

EVIDENȚA JURIDICĂ A IMOBILELOR ÎN SPAȚIUL EUROPEAN

Conf.univ.dr. IOAN IENCIU, Asd.univ.dr. GEORGE EMANUEL VOICU
Universitatea "1 Decembrie 1918" Alba Iulia

ABSTRACT: The cadastral records of buildings in Europe. The main starting point for understanding the situation of a country's land is own system of cadastral records and registration of states rights. The evolution of each system was made based on administrative and political and historical factors, it is possible to modernize the national context intake modern equipment.

Keywords: cadastral system, registration, modernization.

Introducere

Pământul este cea mai importantă resursă a omeniirii, fără de care nu ar putea exista viață, dar de care depinde existența și evoluția noastră. În Legea Romană, proprietatea a fost definită astfel: „*ius utendi et abutendi re sua, quatenus iuris ratio patitur*” ceea ce înseamnă că reprezintă dreptul de a folosi un lucru în interes personal, dar în limitele legii.

În funcție de sistemul propriu de evidență al fiecărei țări, înregistrarea drepturilor de proprietate se va face în unul sau mai multe registre cunoscute ca și “Cărți Funciare”.

Istoricul cadastrului în Europa

Modelul tuturor cadastrelor în Europa îl constituie primul cadastru modern întocmit în principatul Milano, cunoscut sub denumirea de „*Censimento Milanese*”, în perioada când Milano se găsea sub ocupație austriacă. Măsurătorile au început la 17 aprilie 1720, într-un cadru festiv, la Melegnano, la 25km sud-est de Milano, sub conducerea matematicianului inginer Johan Jacobus Marionioni, având la bază instrucțiuni tehnice precise.

Lucrările de cadastru au fost terminate și au intrat în vigoare la 1 ianuarie 1760 (după aproape 40 de ani de la începerea lucrărilor) și cuprindeau:

- Registrul parcelelor - Grundbuch 1 klasse;
- Registrul caselor - Grundbuch 2 klasse;
- Mapa cu hărțile la scara 1:2.000 și 1:8.000 pentru ansamblu;

- Foaia de proprietate pentru fiecare dintre contribuabili;
- Harta topografică a principatului Milano la scara 1:72.000.

Economistul englez Adam Smith (1723 - 1790), întemeietorul economiei politice moderne afirma „*cadastrul principatului Milano început sub Karl VI, este considerat ca fiind lucrarea cea mai exactă și cu cea mai mare atenție în acest domeniu, care a fost făcută vreodată*”.

Cadastrul milanez a fost preluat în Franța sub Napoleon Bonaparte, în principatele Veneția, Piacenza, Parma, Toscana, Carrara, Vatican etc. și apoi în Belgia, Olanda, Luxemburg, Westfalia, Rheinland, Bavaria, cantoanele elvețiene Vaud și Geneva și în tot Imperiul Austro-Ungar, care l-a dezvoltat ulterior devenind cel mai bun sistem cadastral la acea vreme.

Evidența cadastrală și juridică a imobilelor în Europa de Est

Turcia. Sarcina principală asumată de către cadastru turc este aceea de a determina natura tehnică a proprietății.

Informațiile din registrele de proprietate și cadastru reprezintă baza tuturor proiectelor referitoare la terenuri, deoarece cadastru este beneficiarul tuturor proiectelor economice, de planificare urbană, din agricultură etc.

În practica curentă, documentele cadastrale analogice sunt trimise periodic la birourile centrale ale cadastrului unde sunt depozitate în arhive. Această practică nu reflectă ceea ce se așteaptă de la o arhivă, de

aceea este necesar stabilirea unui nou sistem de arhivare care să ofere rapiditate la manevrarea datelor dar care să fie compatibil cu celelalte sisteme de evidență ale instituțiilor statului.

Pentru rezolvarea acestor neajunsuri, au fost făcute eforturi majore pentru crearea unui sistem cadastral informațional prin implementarea de noi softuri (KadastroSoft – dezvoltat de Seyfettin Kaya) care să răspundă atât necesităților părții grafice a cadastrului cât și a bazei de date pentru elementele scriptice, dar care să ofere totodată controlul corectitudinii înregistrărilor, rapiditate în gestionarea datelor și soluționarea problemelor legate de fondul funciar național.

Croația. În Croația, Registrul Funciar și Cadastrul sunt competențele a două instituții diferite (Cadastrul se realizează la oficiile municipale de cadastru iar Registrul Funciar este întreținut la Birourile funciare din cadrul Tribunalului municipale (Land Registry Offices of the Municipal Courts)), neexistând concordanță între cele două componente, registrul funciar nereflectând situația din teren. Scopul principal îl reprezintă unificarea acestora într-o Bază de Date Funciară unică.

Demararea lucrărilor de introducere a cadastrului a presupus informarea și convingerea populației că interesul principal pentru desfășurarea acestei lucrări trebuie să fie al lor, deoarece numai prin intermediul acestui proiect își vor putea clarifica situația vis-à-vis de terenurile pe care le dețin.

Obiectivele bazei de date funciare care va rezulta în urma modernizării evidențelor funciare se vor concretiza în rapiditate în efectuarea înregistrărilor, reînnoirea cadastrului și corectarea înregistrărilor funciare acolo unde este cazul pentru a asigura corectitudinea informațiilor, îmbunătățirea relațiilor cu clienții și a serviciilor oferite și asigurarea unui suport profesional instituțiilor care au ca și obiect de activitate proprietatea imobiliară și drepturile asupra terenurilor.

Evidența cadastrală și juridică a imobilelor în Europa Centrală

Polonia. În Polonia există două componente autonome de evidență a imobilelor: cadastrul funciar și registrele legale.

Cadastrul funciar reprezintă registrul de bază al proprietății și conține informații referitoare la terenuri și clădiri precum și relațiile dintre deținătorii imobilelor și imobile. El conține informații limitate referitoare la starea legală a imobilului, înregistrând doar proprietarul actual sau utilizatorul, administratorul etc.

Registrele legale conțin informații complete referitoare la condițiile legale de obținere a proprietății dar oferă informații limitate privind proprietatea, dar nu conțin toate imobilele. Sunt registre oficiale deoarece funcționează în baza legii și sunt registre publice deoarece conțin informații referitoare la titluri de proprietate, sentințe judecătorești, decizii administrative etc. și care pot fi consultate de către public.

Combinarea celor două sisteme va da naștere unui sistem informațional integrat al proprietății care va conține toate caracteristicile imobilului a cărui specific va fi dat de calitatea datelor, volumul de date conținut și accesibilitatea.

În acest moment, cele mai importante elemente ale acestui program vor consta în eliminarea neconcordanțelor dintre cele două sisteme și, pe termen lung, extinderea conținutului de informații astfel încât să fie înmagazinate atât informații de natură juridică cât și informații de natură tehnică.

Elveția. Tara cantoanelor dispune de o bază legală stabilă privind cadastrul proprietății private, ceea ce face să nu fie simplă adăugarea unor drepturi sau restricții publice. Cadastrul juridic, întemeiat încă din 1912, a instituit faptul că nu este posibilă nici o deținere de teren fără înregistrarea acesteia în registrul funciar, acest fapt necesitând un plan al parcelei cu delimitările de parcelele învecinate.

Pentru mult timp dreptul la proprietate a fost considerat ca fiind natural și nu a fost menționat în constituție, însă în 1969 a fost adăugat, prin referendum, un articol referitor la garantarea proprietății.

Acest sistem și-a demonstrat calitatea și poate pretinde că informațiile referitoare la proprietate sunt relevante și acoperă întreg teritoriul țării.

Pentru a compensa lipsa de informare prin oferirea unei imagini reale a restricțiilor ce vor fi impuse, se dorește crearea unui cadastru al dreptului de restricție publică asupra terenurilor. Aceasta va permite informarea cetățenilor despre aceste restricții (principiul publicității) și va oferi accesul la informațiile ambigue pe parcursul acestui proiect (principiul încrederii).

Evidența cadastrală și juridică a imobilelor în Europa de Nord

Finlanda. La jumătatea anului 2005, a fost introdus în Finlanda un nou Sistem Informatic Funciar ca rezultat al colaborării între 86 de municipalități și autoritatea națională pentru domeniul funciar din Finlanda. Pentru a oferi un cadru legal noului sistem implementat, acesta a fost legiferat ca fiind registrul oficial de evidență funciară.

Acesta conține o aplicație care este folosită pentru înregistrarea modificărilor din datele scriptice ale cadastrului care au efect asupra măsurătorilor cadastrale. Cu ajutorul acestei aplicații municipalitatea poate transfera date din sistemul propriu în aplicația registrului printr-un server terminal.

Informațiile pot fi accesate cu ușurință prin introducerea codului proprietății, adresei sau numărul de identificare al proprietarului, aplicația având ca și interfață harta raster a imobilelor. Utilizatorul poate căuta informații despre un imobil cu ajutorul unui extras al registrului cadastral alfanumeric, un extras de hartă sau alte documente printabile. Pe lângă aceste informații mai sunt accesibile și informațiile legate de dezmembrămintele dreptului de proprietate (uzufruct etc.) sau sarcinile

imobilului (ipoteca).

Suedia. Autoritatea națională a domeniului funciar (Lantmäteriet) deține, la ora actuală, peste 2,7 milioane de documente și planuri necesare la operațiunile cadastrale și peste 1,5 milioane de hărți și alte documente, această arhivă Având în posesie documente încă din anii 1600.

Începând cu anul 1999 s-a început implementarea unui sistem de arhive digitale denumit Arken, care are la bază documentele originale, scanate, astfel încât acestea să poate fi păstrate în arhive fără a se mai supune consultărilor aproape zilnice ale publicului. În momentul actual se lucrează la crearea unei legături între sistemul digital (Arken) și operatorii de întreținere a sistemului pentru a ușura întreținerea bazei de date create și actualizarea acestora și utilizarea semnăturilor digitale.

Evidența cadastrală și juridică a imobilelor în Europa de Vest

Marea Britanie. Biroul funciar (Land Registry) este o organizație guvernamentală creată în anul 1862 și este responsabil pentru înregistrarea drepturilor asupra terenurilor în Anglia și Țara Galilor (Wales), la ora actuală fiind o agenție executivă. Autoritatea similară care funcționează în zona Scoției este Biroul General de înregistrări al Scoției (General Register Office for Scotland).

Primul serviciu de accesare pe internet a Registrului Funciar a fost lansat la începutul anului 2005, prin care solicitanții pot obține informații legate de orice proprietate prin introducerea datelor de identificare ale acesteia, completarea detaliilor privind achitarea taxelor de eliberare a documentelor solicitate și downloadarea documentelor în format *.pdf. În această bază de date, pentru fiecare imobil sunt înregistrate informații referitoare la planul de amplasament și delimitare a imobilului, titlul în baza căruia este deținut imobilul, proprietarii și eventualele sarcini ale imobilului.

Fiind cea mai mare bază de date funciară din Europa, aceasta sprijină economia țării prin garantarea proprietății.

Irlanda. Înregistrarea terenurilor se face în două registre care funcționează în paralel și anume: Registrul funciar (Clárann na Talún) și Registrul de Transferuri (Clárann na nGníomhas).

Ambele registre sunt administrate de către Autoritatea Înregistrărilor Proprietății (Property Registration Authority) prin sucursalele sale din cele 26 de districte și administrate de către Registrele Funciare ale Irlandei de Nord (Land Registers of Northern Ireland).

Evidența cadastrală și juridică a imobilelor în Europa de Sud

Italia. Catasto (catasti, catastale, catastali) reprezintă sistemul italian de evidență a imobilelor, iar registrul în sine este administrat la nivel local, de către consiliile individuale denumite Comuni, datele deținute fiind baza de impozitare a imobilelor.

Cadastrul Florentin din 1427 oferă o sursă importantă de date istorice referitoare la dezvoltarea cadastrului. Măsurătorile conduse de oficialii florentini dezvăluie modificări ale organizării sociale în perioada în care au fost culese informațiile respective fiind una dintre primele lucrări create pentru a folosi analiza statistică pretabilă la informatizare.

În a doua jumătate a sec. XIX, în Italia existau 25 de cadastru diferite, a căror unificare s-a făcut în anul 1886 odată cu apariția legii 3682/1886.

La ora actuală, cadastrul italian este împărțit în două secțiuni și anume: Cadastrul terenurilor și Cadastrul Construcțiilor, fiind introduse două sisteme informatice: PREGEO pentru Cadastrul terenurilor și DOCEFA pentru Cadastrul Construcțiilor, sisteme care se află în continuă dezvoltare.

Spania. Cadastrul spaniol reprezintă un registru administrativ cu origine fiscală, creat ca și bază de date ce poate fi accesat atât de Administrația Publică cât și de locuitori, iar ca și mod de înființare are la bază cadastrul francez. Creat ca și un inventar al proprietății imobiliare, acesta

conține informații tehnice, economice și juridice ale bunurilor imobile. Biroul Virtual de Cadastru (Oficina Virtual del Catastro) a început să funcționeze în luna mai a anului 2003, fiind actualizat pe parcurs cu funcții noi.

Cu toate că legile Uniunii Europene și Legile Spaniei consideră ca fiind date protejate, o parte dintre acestea pot fi accesate de către instituțiile administrative autorizate dar și de proprietarii imobilelor. Aceste informații sunt oferite în mod gratuit și au natură universală, accesul la date realizându-se pe baza înregistrării și autentificării utilizatorului cu un certificat digital.

Concluzii

Trecând în revistă dezvoltarea cadastrului pe teritoriul european se poate observa că modelul tuturor cadastrelor europene are la bază modelul milanez. Acesta a fost preluat și îmbunătățit de către Administrația Imperiului Austriac prin înființarea Cărților Funciare care să aibă la bază cadastrul pentru individualizarea și descrierea imobilului.

Cadastrul și Cartea Funciară, ca formă de organizare a cadastrului, au fost preluate de țări ca Cehia, Slovacia, Ungaria, România, Anglia etc., în vederea dezvoltării sistemelor proprii de evidență cadastrală și juridică a imobilelor.

Generalizând, se poate spune că pe întreg teritoriul Europei au fost constituite registre de evidență cadastrală a imobilelor prin înregistrarea:

- datelor tehnice ale imobilului referitoare la configurație, mărime etc.;
- datelor economice care servesc la stabilirea taxelor și impozitelor;
- datelor juridice referitoare la proprietari, acte de tranzacționare a imobilelor, ipoteci, sarcini etc.

Evoluția fiecărui sistem în parte s-a făcut în funcție de organizarea administrativă și de factorii politici și istorici ai fiecărei țări, sistemele moderne de evidență funciară fiind la o etapă de pionierat pentru unele țări dar

existând și implementări finalizate care sunt funcționale și care au intrat deja în etapa de întreținere. De altfel, pentru țările aflate la început sau chiar mijloc de drum, implementarea unui sistem modern se poate face mult mai facil, ele având deja un model de lucru existent care trebuie adaptat la condițiile proprii fiecăreia.

În contextul apariției Uniunii Europene, nu este lipsit de importanță generalizarea principiilor de realizare și întreținere a unui cadastru modern care să înglobeze experiența îndelungată de verificare a principiilor cadastrului și cărții funciare în sistemul austriac.

BIBLIOGRAFIE

1. Blažević, M. - *Harmonization of Land Registry and Cadastre in Croatia*, XXIII FIG Congress Munich, Germany, 2006;
2. Käck, B. O.; Sundström, L. - *Digital Archives and Document Management in the Cadastral Procedure in Sweden*, XXIII FIG Congress Munich, Germany, 2006;
3. Lun, J. M. - *The Cadastre in South Tyrol / Alto Adige – History and Practical examples*, XXIII FIG Congress Munich, Germany, 2006;
4. Miclea, M. - *Cadastrul și cartea funciară*, Editura All, București, 1995;
5. Miserez, J. P. - *Registration of Public Land Rights and Restriction in a Land Administration System*, XXIII FIG Congress Munich, Germany, 2006;
6. Oprea, L. - *Crearea suportului informatic privind înscrierea și evidența operațiunilor de Carte Funciară*, Universitatea „1 Decembrie 1918” Alba Iulia, 2006;
7. Ozkan, G.; Durduran, S.; Kaya, S. - *Preparation of Judicial Documents about Cadastral Studies in Turkey and Automation Software*, XXIII FIG Congress Munich, Germany, 2006;
8. Sir Binns, B. O.; Dale, P. - *Cadastral Survey and Records of Rigts in Land, Food and Agriculture Organization of the United Nations*, FAO, Rome, 1995;
9. Tella, A. - *The New Land Information System in Finland*, XXIII FIG Congress Munich, Germany, 2006;
10. Wilkowski, W.; Jaroszevska, M. - *Real Estate Cadastre and Legal Registers as the Basic Sets of Information about Real Estates in Poland*, XXIII FIG Congress Munich, Germany, 2006;
11. *** - www.en.wikipedia.org
12. *** - www.catastro.meh.es