Justiției.

Prin Ordonanța nr. 2784 din 8 noiembrie 1867, Ministerul Justiției a ordonat lucrările pregătitoare pentru introducerea cărții funciare în vechiul Ardeal (întreg teritoriu al Curților de Apel Cluj și Târgu-Mureș din perioada de după 1921), iar prin Ordonanța nr. 264 din 5 februarie 1870, Regulamentul Cărții funciare din 15 decembrie 1855 a fost pus în aplicare și în aceste ținuturi.

Potrivit acestuia, întocmirea noilor cărți funciare cuprinde două faze. În prima fază se face localizarea pe comună a tuturor locurilor de casă și a parcelelor de pământ, cu excepția exploatărilor miniere, care sunt înscrise în registrele miniere. Tot în această fază se întocmesc registrele parcelelor de pământ, hărțile și se verifică protocoalele cărților funciare în care sunt înscrise drepturile de posesie asupra imobilelor identificate.

În a doua fază se dau publicității protocoalele cărților funciare. Se stabilesc corpurile de avere și drepturile posesorale, iar reclamațiile sau excepțiile ridicate în legătură cu veridicitatea acestora se soluționează prin hotărâre judecătorească. Tot această fază presupune și operațiunea de transtabulare. Prin aceasta se înțelege trecerea intabulărilor din vechile registre în protocoalele noilor cărți funciare. Aspectele de mai sus sunt în detaliu reglementate în prima parte a Regulamentului, în conținutul a 48 de paragrafe.

Partea a doua a Regulamentului este intitulată „Regulile cari privesc conducerea noilor cărți funciare”. Este tratat mai întâi, în această parte, conținutul foilor de posesie, de proprietate și de sarcini.

Paragraful 51¹ stabilea următoarele: „Pe foaia stării de posesie se expune, în forma unui tablou, corpul de avere funciară după semnele sale obiective, indicând pe scurt caracterul special juridic”. Tot acest paragraf făcea precizarea că descrierea imobilului sub aspectul întinderii suprafeței de teren nu este garantată.

Partea a doua a colii funciare este intitulată „foaia de proprietate”. În aceasta se înscriau numele, prenumele, porecla proprietarului, precum și orice date distinctive care să înlăture orice îndoială referitoare la persoană. Era înscris apoi titlul pe baza căruia s-a dobândit proprietatea, toate transferurile de proprietate în ordinea în care acestea au avut loc, minoritatea, curatela, prețul de primire a corpului de avere, abnotațiunile și adnotațiunile.

Abnotațiunea este operațiunea prin care este scoasă o parcelă dintr-un corp de avere. Adnotațiunea este operațiunea contrară abnotațiunii și constă în adăugarea unei parcele la un corp de avere.

A treia parte a conținutului cărții funciare este intitulată „Foaia de sarcini”. În aceasta erau înscrise drepturile ipotecare, subipotecare, servituțile și alte sarcini care grevau corpul de avere sau o parte a acestuia. Referitor la servituți, se prevedea ca acestea să fie menționate atât în foaia de posesie a imobilului dominant, cât și în aceea a imobilului dominat.

Din punct de vedere juridic, fiecare corp de anexe era considerat ca un întreg. Asupra acestui întreg se putea înscrie dreptul de proprietate în favoarea unei singure persoane fizice ori juridice, fie dreptul de proprietate al mai multor persoane fizice sau juridice. În acest ultim caz, fiecare dintre coproprietari era înscris cu cota sa parte din dreptul de proprietate asupra imobilului.

Paragraful 56 din Regulament stabilește condițiile în care se efectuează operațiunile de abnotațiune și adnotațiune, astfel cum le-am definit mai sus. În esență, acestea ar fi:

a) parcelele care urmează a fi abnotate trebuie identificate și indicate exact;

b) dacă dintr-un corp de avere urmează a fi abnotată numai o parte, se va prezenta planul întregului corp de avere, iar parcela care urmează a fi scoasă se va evidenția corect în cadrul planului;

c) dacă parcela care urmează a fi abnotată este grevată de sarcini, pentru efectuarea operațiunii este necesar acordul creditorilor.

Capitolul IV al Regulamentului reglementează speciile de înscrieri care se pot efectua în cărțile funciare. Acestea sunt:

- a) intabulațiunea;
- b) prenotațiunea;
- c) notațiunea.

Termenul de „intabulare” își are originea în vechile registre intitulate „*tabulae*”, în care creditorii erau obligați să își înregistreze drepturile de creanță.

Prenotațiunea este acea operațiune care constă în înscrierea provizorie a dobândirii, transmiterii sau încetării unui drept, sub condiția unei justificări ulterioare și numai în limita acestei justificări.

Obiectul intabulațiunii sau prenotațiunii sunt numai drepturile reale asupra imobilelor.

Intabulațiunile și prenotațiunile se pot face numai în baza unor documente originale care au puterea de dovadă față de partea în contra căreia se face înscrierea.

Nu pot fi intabulate sau prenotate documente întocmite fără un temei legal al dreptului, de către minori ori persoane interzise, fără a fi reprezentate prin ordin judecătoresc sau aprobare a autorităților competente.

Intabulațiunea sau prenotațiunea poate fi efectuată numai atunci când acela în contra căruia urmează a se ordona achiziția, schimbarea sau încetarea dreptului este el însuși intabulat sau prenotat.

Stingerea sau încetarea unui drept real înscris în cartea funciară se numește radiere. Operațiunea se efectuează după regulile comune ale intabulațiunii sau prenotațiunii.

Paragrafele 81 și 84 din Regulament indică condițiile necesare a fi îndeplinite de documentele private și publice care urmează a fi intabulate sau prenotate.

Obiectul notațiunii de carte funciară îl formează raporturile și faptele care:

a) se publică prin notațiune în interesul persoanelor care urmăresc să încheie afaceri juridice asupra imobilelor, fără ca omiterea notațiunii să fie urmată de vreun efect de drept;

b) sunt impuse de dispozițiile Codului de procedură civilă sau ale Regulamentului pentru a produce efecte juridice legate de respectiva notațiune.

Din prima categorie fac parte: notarea minorității, tutelei, curatelei, falimentul. Din a doua categorie fac parte: sechestrul, arenda, licitațiile execuționale, ipotecile solidare, procesele care se poartă asupra imobilului.

Notațiunile sunt înscrise în foaia C a cărții funciare.

Capitolul XII din Regulamentul este destinat instituirii regulilor privitoare la cererile de carte funciară. La formularea acestor cereri erau îndreptățite două mari categorii de persoane fizice sau juridice:

- a) cei în favoarea cărora se făcea înscrierea;
- b) cei din sarcina cărora se făcea înscrierea.

Regulamentul a stabilit conținutul cererilor, precum și documentele originale care, în mod obligatoriu, trebuiau anexate la cerere.

Cererile se înaintau fie tribunalelor, fie judecătoriilor de ocol. Ele erau soluționate de judecător, care se pronunța prin decizie pentru admiterea sau respingerea lor. Decizia era comunicată personal petiționarului. Împotriva deciziei de carte funciară se putea declara recurs. În recurs nu se puteau îndrepta greșelile din cererile de carte funciară și nu se puteau anexa documente noi care nu au fost atașate inițial cererii.

Regulamentul de procedură al Cărilor funciare, obiect al Ordonanței Ministerului Justiției din 15 decembrie 1855, este valoros nu numai datorită clarității și calității superioare a dispozițiilor, ci și pentru faptul că reprezintă temelia de inspirație pentru toate regulamentele de carte funciară ulterioare.

Un moment de referință al istoricului cărții funciare este reprezentat de Ordonanța Ministerului Justiției nr. 2784 din 8 noiembrie 1867 referitoare la antelucrările necesare pentru extinderea instituției cărții funciare asupra Ardealului.

Prin adresa nr. 10049 din 16 octombrie 1867, Ministerul Justiției anunța Comisionul Regal al Ardealului următoarele: „În baza autorizației primite de la ambele camere ale corpurilor legiuitoare și cu aprobarea din 5 Octombrie a.c., am ordonat ca instituția cărții funciare să fie extinsă și asupra Ardealului și ca antelucrările, în scopul acesta, să fie începute chiar în cursul acestui an. Despre aceasta avem onoare a Vă înștiința cu observațiunea că ordonanțele noastre referitoare la organizarea comisiei de localizare și la reglementarea procedurii de localizare vor apărea cât mai curând”.

Ordonanța din 8 noiembrie 1867 dispune înființarea comisiunilor de localizare în Ardeal și a unei direcții provizorii de carte funciară, subordonată Ministerului Justiției.

Funcționarii care făceau parte din comisiunile de localizare erau obligați a depune jurământ de serviciu în fața direcției provizorii de carte funciară.

Obiectul antelucrărilor de carte funciară era următorul:

- a) înscrierea imobilelor;
- b) formarea și denumirea corpurilor de carte funciară;
- c) constatarea și înscrierea proprietarilor și a drepturilor lor posesoriale.

Toate lucrările evidențiate mai sus se realizau la fața locului, pe calea oculutei.

Comisiunile de localizare conduse de comisarul de localizare se prezentau în fiecare unitate administrativă cu o săptămână înainte de ziua fixată pentru începerea lucrărilor de localizare. Scopul deplasării era acela de a lua anumite măsuri prealabile începerii acestor lucrări. Astfel, toți proprietarii de terenuri erau invitați – prin scrisoare – a se prezenta la o conferință la care se făceau cunoscute lucrările care urmau a se efectua, precum și scopul acestora. Se verifica dacă numărul de casă al locuitorilor corespundea cu numărul evidențiat în registrul funciar. Se îngrijeau să se obțină copii după hărțile comunale. Locuitorii erau informați asupra importanței instituției care se înființează și li se explicau în termeni simpli și pe înțelesul tuturor dispozițiile cele mai însemnate cuprinse în regulamentul cărții funciare.

Pe măsură ce comisiunile de localizare finalizau cercetarea la fața locului și dezbateră concluziilor în cadrul comisiei, se întocmeau lucrările de carte funciară. Fiecare lucrare de carte funciară constă în următoarele:

a) protocoalele cărților funciare compuse din cele trei foi, respectiv „foaia de posesie” notată cu litera A, „foaia de proprietate” notată cu litera B și „foaia de sarcini” notată cu litera C;

b) indexul alfabetic al proprietarilor;

c) registrul parcelelor de avere (parcelarul);

d) hărțile postatelor.

Datele și informațiile adunate în etapa localizării nu permiteau ștersături, radieri sau îndreptări, ci erau înscrise, astfel cum au fost culese, în procesele-verbale de localizare (protocoale), după care se cerea înregistrarea în cartea funciară.

Indexul alfabetic al proprietarilor era întocmit în două etape. În prima etapă se întocmeau niște notițe manuale, denumite „*impurum*”, urmând ca definitivarea să se realizeze numai după ce toate protocoalele de carte funciară erau deja gata.

În registrul parcelelor, la fiecare parcelă este indicat numărul protocolului cărții funciare în care este înregistrată parcela de avere. După verificarea registrului parcelelor, pe ultima foaie, sub ultima parcelă, se înscria: „După prealabilă examinare strictă, prezentul registru de parcele, conținând coli și parcele de avere, înscrise, se încheie și se certifică, totdeodată, că invitarea fiecărui proprietar la localizarea imobilelor s-a făcut în regulă”.

Hărțile postatelor erau verificate de către comisarii de localizare, dacă ele corespund cu realitatea. Fiecare hartă era atașată la registrul parcelelor, pentru a putea fi consultată separat de registru. Lucrările

enumerat mai sus se depuneau la președinția tribunalului fiecărui județ, scaun sau ținut, în locații care să le ferească de incendii.

Urmare a regularizărilor de avere, în anul 1869 a avut loc transformarea cărților funciare. Procedura care trebuia urmată a fost stabilită prin Regulamentul nr. 2579 din 8 aprilie 1869. În cadrul acestei proceduri, rolul esențial l-au avut instanțele de carte funciară și conducătorii de carte funciară. Instanța de carte funciară delega o comisie constituită din referentul și conducătorul de carte funciară, care aveau sarcina de a se deplasa la fața locului pentru a verifica concordanța dintre vechile foi de posesie și proiectul noii foi de posesie. În urma verificărilor se încheia un proces-verbal, care trebuia semnat și de către primarul comunei și care se înainta instanței de carte funciară.

Instanța de carte funciară era aceea care hotăra asupra corectitudinii lucrărilor efectuate, pronunțându-se printr-o decizie. Transformarea cărții funciare efectuată cu îndeplinirea întocmai a dispozițiilor din regulament era considerată definitivă. Orice pretenții izvorâte din greșelile intervenite în procedura de transformare nu se mai putea valida față de terții de bună-credință.

În continuare, întreaga activitate a cărților funciare a fost reglementată prin ordonanțe ale Ministerului Justiției.

După Unirea din 1918, Statul Român a dat câteva decrete cu impact asupra activității de carte funciară. Trebuie amintit aici Decretul nr. 1 din 24 ianuarie 1919 al Consiliului Dirigent despre funcționarea în mod provizoriu a serviciilor publice, aplicarea legilor, despre funcționari și întrebuințarea limbilor. În art. 1 din acest act normativ se decreta: „Legile, ordonanțele, regulamentele și statutele legale de mai înainte, eminate înainte de 18 octombrie nou 1918, rămân în interesul ordinii publice și pentru a asigura continuitatea de drept, până la altă dispoziție, în vigoare în mod provizoriu, cu excepțiunile cuprinse în acest decret, cum și în alte decrete, ce se vor da”.

În baza acestui decret a fost dată Ordonanța nr. 121 din 6/19 februarie 1918, prin care s-a stabilit că limba oficială, care se va folosi în justiție, procuratură, notariate este limba română.

Un alt act normativ important este Decretul nr. VII, publicat în Gazeta Oficială nr. 13 din 15/28 februarie 1918. În art. 1 din decret se prevedea sancțiunea nulității absolute a oricărui act prin care Guvernul maghiar de la Budapesta, începând cu data de 1 decembrie 1918, a dispus, cu orice titlu, asupra bunurilor mobile sau imobile ale statului situate în ținuturile unite cu Regatul României prin hotărârea Adunării naționale din Alba-Iulia de la 1 decembrie 1918.

De la data publicării acestui decret, niciun document dat de Guvernul maghiar din Budapesta sau de către organele sale nu putea servi

drept titlu pentru înscrierea în cărțile funciare, dacă nu purta „clauzula” de confirmare din partea Consiliului Dirigent.

Cei care, în perioada cuprinsă între 18 octombrie - 30 noiembrie 1918, au contractat un bun mobil sau imobil pe baza unui act emanat de la Guvernul maghiar din Budapesta și doreau să îl revendice erau obligați să prezinte titlul și documentele Consiliului Dirigent într-un răstimp de 60 de zile de la data publicării decretului în Gazeta Oficială.

Pentru punerea în executare a Decretului nr. VII a fost emisă Ordonanța din 7/20 martie 1919 a Consiliului Dirigent. Prin aceasta, Tribunalul din orașul Cluj a fost desemnat ca având competența de a soluționa toate cauzele privitoare la înstrăinarea bunurilor statului prin Guvernul maghiar de la Budapesta. Completul învestit cu soluționarea cauzelor era condus de președintele tribunalului. Împotriva sentinței pronunțate de tribunal se putea declara apel la Curtea de Apel Cluj. Curtea judeca în complet de 5 judecători, iar hotărârea curții era definitivă și irevocabilă. Călea extraordinară de atac a revizuirii era interzisă.

Pentru îndeplinirea unor înscrieri în cartea funciară, reclamate de dispozițiile cuprinse în Decretul nr. VII, a fost emisă și Ordonanța nr. 31 din 7 aprilie 1919. Prin aceasta s-a dispus înscrierea în favorul Statului Român a interdicției de înstrăinare și grevare, în toate foile funciare care evidențiau dreptul de proprietate sau alte drepturi ale fostului Stat Ungar.

Decretul nr. VII a fost ratificat printr-o lege votată de Senat cu unanimitate de cincizeci și nouă de voturi, la data de 4 iulie 1921. Preambulul acesteia avea următorul conținut:

„FERDINAND I

Prin grația lui Dumnezeu și voința națională, Rege al României,
La toți de față și viitori sănătate!”

Apoi, prin art. 1 se stabilea: „Se ratifică dispozițiunile luate de Consiliul Dirigent al Transilvaniei prin Decretul nr. VII din 6/19 Februarie 1919, cu modificările aduse prin prezenta lege”.

Având în vedere faptul că, în urma Tratatului de pace de la Trianon, toate proprietățile imobiliare ale fostului Stat Austro-Ungar care se găseau pe teritoriul alipit României au trecut în proprietatea Statului Român, a fost emisă Ordonanța nr. 27067/1921 a Directoratului General din Cluj al Ministerului Justiției, prin care s-a ordonat intabularea dreptului de proprietate al Statului Român asupra tuturor imobilelor proprietatea Statului Maghiar.

De asemenea, se ordona intabularea dreptului de proprietate în favoarea Statului Român asupra tuturor imobilelor fostului Regat

Maghiar, a domeniilor Coroanei Maghiare și a averii fostei dinastii Austro-Ungare.

Prin Decretul-lege nr. 3922/1918 a fost decretată reforma agrară din 1921. Cu această ocazie, au fost măsurate peste 10.000.000 hectare de teren. Lipsa unui plan cadastral de ansamblu, necorelarea, între ele, a planurilor de parcelare a moșiilor expropriate au făcut ca demersurile de realizare a unui cadastru științific să eșueze.

La toate acestea s-a mai adăugat și interesul major al autorităților pentru înfăptuirea reformei agrare, fapt care a determinat o încetinire, chiar o abandonare a lucrărilor de cadastru. Consecința lipsei unui cadastru bine pus la punct s-a resimțit și în evidența cărții funciare, care nu mai oglindea situația reală a imobilelor.

În contextul acestor împrejurări, Regele Carol al II-lea a adoptat Legea nr. 93 din 12 aprilie 1933 pentru organizarea cadastrului funciar și pentru introducerea cărților funciare în vechiul regat și Basarabia.

Pentru întocmirea și administrarea juridică a cărților funciare, la judecătoriile din raza Curților de Apel București, Chișinău, Constanța, Craiova, Galați și Iași au fost înființate secțiuni de carte funduară. Acestea erau conduse de un judecător, un director de carte funduară, un ajutor de director și erau prevăzute cu scheme de personal auxiliar. Au fost stabilite principiile generale ale cadastrului funciar și operațiunile cadastrale care urmau a se efectua.

După terminarea operațiunilor cadastrale pe teren, pentru fiecare comună se întocmea registrul cadastral funciar. Potrivit art. 23 din lege, acesta cuprindea, în esență, următoarele:

„a) numărul topografic al parcelelor și indicarea părții de hotar în care se afla;

b) ramura de cultură;

c) suprafața parcelelor în hectare și metrii pătrați;

d) venitul net cadastral;

e) numele și prenumele posesorilor, eventual porecla și domiciliul acestora”.

Registrul cadastral funciar, planul cadastral și indicatoarele alfabetice ale posesorilor erau depuse la secțiunile de carte funduară în vederea cercetării, verificării și ulterior redactării inscripțiunilor referitoare la proprietate.

Proiectele cărții funduare erau înaintate unei comisii de control de pe lângă tribunal care, dacă constata că sunt întocmite cu respectarea legii, le declara drept cărți funduare legale.

Pentru teritoriile din Ardeal, Banat și Bucovina se dispuneau acțiuni de actualizare a planurilor topografice și de rectificarea cărților fun-

duare în conformitate cu legile care erau în vigoare pe teritoriile respective.

Articolul 72 din lege prevedea: „Lucrările cadastrale existente în ținuturile unite din fosta Monarhie Austro-Ungară rămân în vigoare până când acestea vor putea fi revizuite, reambulate și rectificate conform principiilor stabilite prin legea de față”, iar art. 75 stabilea: „Legile și regulamentele din ținuturile unite referitoare la cărțile funduare rămân în vigoare până la revizuirea și unificarea lor (...)”.

În urma adoptării acestei legi, în Dobrogea au fost întocmite în parte planurile cadastrale și s-au efectuat lucrări cadastrale complete doar în câteva comune din jurul capitalei.

Un pas important în demersul legislativ al epocii l-a constituit Decretul-lege nr. 478 din 1 octombrie 1938 pentru extinderea în Bucovina a legislației din Vechiul Regat. Actul normativ a fost emis de Consiliul de Miniștri și cuprinde numai șapte articole. De departe, cel mai relevant este art. 1, care prevedea: „Pe lângă dispozițiunile introduse până acum în vederea unificării, se extinde, cu începere de la 15 Octombrie 1938, în tot cuprinsul Bucovinei: Codul civil român din 4 Decembrie 1864, cu toate modificările ce i s-au adus până azi; Codul de procedură civilă din 14 Martie 1900, cu toate modificările aduse până azi; Codul comercial din 10 Mai 1887, cu toate modificările aduse până azi, precum și toate legile, regulamentele și dispozițiunile civile, comerciale, de procedură și penale de orice natură, așa cum sunt în vigoare azi în Vechiul Regat, fără nicio excepție”.

În privința cărților funciare, s-a decretat menținerea acestora și conducerea lor în conformitate cu dispozițiile legislației române introduse.

Pe data intrării în vigoare a decretului, se abrogau legile, regulamentele și dispozițiile neunificate, precum și dispozițiile de orice natură contrare actelor normative enumerate în art. 1 și extinse în Bucovina.

Acestui decret i-a urmat Decretul nr. 511/1938 pentru punerea în aplicare în Bucovina a Legii privind unificarea dispozițiilor privitoare la cartea funciară.

Pentru provinciile din Ardeal unde se aplica Codul civil austriac, dispozițiile referitoare la cartea funciară au fost unificate prin Decretul-lege nr. 115/1938. Adoptat la data de 27 aprilie 1938, acest act normativ s-a aplicat imediat după intrarea lui în vigoare numai în Bucovina, ținut din care astăzi România nu mai are decât o porțiune situată în județul Suceava.

Aplicarea imediată a decretului în ținutul Bucovinei a fost favorizată de faptul că acolo, înaintea Primului 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 reambulare (operațiune de actualizare a planurilor topografice). Existau totuși aici introduse și întocmite cărțile funciare, ceea ce a ușurat aplicarea actului normativ de mai sus.

În ceea ce privește teritoriile de peste Carpați, a fost adoptată Legea nr. 389 din 12 iunie 1943 pentru extinderea legislației civile și comerciale a Vechiului Regat. În art. 2 din lege se dispunea menținerea în aceste teritorii a legilor, regulamentelor sau ordonanțelor privind cărțile funciare.

Constituirea, transmiterea, modificarea sau stingerea drepturilor reale imobiliare se face prin înscrierea în cartea funciară, mai puțin în cazurile în care legea locală permitea dobândirea drepturilor reale fără înscrierea în cartea funciară. Și în aceste cazuri se putea dispune numai după ce dreptul a fost înscris în cartea funciară.

Pentru dobândirea, transmiterea, modificarea sau stingerea drepturilor reale imobiliare prin convenții sau acte unilaterale se prevedea încheierea acestora în formă scrisă sau autentică.

În art. 4 se prevedea: „ori de câte ori legile extinse prevăd înscrierea sau transcrierea în registrul de inscripții sau transcripțiuni a actelor privitoare la drepturi reale imobiliare sau la anumite drepturi personale ori a măsurilor de asigurare asupra imobilelor, se va face înscrierea corespunzătoare în cartea funciară, potrivit regulilor ce o cărmuiesc și cu efectele acolo prevăzute”.

Sunt în continuare reglementate aspecte privitoare la:

– înscrierea în colile funciare a clădirilor cu mai multe etaje sau cu mai multe apartamente, precizându-se că înscrierile privitoare la întreaga clădire se fac atât în cartea funciară colectivă, cât și în cele individuale;

– înscrierea și radierea privilegiilor;

– înscrierea ipotecilor în favoarea cesionarului;

– menținerea sarcinilor și înstrăinărilor făcute de proprietarul tabular în cazul revocării donațiilor;

– menținerea înstrăinărilor și sarcinilor consimțite de proprietar în cazul revocării donațiilor pentru neîndeplinirea condițiilor, mai puțin în acele situații când condițiile au fost notate în cartea funciară.

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 ocupațiunii ungare. Prin această lege, Regele Mihai I a decretat extinderea legislației României pe tot teritoriul Transilvaniei, anularea actelor și drepturilor dobân-

dite în temeiul unor ordonanțe maghiare – enumerate în art. 3 din lege –, a dispozițiilor legale și regulamentelor maghiare discriminatorii. În categoria acestora din urmă erau cuprinse dispozițiile și regulamentele derogatorii de la dreptul comun ungar și care au fost aplicate numai în Transilvania de Nord și în teritoriile ocupate de Ungaria după data de 15 martie 1939.

În Capitolul al II-lea al legii erau prevăzute efectele desființării ordonanțelor maghiare discriminatorii. În esență, acestea se referă la:

a) nulitatea de drept a transmisiunilor de drepturi efectuate în folosul Statului Maghiar sau al persoanelor juridice maghiare;

b) înscrierile din cartea funciară făcute după data de 15 martie 1939, declarate nule prin ordonanțele maghiare, capătă valabilitate;

c) crearea pentru cei interesați, ale căror drepturi de a cere înscrierea în cartea funciară au fost restrânse prin ordonanțele discriminatorii, de a solicita înscrierea dreptului lor de proprietate sau arendă chiar împotriva aceluia care și-au înscris dreptul pe baza ordonanțelor maghiare;

d) soluționarea acelor cereri de înscriere în cartea funciară depuse după 15 martie 1939 și care nu au fost rezolvate datorită dispozițiilor restrictive ale ordonanțelor maghiare.

Pentru situațiile enumerate la lit. a) și b), judecătorul de carte funciară era obligat să restabilească, din oficiu, starea tabulară anterioară înscrierilor anulate.

Urmare a Legii nr. 260/1945, s-a creat și pentru Transilvania posibilitatea înlăturării neajunsurilor create de legislația locală privitoare la cărțile funciare. În acest context a fost edictată Legea nr. 241/1947 prin care, începând cu data de 12 iulie 1947, a intrat în vigoare Decretul-lege nr. 115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare. Tratarea acestui act normativ va face obiect distinct al unei alte părți din prezenta lucrare.

După instaurarea regimului comunist în România, terenurile au fost scoase din circuitul civil. Evidența funciară era considerată o evidență a folosinței pământului, și nu o evidență a 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 reambulare, în anul 1954 Comitetul Central al P.M.R. a ridicat problema întocmirii unei evidențe cadastrale socialiste. Un an mai târziu a fost adoptat Decretul nr. 281 din 15 iulie 1955 privind instituirea regimului de evidență funciară.

Lucrările de întocmire a evidenței funciare se executau în două faze:

– în prima fază se efectuau lucrări de măsurare a terenurilor și de identificare a posesorilor;

– în faza a doua se întocmeau operatele de evidență funciară. Intrau în categoria operatelor: registrul de evidență funciară, registrul indicator alfabetic, fișele de posesie, fișa centralizatoare pe posesori și categorii de folosință. În afara operatelor, evidența funciară se completa cu planurile cadastrale și registrul de mutațiuni.

Evidența funciară instituită prin Decretul nr. 281/1955 nu constituia un mijloc pentru nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor reale imobiliare, ci o bază tehnică pentru reforma publicității acestor drepturi.

După căderea 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.

* * *

Am făcut un periplu, de mână cu cartea funciară, de-a lungul vremurilor și sper din tot sufletul să nu vă fi plictisit.

Niciun moment nu mi-a fost greu să revăd vechile ordonanțe și să vă transmit – ce-i drept puțin cam tehnic – cât de dificil s-a născut și a evoluat această instituție.

Pe măsură ce înaintam cu prezentarea informațiilor, în fața mea se derula o întreagă istorie a pământului. Este departe de mine pretenția de a fi realizat o prezentare exhaustivă a tuturor momentelor legislative care au cârmuit cartea funciară, dar este aproape satisfacția că, din câte au existat, le-am ales pe cele mai importante.

Eu m-am străduit. Cât am reușit, dumneavoastră veți cântări.