

# CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICĂ — FINANȚE

DIRECTOR: D. ALEXANDRESCO

PRIM-REDACTOR: I. N. CESĂRESCU

## ABONAMENTUL

pe an 30 lei; 6 luni 16 lei; 3 luni 8 lei

Studentii plătesc pe jumătate

Strălnăitatea: 40 lei pe an, 20 pe 6 luni

## A P A R E

de două ori pe săptămână sub redacțiunea unui comitet

Abonamentele se plătesc tot-d'a-una înainte

## REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA

BUCUREȘCI

6, Splaiul Brâncoveanu Voevod, 6

Vis-à-vis de Palatul Justiției

## SUMAR :

Capacitatea falitului de a contracta. Faliții pot fi mandatați, de d-l N. D. Chirculescu.

### JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ :

Curtea de apel București s. I: A. P. Dumitrescu ca gerant al încasărilor veniturilor averei N. R. Văcărescu cu Al. Algiu.

Informațiuni.— Bibliografie.

## CAPACITATEA FALITULUI DE A CONTRACTA

*Faliții pot fi mandatați*

Soluțiunea aceasta e ușor de învederat dacă ținem seamă de principiul că incapacitățile trebuie să fie exprese; or, cum nică-erî nu găsim decretată incapacitatea falitului de a contracta și în special de a fi mandatar, se înțelege că nu e permis a o afirma pe bază de deducțiuni, tema noastră fiind mai curând o axiomă de cât un adevăr de demonstrat.

Cu toate acestea, în ce privește mandatul, am avut ocaziunea să aud cu mirare susținându-se și să ved magistrați admitând o asemenea incapacitate prin deducțiune din art. 1552 C. civ. care zice: «Mandatul se stinge prin moartea, interdicțiunea, nesolvabilitatea și falimentul ori a mandatarului ori a mandatarului»<sup>(1)</sup>. Dacă, prin urmare, legea dispune ca mandatul să înceteze în caz de

(1) În Codul francez, art. 2003 corespunzător nu cuprinde și cuvintele «ori falimentul», dar e constant în doctrină și jurisprudență că, pe lângă deconfitură, sunt motive identice de a fi și falimentul o cauză de stingere a mandatului (Guilouard, n. 243; — Laurent, t. 28, n. 92; — Aubry et Rau, t. 4, p. 654; P. Pont, t. 1, n. 1149; Cass., 14 Mai 1872 (Sirey. 1872. I. 232); Orleans, 30 Août 1871 (id. II. 108); Amiens 21 Mars 1891 (D. 92. 2. 305); Bordeaux, 21 Fevrier 1892, (D. 94. 2. 184).

Codul german nu vorbește de cât de moartea mandatarului: «La caz de indeală (im Zweifel), dice art. 673 din acest Cod, mandatul încetează prin moartea mandatarului, durch den Tod des Beauftragten».

Art. 1375 din codul Calimah prevede, din contră, că mandatul încetează atât prin publicarea concursului de creditori a îndreptătorului (mandantului) cât și a imputernicitului (mandatarului), soluție imprumutată de la Codul austriac (art. 1024).

interdicție și faliment, este, zic ei, pentru că mandatarul, capabil mai înainte, devine incapabil în timpul mandatului, și din cauza acestei incapacități mandatul nu mai poate continua; pentru acelaș motiv, prin urmare, se zice, această incapacitate va fi o împiedicare pentru ca cel ce e deja falit să poată accepta un mandat.

Eroarea cea mai mare e chiar la baza acestei argumentări: nu este exact că stingerea mandatului din cauza mandatarului s'ar întemeia pe o incapacitate a acestuia; cauza dispozițiilor din art. 1552, în ce privește interdicția, deconfitura, și falimentul e cu totul alta: mandatul e un contract de încredere și de aceea când mandatarul devine nebun, prodig său falit, el e cu drept cuvânt considerat ca ne mai fiind demn de încrederea ce inspira mai înainte; de aceea, ca măsură de protecțiune a intereselor mandantului, art. 1552 declară stins mandatul când survin asemenea împrejurări<sup>(2)</sup>.

Dispozițiunea din art. 1552 e dictată, prin urmare, nu de incapacitatea mandatarului, ci de lipsa de încredere ce inspiră situațiunea acestuia<sup>(3)</sup>; argumentarea care deduce din art. 1552 incapacitate pentru falit relativ la mandat este prin urmare falsă chiar de la baza ei.

\* \* \*

Punând cestiunea pe adevăratul ei tărîm, e ușor de arătat că, nici după regulile generale ale capacității părților în ori-ce contract, nici după cele speciale mandatului, falitul nu e incapabil de a contracta și în special de a accepta un mandat.

1. În ce privește primul punct de vedere:

Art. 950 C. civ., care se ocupă de incapacități, declară incapabil pe minorii, interziși, femeile mă-

(2) Nimic nu împiedecă însă pe mandant de a continua cu încrederea sa, dar în acest caz, începe un nou mandat, tacit sau expres, care nu se poate considera ca o continuare a celui d'întâi, căci acesta e stins în baza legii.

(3) Sic. Demante, t. 8, n. 227; Laurent, 28, n. 92 in fine; Baudry et Wahl, Mandat, n. 841; Tarrible, Rapport, No. 24 (Locré, 7, p. 383).

ritate în anumite cazuri și pe persoanele cărora legea le-a prohibit oare care contracte <sup>(4)</sup>; falitii nu sunt cuprinși <sup>(5)</sup>.

Pe de altă parte, art. 949 C. civ., care stabilește regula generală a capacității de a contracta, spune: «poate contracta ori-ce persoană ce nu este declarată necapabilă de lege»; trebuie să vedem, prin urmare, care este după legea comercială situațiunea juridică a falitului și ce fel de incapacități rezultă pentru dânsul din această stare;

Incapacitățile relativ la persoana falitului, cu una sau două excepțiuni, sunt de ordin politic; excepțiunile nu privesc cesțiunea noastră.

În ce privește însă capacitatea juridică a falitului, ea nu suferă de cât o singură știrbire, și pe aceasta o găsim în art. 717 Cod. comercial.

Acest text, în primul său aliniat, spune: «Sentința declarativă de faliment ridică de drept falitului, din ziua pronunțării sale, administrațiunea bunurilor sale, chiar și a celor pe care le-a dobândit în timpul falimentului».

Incapacitatea falitului e relativă, deci, numai la administrațiunea: a) bunurilor pe care el le are în momentul deschiderii falimentului, b) bunurilor ce-i vor cădea în timpul falimentului.

Falimentul creiază prin urmare, în privința mesei falimentului și în privința falitului, o situațiune identică cu aceea pe care sechestrul, poprirea și urmărirea imobiliară o creiază debitorului în privința bunurilor urmărite: dreptul de administrațiune personală și de dispozițiune îi este ridicat, în timpul urmăririi, iar urmărirea individuale asupra acestor bunuri se unesc într'o urmărire colectivă, care durează în tot timpul urmăririi.

E necontestabil că falitul, înainte chiar de închiderea falimentului, are toată capacitatea de a contracta și a produce prin munca sa industria sa bunuri, cari după diligența sindicului și conform art. 717 C. com. reintră în masa falimentului; tot necontestabil este în drept că, dacă aceste bunuri sunt dobândite în urma unor contracte sinalagmatice, creditorii falimentului sunt ținuți a respecta obligațiunile luate de falit prin contract.

După închiderea falimentului, care nu se mai poate redeschide de cât dacă o cere falitul (art. 825 C. com.), funcțiunile sindicului încetează, iar creditorii, pentru restul creanțelor, reintră în dreptul lor și pot urmări pe falit individualmente în bunurile ce ar dobândi fie prin comerțul său,

<sup>(4)</sup> Asemenea incapacității le găsim în art. 390, 419, 810, 811, 812, 1307, 1308, 1309 C. civ., etc.

<sup>(5)</sup> D. Alexandresco. Dr. civil român, V, p. 30. Baudry, II, 832;—Baudry et Barde, Oblig., I, 235, 236.—Vezi însă Rennes, 15 Avril 1893, D. 93. 2. 263. Sirey, 93. 2. 156.

fie prin industria, prin munca sa; căci nici de la un nou comerț nu poate fi împiedecat falitul, dacă nu i s'a interzis în mod expres acest drept (art. 881, 882 C. com.), nici de la alte ocupațiuni, care incontestabil creiază și drepturi și obligațiuni; căci atunci nu ar avea sens dispozițiile legii comerciale care presupun că, după închiderea falimentului, falitul își poate procura mijloace ca să plătească cel puțin o zecime creditorilor săi (art. 825 C. com.), sau chiar integral (art. 826) <sup>(6)</sup>.

E evident, deci, că discuțiunea nu poate fi în privința capacității generale a falitului în afară de masa falimentului.

2. În ce privește capacitatea de a fi mandatar, în special, legea derogă prin art. 1538 C. civ. la regula de capacitate pusă în art. 949; căci după acel articol și după doctrina care îl interpretează, mandatari pot fi chiar persoanele incapabile, inclusiv interziși <sup>(7)</sup>; cu atât mai mult cuvântul pot fi falitii, dacă i considerăm ca generalmente incapabili.

Această regulă se aplică și la mandatul comercial <sup>(8)</sup>.

Repet, prin urmare, că chestiunea capacității juridice a falitului, în afară de patrimoniul falimentului, nu poate fi discutabilă, și în special, capacitatea de a fi mandatar e mai presus de ori-ce îndoială.

**R. D. Chirculescu**  
Focșani

## JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI, Secțiua I

Audiența de la 30 Octombrie 1902

Președenția D-lui ATH. C. KIVU, Președinte

A. P. Dumitrescu, ca gerant al încasărilor veniturilor averii N  
R. Văcărescu cu Al. Algiu

Deciziunea civilă No. 195

Partagiū.—Imobile căzute în lotul unui succesor.— Dacă devin gagiul creditorilor săi anteriori partagiului. Interdicțiune.— Prodig.—Gerantul averii lui.— Drepturile sale.—Incasare de arenză.—(Art. 483 Pr. civ.).

Interdicțiune.— Consiliū judiciar.— Prodig.—Arendările averii.— Termen.— Reinoire.—(Art. 427, 1268, 1269 și 1419 din Codul civil).

<sup>(6)</sup> V. Cas. II 30/94, Bul. 94, p. 171.

<sup>(7)</sup> Laurent, 27, n. 397—399;—Aubry et Rau, 4, 639 § 411 n. 2;—Demante, 8, n. 207, 207 bis;—Baudry et Wahl, Mandat n. 417, 418.—Tarible (Fenet 14 n. 595;—Loché 15 n. 249);—Troplong, n. 330, 333;—Guillaouard, n. 56;—C. de Santierre, 7 n. 207 bis;—Duranton, 18, n. 212.—Cesare Vivante—F. Triaca, Elem. di dir. com. p. 251.

<sup>(8)</sup> Delamarre & Lepoitvin, Contr. de Comm., 1 n. 53;—Troplong, n. 332;—P. Pont, 1, n. 968;—Gr. Maniu, Dr. com., II § 369.

**Creditori.** — Exercițarea drepturilor debitorului de către creditori. — În ce interes fac aceasta.

**Locațiune.** — Arendarea unei moșii. — Garanție. — Depunerea unei garanții de arendaș. — Plata arendei cu această garanție. — Când se presupune că a avut loc plata arendei.

**Interdicțiune.** — Consiliu judiciar. — Prodig. — Capacitatea lui. — Dreptul de administrație. — Arendarea moșiilor sale. — Dacă este un drept de administrație. — Dacă poate stipula ca arendașul să îi depună garanție. — Dacă poate face aceasta fără asistența consiliului judiciar. — (Art. 438 și 458 C. civ.).

**Gagiū.** — Dacă creditorul 'și poate însuși gagiul pentru neplată. — Arendare. — Garanție. — Insușirea garanției pentru plata arendei. — (Art. 1689 C. civ.).

**Ipotecă.** — Administrația imobilului ipotecat. — Poseziunea sa.

**Locațiune.** — Arendi cesonate. — Plăți anticipate de arendzi. — Urmărirea imobilului ipotecat. — Transcrierea comandamentului. — (Art. 465, 481, 483, 484, 516, 722, 723 Pr civ.: art. 465, 525, 1015, 1099, 1750, 1777, 1826, 1828 și 1831 C. civ.).

**Locațiune.** — Dacă arendașul obține vre un drept real asupra imobilului ce a luat în arendă. — Dacă este ținut a cerceta registrele de inscripții.

1. În virtutea principiului declarativ al partiagiului imobilele și veniturile lor. cădute în lotul unui succesor, formează gagiul creditorilor săi anteriori partiagiului, și deci, aceștia pot să urmărească veniturile și arendile acelor imobile, dacă se mai datorează.

2. Girantul averii unui interzis, având dreptul de a încasa arendile, poate înlătura și piedicele care se opun încasării, și prin urmare, este în drept d'a examina dacă arendașul este sau nu liberat în mod valabil.

3. Arendările averii incapacabililor nu se pot face de cât pe cinci ani și reînnoirea lor numai cu doi ani înainte de expirarea termenului contractului.

4. Creditorii care exercită acțiunile debitorului lor o fac în interesul lor, și prin urmare dênșii, când creanțele lor rămân în suferință, ne mai găsind destulă avere la debitorul lor pentru a lor îndestulare, au interes să atace plățile de arendă anticipate făcute debitorului lor.

5. Când un arendaș depune o sumă de bani, fie în număr, fie în efecte publice, în mâna proprietarului moșiei, ca garanție pentru plata arendii, și stipulează că proprietarul are dreptul să conserve, dacă va voi, această sumă drept plata arendeii în momentul când va începe contractul, dacă se constată că proprietarul reține această sumă, după începerea contractului, aceasta nu poate avea altă explicație de cât că o reține în plata arendii, și ast-fel, condițiunea sub care se depuse această sumă îndeplinindu-se, condiția o dată îndeplinită are efect retroactiv; efectele sale se urmăresc la data contractului, și prin urmare plata arendii este presupusă că a avut loc încă de la data contractului.

6. Facultatea de opțiune este un drept personal, este exercițiul liberei voințe; ea nu se poate exercita de creditori; nu formează gagiul lor.

7. În principiu, prodigul este capabil de a face ori-ce act, afară de cele arătate în mod limitativ de art. 458 din Codul civil, prin urmare capacitatea sa este regulă și incapacitatea excepțiunea, și cum în menționatul articol, nu este coprins și dreptul de administrație al averii sale, acest drept rămâne întreg prodigului, întocmai ca și minorului emancipat.

Ast-fel, prodigul poate stipula ca arendașul moșiei sale să-i garanteze plata arendeii, întru cât stipulația unei garanții este o excelentă măsură de administrație, obicinuită în practică; căci, prin ea proprietarul se pune la adăpostul insolvabilității arendașului, și această primire a garanției, ce are să se impute asupra arendeii, nu constituie o înstrăinare a folosinței, nu atinge patrimoniul său, ci numai veniturile sale, venituri ce sunt destinate a fi cheltuite și prodigul poate să facă aceasta fără asistența consiliului judiciar, întru cât această asistență este necesară numai

la primirea unui capital mobilier, spre a împiedica disipațiunea și să vegheze la plasarea aceluși capital. Primirea unei arendi anticipate nu constituie un capital.

8. Creditorul neputându-și însuși gagiul în cas de neplată la termenul stipulat, urmează că creditorii proprietarului unei moșii ce și-au însușit garanția depusă de arendaș drept plata arendeii, nu pot, când exercită drepturile debitorului lor, să reție și garanția și să ceară de la arendaș și plata din nou a arendeii.

9. Debitorul ce a ipotecat un imobil conservă administrația aceluși imobil, pentru-că în ipotecă, prin esența sa, debitorul păstrează posesia și administrația imobilului ipotecat.

10. Cesiunile de arendă ca și plățile anticipate pe o perioadă de mai puțin de doi ani sunt oposablele creditorilor ipotecari, independent de ori-ce transcripție, și dar proprietarul ce și-a ipotecat moșia are dreptul să primească cu anticipație arendile, și aceste anticipații sau cesiuni de arendi sunt oposablele creditorilor ce au drepturi asupra imobilului.

Nu mai în cas de urmărire a imobilului de către creditorul ipotecar și atunci numai de la transcrierea comandamentului, arendile nu se mai pot ceda sau lua prin anticipație de către proprietar.

11. Arendașul neobținând nici un drept real asupra moșiei ce a luat în arendă, ci dobândind numai un drept de creanță contra proprietarului, care se obligă a-i presta pacinica folosință a imobilului, nu are nevoie să consulte registrul de inscripții spre a vedea ce sarcini apasă pe imobilul arendat. Clauza prin care un debitor se obligă a nu primi cu anticipație arendile unui imobil ce a ipotecat, nu este oposable arendașului.

S'a ascultat pe d-l avocat Tache Ionescu din partea apelantului A. P. Dumitrescu, în desvoltarea și susținerea motivelor de apel, și pe d-nii avocați M. Antonescu și B. Cernea din partea intimatului Al. Algiu, în combateri.

Curtea deliberând,

Având în vedere contestațiunea făcută de Alex. Algiu, prin petițiunea din 3 August 1902 sub No. 29307, la trib. de Notariat, în contra sechestrului asigurător făcut de A. P. Dumitrescu, administratorul judiciar al averii d-lui N. R. Văcărescu și prin care îi sechestră 800 kile grâu după moșia ce ține în arendă;

Având în vedere hotărîrea trib. No. 281 din 17 August 1902, prin care se admite contestația făcută de Algiu și se ordonă desființarea sechestrului înființat de portării trib. Vlașca, prin procesul-verbal cu data 29 Iulie 1902;

Având în vedere apelul făcut de A. P. Dumitrescu prin petiția înregistrată la No. 1113, din 9 Septembrie 1902;

Având în vedere desbaterile orale, concludsiunile scrise și actele prezentate de părți în instanță;

Având în vedere că N. R. Văcărescu fiind pus sub consiliu judiciar ca prodig, datora unui consorțiu de bancheri, reprezentat de firma C. Steriu & C-nie, cu două acte de ipotecă, cu No. 63/97 și 594/98, suma de 1000025 lei capete, plus 50000 bobândă, și fiind-că creditorul nu putea să fie plătit nici de dobânzi, înființează un sechestrul general asupra întregii averi a lui N. R. Văcărescu, după cum rezultă din decizia Curții de apel, secția III cu No. 120/902; această urmărire generală se validează și se numesc garanți d-lor A. P. Dumitrescu și V. Arion;

Că girantele A. P. Dumitrescu, îndată ce intră în funcțiune, transcrie ordinul de sechestrul la 15 Decembrie 1901 și, apoi, somează pe toți arendașii moșiilor lui N. R. Văcărescu să depue căștiurile datorite la casa de depunere;

Că, printre acești arendași se află și Alex. Algiu, arendașul moșiilor: Corbiu-Mari, Vânătorii-Mari, Moara-din-Groapă din Vlașca;

În fine, girantele vedând că tot nu este plătit, înființează un sechestrul asigurător prin procesul-verbal al portăreilor din Vlașca, cu data 29 Iulie 1902, asupra recoltei d-lui Alex. Algiu, care ridică împotrivire, prin contestația ce o face, pretinzând că nu mai datorește nimic din căștiul arendeii pe Aprilie 1902, de oare-ce a plătit-o chiar din 1898;

Considerând că Al. Algiu, tinuse deja în arendă sus menționatele moșii de la N. R. Văcărescu, pe când încă nu era pus sub consiliu judiciar, pe un period de cinci ani, de la 1897 și până la 1902; prețul anual era de 67000 lei, după cum rezultă din contractul autentificat de tribunalul Ilfov, secția de Notariat, la No. 603 din 20 Ianuarie 1896 și transcris la No. 603.96;

Considerând că, în urmă, N. R. Văcărescu e pus sub consiliu judiciar, tutela trece la d-l T. Văcărescu și cum N. R. Văcărescu era în indivisie cu fiica sa Ana Văcărescu, vedem că intervine, în anul 1898 un alt contract de arendare, de astădată între Algiu, N. R. Văcărescu și Teodor Văcărescu, după cum rezultă din contractul autentificat de trib. Ilfov, secția de Notariat, sub No. 346, același an și zi;

Că, de astă dată, prețul arendei s'a urcă la 70000, iar coproprietarii Văcărești, prin art. 16 al contractului, stipulează o garanție de 71400 lei, adică întreaga arendă pe anul 1902 în scrisuri funciare urbane 5%, cu cuponul de Ianuarie 1899, plus o sumă de 400 lei, ca să completeze suma de mai sus;

Se mai stipulează că, la intrarea în vigoare a contractului, d-nii T. și R. Văcărescu, vor avea facultatea să d'a reține acele bonuri în plata arendei, sau de a le restitui d-lui Algiu și să ceară plata în numerar;

Că, în urmă, a intervenit un act de împărțeață între N. R. Văcărescu și fiica sa Ana, reprezentat prin bunul său T. Văcărescu și moșia, ce d-l Algiu o luase în arendă cade în lotul lui N. R. Văcărescu și prin urmare, în virtutea principiului declarativ al partațiului, aceste imobile și veniturile lor formează gagiul creditorilor prodigului, și prin urmare, firma Steriu creditorul hipotecar a lui N. R. Văcărescu, putea să urmărească veniturile și arendele acelor imobile, dacă se mai datorau;

Considerând că Al. Algiu se pretinde liberat de plata arendei, invocând contractul de arendare, din care rezultă că el a plătit întreaga arendă a anului 1902, la care girantul averii lui N. R. Văcărescu opune nulitatea acelei plăți anticipate, fie din punctul de vedere al prodigului, fie din punctul de vedere al creditorului hipotecar;

Considerând că, în principiu, girantul, având dreptul d'a încasa arendele, poate înlătura și pedicele care se opun acelei încasări, și prin urmare, este în drept d'a examina dacă Algiu este sau nu liberat în un mod valabil (arg. art. 483 Pr. civ.);

Considerând că firma Steriu pretinde că plata nu este valabilă în prima linie, pentru că contractul s'a reînnoit în 1898, pe când reînnoirea nu se putea face de cât cu doi ani înainte de expirarea contractului; contractul expira la 1902, pe când, în specie, reînnoirea s'a făcut cu patru ani înainte;

Considerând că, din combinarea art. 427, 1268, 1269 și 1419 C. civ., rezultă că arendările averii incapacitabililor nu se pot face de cât pe cinci ani și reînnoirea lor numai cu doi ani înainte de expirarea termenului contractului;

Considerând că, Al. Algiu opune în prima linie firmei Steriu, că n'ar avea interes să nu recunoască acea plată anticipată de arendă, pe motiv că prodigul are avere suficientă;

Considerând că firma Steriu exercită drepturile debitorului său N. R. Văcărescu și s'ar părea că după cum Algiu nu ar putea opune lui N. R. Văcărescu asupra nulității acelei plăți, că el ar avea destulă avere, și prin urmare n'are interes de a exercita veri-o acțiune în nulitate, tot asemenea s'ar părea că și creditorii lui pot să ridice împotrivire, fără a se ocupa de cea-laltă avere a prodigului;

Considerând, însă, că creditorii cari exercită acțiunile debitorului lor, o fac în interesul lor;

Că, dar, acest interes este măsura acțiunii lor, și prin urmare, dacă ei ar găsi destulă avere la debitorul lor, n'ar mai avea interes să atace plățile de arendă anticipate făcute prodigului; căci, unde nu este interes, nu este nici acțiune;

Considerând însă că, în specie, creditorii au și interes d'a invoca nulitatea acelor plăți; căci creanța lor a rămas în suferință atâta vreme și datorile sunt foarte urcate; ele cifrează suma de 3000000 lei și creditorii au prețuit averea debitorului numai la 2000000 lei;

Că numai când s'ar dovedi că urmărirea veniturilor s'a făcut în alt scop de cât pentru asigurarea încasării creanței, când ar avea mai mult caracterul unui act vexatoriu, atunci

de sigur acțiunea creditorilor n'ar fi serioasă; or, în specie, o asemenea dovadă nu s'a făcut;

Că dacă vom considera că la mai toate moșiile arendate, s'a primit arendele cu anticipație, pe mai mulți ani, ceea ce trebuie să scadă în mod considerabil valoarea lor, atunci vom înțelege interesul ce au creditorii reprezentați prin firma Steriu, de a ataca acele plăți anticipate;

Considerând însă că, în fapt, nici prodigul, nici creditorii săi, nu cer nulitatea contractului din punctul de vedere că contractul s'a reînnoit cu 4 ani înaintea expirării celui d'întâi, ba, din contra, sequestrul judiciar A. P. Dumitrescu, cerând d-lui Algiu plata arendei, consideră contractul ca valabil, cu atât mai mult cu cât contractul a și intrat în executare;

Considerând, însă, că firma Steriu atacă plata făcută de Algiu cu anticipație pe două alte motive: Că ea este făcută posterior transcrierii sequestrelui de urmărirea veniturilor și pentru că acea anticipație constituia un împrumut deghisat și că, în ori-ce cas, acea garanție era un capital și că ea trebuia să fie primită de consiliu judiciar, iar nu de prodig singur; aceste cestiuni formează fondul litigiului, împreună cu imputația ce se face lui N. R. Văcărescu că a călcat obligația ipotecară intervenită între el și firma Steriu d'a nu primi arendele cu anticipație, clausa adusă la cunoștința terților prin inscripția actului de ipotecă și prin urmare opozabilă și lui Al. Algiu;

Considerând că prima obiecție este nefondată, adică că plata arendei s'a făcut posterior transcrierii urmării veniturilor; căci contractul de reînnoirea arendei datează din 1898 în acel moment s'a răspuns d-lui N. R. și Th. Văcărescu arenda anului întreg 1902; este adevărat că la început această sumă s'a vărsat ca garanție în mâinele d-lor Văcărescu, cu dreptul pentru d-nii Văcărești ca să conserve, dacă vor vroi, această sumă drept plată arendei, în momentul când va începe contractul;

Că dacă d-nii Văcărești, rețin această sumă, azi când contractul a început să se execute, aceasta nu poate avea altă explicație de cât că o rețin în plata arendei;

Că, prin urmare, condițiunea sub care s'a depus această sumă s'a îndeplinit; că, condiția o-dată îndeplinită are efect retroactiv; efectele sale se urcă la data contractului, și prin urmare, plata arendei este presupusă că a avut loc încă din 1898 data contractului, și deci anterior transcrierii urmării veniturilor (art. 1015 Cod. civil);

Că avansul sau plata făcută de Algiu, fiind cu mult anterioară transcrierii urmării, care n'a avut loc de cât la 1891, dispozițiile art. 484 Pr. civ. și 1099 Cod. civ. nu mai sunt aplicabile în specie, mai ales că posterior acelei transcrierii, d-l Alex. Algiu n'a mai făcut nici o plată, de cât una, adică câștiul 1893-94, care nu este în discuție, și pe care Algiu pretinde că a făcut-o cu autorizarea consiliului judiciar;

Considerând că prodigul, în principiu, este capabil de a face ori-ce act, afară de cele arătate în mod limitativ de art. 458; că capacitatea la el este regula și incapacitatea excepțiunea;

Că dreptul de administrație, fiind cuprins în art. 458, el rămâne întreg prodigului, întocmai ca și minorului emancipat (art. 430 C. civ.);

Că N. R. Văcărescu putând conveni cu Al. Algiu prin contractul de arendă, putea să stipuleze și o garanție pentru executarea acelei convențiuni;

Că garanția fiind un accesoriu al contractului, cel ce este capabil a stipula arenduirea, avea drept și la stipularea accesorie, a garanții;

Că stipulațiunea garanției este ceva obicinuit, n'are nimic de extra-ordinar, sau excesiv, și, prin urmare este valabilă;

Că împrejurarea că garanția avea să dispară după primul an al arendării dacă N. R. Văcărescu s'ar fi plătit din ea, după cum avea drept, aceasta n'are nici o importanță; căci totul depinde de convenția părților; se poate ca garanția să se impute asupra ultimului an al arendării, sau asupra primului an ca în specie, sau să se fracționeze pe fie-care an până la terminarea contractului; aci nu poate fi reguli fixe, totul, încă odată depinde de convenția părților;

Considerând că prodigul N. R. Văcărescu, având libera dis-

poziție a veniturilor, Algiu putea să 'i încredințeze acea garanție, care era dată în comptul venitului;

Considerând că stipulația unei garanții este o excelentă măsură de administrație, obicinuită în practică căci prin ea se pune pe proprietar la adăpostul insolabilității arendașului;

Se obiectează că această primire a garanții, care se va imputa asupra arendii, constituie o înstreinare a folosinței, care expune pe prodig a nu avea cu ce trăi;

Considerând, însă, că și arendarea este o înstreinare a folosinței, și dacă obiecția ar fi întemeiată, atunci nici arendarea n'ar fi permisă, lucru ce nu se poate susține;

Că, în ceea-ce privește expunerea lui N. R. Văcărescu, d'a nu avea cu ce trăi, trebuie asemenea înlăturată; căci creditorii cărî atacă acea plată anticipată nu o fac din punctul de vedere al lui N. R. Văcărescu și în interesul lui, ci în al lor propriu;

Că, de altmintrelea, această perspectivă era și mai lesne să se întâmple dacă N. R. Văcărescu nu lua nici o garanție și arendașul cădea în insolabilitate;

Că, prin urmare, faptul că N. R. Văcărescu a stipulat o garanție nu i se poate periclita situațiunea;

Considerând că ceea-ce legiuitorul a voit să asigure prodigului, este conservarea intactă a patrimoniului său, nu însă și veniturile care sunt destinate a fi cheltuite;

Dacă se obiectează că cu chipul acesta prodigul va putea cheltui garanția de acum 4 ani înainte; răspundem că prodigul va putea cheltui și venitul primit din prima zi; situațiunea va fi identică, și cu toate acestea, nu se poate susține că el n'ar avea dreptul să 'l primească;

Că aceste venituri consumate nu ating patrimoniul prodigului, și prin urmare, ele sunt la libera dispoziție a prodigului;

Considerând că dacă N. R. Văcărescu ar fi primit arenda pe 5 ani înainte, dacă Algiu ar fi speculat și înlesnit înclinările prodigului, atunci s'ar fi putut dice că Algiu ar fi înlesnit prodigului un împrumut deghisat, și aceasta constituind o fraudă adusă legii, această anticipație a arendei ar fi isbită de nulitate în baza art. 458 C. civ.;

Considerând însă că, în specie, fiind seamă de natura actului și de buna credință a lui Algiu, nu putem dice că ne aflăm în fața unui împrumut deghisat, căci mai întâi avansul se face numai pentru un an; că, Algiu, departe de a specula pe N. R. Văcărescu, vedem, din contră, că prodigul este avantajat; căci prețul arenzei crește cu 3000 lei, de oare-ce arenda primitivă era de 67000 lei, și acum se urcă la 70000 lei; mai vedem că N. R. Văcărescu păstrează în mâinele sale și o garanție de 70000 lei în efecte publice și cu couponul de la 1898, de care este privat Algiu pe periodul 1898—1902;

Că, de altmintrelea, intervenția lui T. Văcărescu, tatăl prodigului, la facerea contractului, înlătură or ce idee de speculă și de împrumut deghisat, afară numai de am presupune că T. Văcărescu s'a unit cu Algiu, spre a frustra pe fiul său, N. R. Văcărescu, lucru inadmisibil: căci fraudă nu se presumă; mai vedem, în fine, că Algiu n'a profitat nimic din această convenție și că N. R. Văcărescu n'a fost lesat; deci nu se poate vorbi de împrumuturi oneroase și deghisate;

Considerând că se mai obiectează că N. R. Văcărescu nu poate, în baza art. 458, să primească un capital, deci plata făcută de Algiu este nulă, acea garanție reprezentând un capital;

Considerând că dacă asistența consiliului judiciar este necesară la primirea unui capital mobilier, este că consiliul să împedice disipațiunea și ca să vegheze la plasarea acelui capital;

Considerând însă, în specie, că garanția s'a dat sub formă de anticipațiune de arenda; că aceste arendi nu se capitalizează, că ele sunt destinate a fi cheltuite, și prin urmare, intervenția consiliului judiciar ar fi fost inutilă;

Considerând că prodigul făcând, și semănd el însuși contractul de arendare, el însuși avea să primească garanția stipulată; consiliul judiciar nici nu este față, nici nu intervine la contract, și prin urmare, cum va putea lua el, din mâna prodigului, suma răspunsă spre a o capitaliza; Este adevărat, că când este vorba de un capital mobilier, consiliul judiciar poate sili pe debitor a vërșă în mâinele lui suma datorată, căci

altmintrelea nu 'i semnează chitanța liberatorie, care nu poate emana de cât de la el; când, însă, este vorba de un contract de arendare, ca în speță, consiliul judiciar n'are să dea nici o semnătură; că contractul de arendare care conține clauza garanției, intervine numai între Algiu și N. R. Văcărescu; și când mai târziu consiliul judiciar a aflat de acel contract, este deja prea târziu; căci o sumă de bani se cheltuește foarte lesne;

Considerând că sechestul judiciar mai pretinde că clauza din actul de garanție, care permite lui N. R. Văcărescu de a reține acele efecte depuse ca garanție în plata arendii, este nulă, ca contrară dispozițiilor art. 1689 C. civ.;

Considerând că este adevărat că legiuitorul pe motive de ordine publică n'a permis asemenea clauze prin care creditorii să 'și însușească gagiul în caz de neplată la termenul stipulat; —dar, în cazul acesta, firma Steriu, care invoacă drepturile lui N. R. Văcărescu, trebuie să restituie lui Algiu efectele depuse, nu poate să reție și efectele și să ceară încă o dată plata arendii, căci atunci Algiu ar plăti de două ori, și prodigul reprezentat astăzi prin firma Steriu, s'ar înbogăți pe nedrept în paguba lui Algiu;

Că firma Steriu nu poate, pe de o parte, să ceară executarea contractului pentru plata arendii și, pe de altă parte, să nu fie în samă că debitorul lor a primit deja arenda în scrisuri fonciare;

Că contractul este indivizibil în intenția părților contractante, și nu se poate lua numai unele din clauzele sale, și a se abandona cele-lalte;

Considerând că, pe de altă parte, n'a fost în intenția părților contractante de a permite lui N. R. Văcărescu să 'și atribue gagiul în caz de neplată, ci ca el să fie plătit din acel gagiul, după valoarea ce acele efecte aveau după cursul zilei în momentul scadenței arendei; este mai mult un mandat dat lui N. R. Văcărescu de a vinde acele efecte negociabile și de a se plăti din valoarea lor;

Că, deci, nu este cazul de a se aplica art. 1689 C. civ.;

Că, de altmintrelea, acest articol este făcut spre a protege pe debitor, pe Algiu, și de sigur că nu poate fi invocat de N. R. Văcărescu, sau de creditorii săi, în specie, de firma Steriu;

Considerând, în fine, că la începerea contractului, la 1902, N. R. Văcărescu avea dreptul să opteze sau să reție scrisurile fonciare în plata arendii, fiindându-se seamă de cursul zilei, sau să le inapeze lui Algiu și să 'i ceară arenda; că această facultate de opțiune este personală lui N. R. Văcărescu; că această facultate nu este în patrimoniul care formează gagiul creditorilor lui N. R. Văcărescu; facultatea de opțiune nu este un drept, căci la ea nu corespunde nici o obligație cor relativă, și prin urmare, ea nu formează gagiul creditorilor; că facultățile sunt exercițiul libertății individuale; dreptul acesta de opțiune aparține numai lui N. R. Văcărescu; că, de altmintrelea, N. R. Văcărescu a și optat pentru reținerea garanției drept plată, prin faptul că scadența căștiului a sosit și nu reclamă arenda, reținând garanția depusă în mâinele sale; în asemenea ipoteză, firma Steriu nu poate exercita o altă opțiune, care ar fi în contradicție cu cea făcută de N. R. Văcărescu;

Că opțiunea poate fi tacită sau expresă, și, în specie, ea este tacită și rezultă din circumstanțele și faptele d-lui N. R. Văcărescu chiar;

Considerând, în fine, că și ultima obiecțiune, ce firma Steriu ridică în contra lui Algiu că el nu putea plăti lui N. R. Văcărescu, care se obligase prin actul de ipotecă, a nu primi arendile cu anticipație, trebuie înlăturată ca nefondată;

Considerând că este adevărat că dreptul creditorului ipotecar se întinde și asupra fructelor viitoare, sau cari sunt prinse de rădăcină și neculese; aceste fructe sunt un accesoriu al solului, nu sunt independente de sol; prin urmare, ipoteca le atinge și pe ele (art. 1777 C. civ.), și ceea ce este adevărat pentru fructe, este adevărat și pentru arendile datorite și nepercepute, care reprezintă fructele viitoare; că fructele, îndată ce sunt despărțite de sol, devin mobile (art. 465) și prin urmare, în cazul acesta, scapă de sub ipotecă, care nu atinge de cât imobilele și accesoriile considerate ca imobile (art. 1750 C. civ.);

Considerând că aceleași reguli se aplică la primiri de arendi cu anticipație, sau la cesiunile de arendi, o dată ce au eșit din patrimoniul debitorului, scapă de a mai forma gagiul creditorilor ;

Considerând că debitorul ce a ipotecat un imobil conservă administrația aceluși imobil, pentru că, în ipotecă, prin esența sa, debitorul conservă posesia imobilului ipotecat ; numai în anticreză, posesiunea și administrația bunului trece la creditor ;

Considerând că art. 484 Pr. civ. zice că fructele nu sunt immobilizate de cât de la transcrierea comandamentului, cea-ce presupune că anterior comandamentului fructele sunt la libera dispoziție a proprietarului ; că el putea să le cedeze sau să primească arendi anticipate ;

Considerând că lucrul pare și mai evident în vîndarea voluntară a unui imobil ipotecat, unde cumpărătorul va avea să respecte arendile primite cu anticipație, când părțile s'au conformat legii ;

Considerând că alt argument ne oferă art. 722 al. 9 Pr. civ., după care cesiunile de arendi pe mai mult de doi ani trebuie transcrise și aceasta în scop de a fi opuse terților ce au drepturi reale asupra imobilelor (art. 723 Pr. civ.), în specie, spre a fi opuse creditorului ipotecar ; de aci rezultă că cesiunile de arendă pe o perioadă de mai puțin de 2 ani sunt opozabile creditorilor ipotecari, independent de orice transcripție ; de aci mai rezultă încă că debitorul are dreptul să primească cu anticipație arendile, și că aceste anticipații sau cesiuni de arendi sunt opozabile creditorilor ce au drepturi asupra aceluși imobil ;

Considerând că obiecția trasă din art. 516 Pr. civ., care constă în a zice că legea immobilizează fructele cu începerea de la transcrierea comandamentului, fără a distinge între fructele anterioare sau cele posteroare comandamentului, trebuie înlăturată, ca constituind o petiție de principiu ; căci ar fi trebuit să se arate tocmai că legea a voit să immobilizeze și fructele care au eșit din patrimoniul debitorului prin cesiuni sau arendi primite cu anticipație ;

Că mai înainte de a atribui aceste fructe creditorilor ipotecari, trebuie ca ele să mai fie în patrimoniul debitorului ; or, prin cesiuni de arendă sau primirea lor cu anticipație, ele au eșit din patrimoniul debitorului, și prin urmare, acele fructe sau arendi : ele nu mai formează gagiul creditorilor ; că legea ar fi putut face alt-fel, însă n'a făcut-o, și prin urmare, trebuie să rămînem în aplicația principiilor juridice ;

Considerând că nu se poate susține că de la transcrierea urmăririi, fructele sau arendile sunt immobilizate în un mod retroactiv ; căci și aceasta ar constitui o petiție de principiu <sup>(1)</sup> ;

Că dacă aceasta ar fi adevărat, atunci creditorul ipotecar va fi mai favorizat când va face o urmărire silită, de cât cel ce n'a făcut o asemenea urmărire și care se află în față unei vîndări voluntare, de oare-ce, în cazul acesta, neavînd ce transcrie, de cât actul de vîndare, fructele sau arendile din trecut nu vor fi immobilizate ; pe când un creditor urmăritor se va bucura de acest avantaj. Această distincție, această deosebire între creditorele ipotecar, care urmărește și cel ce nu

urmărește este absurdă ; nu se poate ca creditorul ipotecar care urmărește, să aibă mai multe drepturi, de cât cel ce nu urmărește ; căci dacă lucrul ar fi adevărat, atunci fie-care creditor ipotecar s'ar grăbi să urmărească ; pe când dorința legiuitorului a fost tocmai de a evita pe cât e posibil urmărirea imobiliară (art. 1826, 1828, 1831 C. civ.) ;

Considerând că art. 484 Pr. civ. lovește de indisponibilitate numai arendile datorite, nu însă și cele deja percepute ;

Că art. 483 Pr. civ. lovește de nulitate plățile de arendi posterior transcrierii comandamentului ; deci cele anterioare se respectă, cu tot dreptul de ipotecă ce apăsă asupra imobilului ; că același argument se poate trage din art. 515 și 516 Pr. civ., în caz de urmărire imobiliară, unde legea declară valabile arendile primite cu anticipație înaintea transcrierii comandamentului, pentru că excepta cazul de fraudă ; deci, în ori-ce altă ipotecă, ele sunt valabil plătite, cu condiție ca plățile să fie constatate, prin acte purtând dată certa înaintea transcrierii urmăririi ;

Considerând că, în specie, dată certă rezultă din contractul autentificat, în care se constată anticipația arendii ;

Considerând că se obiectează că dacă debitorul ar putea să primească arendi cu anticipație, aceasta ar scădea valoarea venală a imobilului, și ar putea aduce atingere drepturilor creditorilor ipotecari, cari n'ar mai avea de unde să se despăgubească ;

Considerând, însă, că creditorul ipotecar are mai multe mijloace spre a evita paguba, el are la îndemână acțiunea pauliană, dacă acele anticipații de arendi sunt făcute în fraudă lui ;

Că, în lipsă de fraudă și de complicitate din partea terțiului, el poate să ceară ca debitorul care imputinează gagiul conferit, să și peardă beneficiul termenului, sau să ofere un supliment de ipotecă ; și în cas de lipsă să urmărească de urgență pe debitor, spre a-l împiedica de a se ruina și de a ruina pe creditorii săi prin primiri cu anticipație de arendi încă nedatorite ;

Considerând, în fine, că se face o concesie și se zice că dacă N. R. Văcărescu are drept la fructele anterioare transcrierii urmăririi, aceasta trebuie înțeles că n'are drept de cât la fructele civile, care se dobîndesc zi cu zi și nu sunt fructe ceea ce nu se putea cere ; ele nu erau datorite, și prin urmare, nu se putea ceda sau primi cu anticipație ;

Considerând că această din urmă obiecție se bazează pe dispozițiile art. 525, care regulează raporturile dintre usufructuar și nudul proprietar, dispoziție care nu se poate aplica în specie ; căci N. R. Văcărescu este deplin proprietar, și prin urmare, are libera dispoziție a veniturilor sale, prezente și viitoare, bine înțeles exceptându-se cazul de fraudă ;

Considerând că, dacă art. 516 Pr. civ. permite a se anula plățile făcute în contra clauzelor din act, isbind de o presumpție de fraudă asemenea plăți : de aci rezultă că plățile făcute în conformitate cu actul sunt valabile, ca fiind făcute de bună credință ;

Considerând că, în specie, actul de reînnoirea arendii este făcut încă din 1898 ; că încă din acel moment s'a plătit câștiul anului 1902, sub formă de garanție și anticipație de arendă ; prin urmare, această plată anticipată s'a făcut în baza și în conformitate cu actul de arendare, și deci, nici sub acest punct de vedere nu se poate critica aceste plăți anticipate ;

Considerând că firma Steriu nu poate opune lui Al. Algiu publicitatea rezultând din inscripția actului său de ipotecă, prin care N. R. Văcărescu i conferă ipoteca asupra moșiei Corbi-mari și din care rezultă că acesta nu putea primi cu anticipație arendile acestor moșii ; căci Al. Algiu, prin contractul de arendare, nu obține nici un drept real asupra acestei moșii, el nu dobîndea de cât drepturi de creanță în contra lui N. R. Văcărescu, care se obliga a i presta pacinica folosință a imobilului, arendat, și că în asemenea împrejurări, Al. Algiu n'avea nevoie să consulte registrul de inscripții spre a vedea ce sarcini apăsau pe imobilul arendat, și prin urmare, n'a putut cunoaște prohibițiunea impusă lui N. R. Văcărescu de a primi arendile cu anticipație ;

Că tot ce trebuia să consulte, era registrul de transcripții, spre a vedea dacă N. R. Văcărescu era sau nu proprietar, pro-

(1) Considerând, dice tot în același sens Curtea din Bordeaux că legea nu edictază immobilizarea fructelor, chiriiilor și arendilor de cât de la transcrierea urmăririi ; că ar fi contrar atât textelor pozitive de lege cât și principiilor generale de drept privitoare la efectul contractelor, de a admite că immobilizarea, prin un fel de retroactivitate, ar atrage, în favoarea creditorilor înscrisi, nulitatea de drept a cesiunilor sau plăților anticipate, comisiunile de debitor înaintea transcrierea urmăririi ; că asemenea retroactivitate ar avea de consecință incapacitatea proprietarului, care ar avea creditorii ipotecari, de ași administra bunurile și de a dispune de ele, înființînd ast-fel în contra lui, pe un timp nedeterminat, o perioadă suspectă analoagă cu aceea pe care legiuitorul a stabilit-o în materie de faliment ; că departe de a se fi restrîns capacitatea debitorului în privința imobilelor ipotecate, în vederea unei urmăririi imobiliare și pentru timpul anterior acelei urmăririi, din dispozițiunile combinate ale Codului civil și ale procedurii civile rezultă din contra că, până la transcrierea urmăririi, debitorul păstrează, în toată întregimea sa, dreptul de a administra și de a instrăina imobilul ipotecat, etc. • Veđi *Pand. Périod.* 1900, t. p. 180, coloana 2. (D. A.)

prietate ce, de altminterlea, nu se contestă și care rezultă din actul de împărțea intervenit între el și fiica sa, prin care se aduce la îndeplinire testamentul defunctei sale soții, care i lăsase cotitatea disponibilă a averii sale;

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier N. Budișteanu, Curtea respinge, etc.

(ss) Ath. C. Kivu, Al. D. Dobriceanu, N. Budișteanu.

grefier (s) N. Brătianu

### Opiniune

Având în vedere că firma Steriu & Co. urmărind veniturile generale ale întregii averi a debitorului lor Radu Văcărescu, garanții nuniți conform art. 483 Pr. civ., pentru a încasa arenda moșiei Corbi mari pe anul 1902, au aplicat un sequestru asigurător pe averea lui Al. Algiu, arendașul acestei moșii;

Că Algiu, ridicând contestație contra acestui sequestru, tribunalul Ilfov, secția de notariat, prin sentința cu No. 281 din 1902 a admis contestația și a ordonat desființarea sequestrelui;

Că în contra acestei sentințe, garanții au făcut apelul care urmează să fie judecat;

Având în vedere că Algiu, prin contestația ce a făcut, susține că a plătit arenda pentru care este urmărit, și pentru a dovedi plata a invocat art. 16 din contractul de arendare în următoarea coprire: Acum la subscrierea acestui contract, d-l Algiu a depus drept garanție suma de lei 71400 în scrisuri fonciare urbane 5%, cu cuponul de 1 Ianuarie 1899, care sumă va sta depusă în mânele d-lor proprietari drept garanția executării acestui contract, și îndată ce el ar fi intrat în executare, d-nii proprietari săi vor restitui bonurile depuse drept garanție, sau se va scădea valoarea lor din arenda primului an al contractului de față;

Având în vedere că, întemeindu-se pe acest articol Al. Algiu pretinde că Văcărescu s'a plătit singur, cu garanția ce avea în mânele sale, conform sus dusei stipulațiuni, prin care i s'a lăsat facultatea săi să restituie garanția, sau să oprească valoarea ei în costul arendeii;

Având în vedere că apelanții obiectează, că această clausă conține un act de dispozițiune făcut de Văcărescu, pe care însă părțile l-au ascuns sub forma măi sus arătată a unei garanții, pentru ca, în acest mod, să înlăture dispozițiile legii, care oprește pe Văcărescu să facă asemenea acte, din cauză că este pus sub consiliul judiciar, ca risipitor;

Având în vedere că, pentru a interpreta această clausă din contract, trebuie să se țină seamă mai mult de intenția părților, adică de cea-ce dinsele au voit în realitate să facă, de cât de numele ce au dat convenției lor;

Având în vedere că Algiu, arendașul lui Văcărescu, în baza unui contract care expira de la 23 Aprilie 1902, mai înainte de acest termen, adică de la 20 Noiembrie 1898, a încheiat cu Văcărescu un nou contract de arendare, pe termen de 5 ani, până la 1907, și atunci a depus în mânele lui Văcărescu suma de 71000 lei în scrisuri fonciare, drept garanția executării contractului, în modul atătat la art. 16 mai sus reprodus;

Având în vedere că, la 1898, când s'a prelungit contractul de arendare, este necontestat că Radu Văcărescu era declarat risipitor și i se numise un consiliu judiciar;

Având în vedere că clausa relativă la garanție este inserată pentru întâia oară în contract, de și Algiu era arendașul aceluiași moșii încă de mult timp, în baza altor contracte anterioare, cari s'au succedat până în prezent; prin urmare, stipulațiunea unei garanții în asemenea condiții nu este naturală. În adevăr, dacă Văcărescu de la început a primit pe Al. Algiu ca arendaș, fără să ceară nici o asigurare și dacă arendașul și-a îndeplinit obligațiile cu exactitate, nu se poate explica în mod logic cum tocmai la ultimul period de arendare, atunci când arendașul era mai bine cunoscut de proprietar, să-i pună în îndoială solvabilitatea și să-i ceară o garanție;

Având în vedere, afară de aceasta, că conținutul art. 16 din contract exclude ideea de garanție, căci într'nsa mai

întâi se zice, că efectele se depun în mâna proprietarilor, drept garanția executării contractului, și apoi se stipulează, că îndată ce contractul va intra în executare, proprietarul să fie obligat a-l restitui; cu alte cuvinte, se stipulează că garanția să înceteze de a mai exista tocmai atunci când trebuia să și producă efectele sale, adică la intrarea în executare a contractului;

Având în vedere dar că, cuvântul de garanție, întrebuițat de părți, nu corespunde nici cu voința lor presumată, nici cu natura actului ce s'a săvârșit; în adevăr, din momentul ce Algiu a remis, în mânele lui Văcărescu, în Noiembrie 1898, valori echivalente cu arenda pe un an, și i-a lăsat facultatea ca să dispună de ele chiar din acel moment, rămânând ca, în acest caz, să le compenseze cu arenda care trebuia plătită în cursul anului agricol 1902, adică tocmai peste patru ani, aceasta în realitate nu însemnează alt-ceva de cât că Algiu a plătit lui Văcărescu în 1898, cea-ce trebuia să-i plătească în 1902, sau, cu alte cuvinte, a plătit cu anticipație; aceasta este singura interpretare rațională care se poate da clausei în discuție;

Având în vedere că, în acest caz, urmează a se examina dacă prodigul este capabil să primească cu anticipație veniturile sale fără asistența consiliului judiciar;

Având în vedere ca art. 458 Cod. civil oprește în mod absolut pe cel pus sub consiliul judiciar de a înstreina, fără deosebire între averea mișcătoare și cea nemiscătoare, în general el nu poate face acte de dispoziție, și prin urmare, conservă libertatea de a face numai acte de simplă administrație și încă acest drept de administrație, trebuie să fie interpretat în mod restrictiv; căci sunt acte, care, de și de pură administrație, cum de exemplu primirea unui capital, care ar fi permis unui tutore, este interzis celui pus sub consiliul judiciar;

Având în vedere că perceperea veniturilor este un act de administrație, când se face treptat cu scadența lor, și, din contra, este un act de dispoziție când se face cu anticipație, pentru motivul că valoarea unui fond consistă în posibilitatea de a produce venituri, și din momentul ce veniturile ce poate produce pe viitor se înstreinează, se micșorează și valoarea fondului; de unde rezultă că prodigul precum nu poate dispune de fond, tot asemenea nu poate dispune nici de veniturile viitoare, ele făcând parte din fond;

Că, de alt-fel, în rațiune, nu se poate concepe perceperea unui venit viitor, adică a unui venit care nu este încă produs, și prin urmare când dicem perceperea anticipată a veniturilor, aceasta este un mod de a vorbi pentru a înțelege primirea unei sume sau a unei valori echivalente cu veniturile viitoare, primire care nu poate avea loc de cât fie cu titlul de împrumut, fie ca preț al vânzării acelor venituri; dar și împrumutul și vânzarea fiind acte de dispoziție, pe care prodigul nu le poate face singur în mod valabil, consecința este că primirea anticipată a unei arende este nulă, când prodigul n'a fost asistat de consiliul judiciar;

Având în vedere că, în specie, primirea cu anticipație a veniturilor cu atât mai mult trebuie anulată cu cât este un act neobicinuit, de oare-ce arendeile se încasează cu trei sați cel mult cu șase luni înainte, pe când R. Văcărescu le-a încasat cu patru ani înainte;

Având în vedere că dacă se ține seamă și de împrejurările: că Al. Algiu era un vechiu arendaș al lui Văcărescu, care până atunci nici odată n'a dat garanție; că, Văcărescu ne-mai putându-se împrumuta cu cambii, a schimbat acest fel de operații și pentru a putea continua risipa, și-a procurat bani percepând cu anticipație pe mai mulți ani arendeile de la toate moșiile sale; că Algiu, știind bine că tratează cu un prodig, totuși i-a dat în primire o sumă destul de însemnată, pe care prodigul, de și nu putea s'o încaseze de cât după patru ani, totuși, în baza convenției încheiate, prodigul avea dreptul să dispună de acea sumă chiar de la primirea ei, și prin urmare, putea s'o risipească; că această plată anticipată, în realitate, nu este de cât prețul plătit de Algiu, pentru a obține prelungirea contractului de arendare cu patru ani înainte de termen; din toate aceste împrejurări, rezultă invederat că operația făcută este cu toți

neobicinuită și că Algiu, când a consimțit la clauza din art. 16 și a remis în mâinele prodigului cei 71000 lei în efecte, a știut că face un act care înlesnește risipa, și prin urmare, ruina prodigului, sau cel puțin a fost imprudent să facă asemenea convențiune cu un incapabil, și prin urmare, este drept să sufere consecințele imprudenței sale, neținându-se în seamă plata făcută;

Având în vedere că Steriu, în calitate de creditor al lui Văcărescu, are dreptul să exercite acțiunile debitorului său și să opună nulitatea plăței pe care o putea invoca prodigul, prin urmare, și garanții cari au mandatul de a încasa veniturile, pot să discute validitatea plăței ce Algiu pretinde că a făcut în mâinele prodigului și să-i opună nulitatea ei;

Având în vedere, însă, că garanții pot și cu propriul drept al creditorului Steriu să nu recunoască plățile cu anticipație făcute de Algiu; căci Steriu are un drept de ipotecă asupra moșiei arendate, și mai mult încă, în actual său de ipotecă înscris în anul 1897, prin art. 11, Văcărescu, s'a obligat să nu perceapă anticipat veniturile pe mai mult de 6 luni;

Având în vedere că, în principiu, creditorul ipotecar, are un drept real nu numai asupra imobilului grevat, dar și asupra fructelor ce imobilul produce în viitor; căci alt-fel ipoteca ar deveni o garanție iluzorie;

Având în vedere că din momentul ce creditorul ipotecar exercită dreptul său și transcrie ordinul de sequestru, din acest moment, densus are drept la fructele ce imobilul produce, ele se imobilizează;

Având în vedere că, în specie, de și transcrierea urmăririi s'a făcut în Decembrie 1901 și plata este făcută înainte de această transcriere, ea, cu toate acestea, nu poate să fie ținută în seamă; pentru motivul că proprietarul care și ipotecează imobilul și știrbește dreptul său și nu mai poate face acte păgubitoare pentru creditorii săi ipotecari; dreptul său este restrâns numai la actele ordinare de folosință și administrație, și nu se poate susține în mod serios că încasarea unei arendi cu patru ani înainte de scadență este un act ordinar de folosință sau de administrație, când este atât de contrariu obiceiului după care arendile se percep cu cel mult șase luni înainte;

Având în vedere că cu atât mai mult plata cu anticipație făcută în 1898, nu trebuie ținută în seamă, cu cât nu se poate admite că Algiu a făcut această plată, fără ca mai întâi să observe registrele de transcriptiuni și ipotecă, din care a putut să ia cunoștință de obligația ce și-a luat Văcărescu prin art. 11 din actul de ipotecă; prin urmare și lipsește și buna credință, de și chiar de ar fi avut-o nu i-ar putea nimic folosi față cu dreptul de ipotecă al lui Steriu, care, precum s'a arătat, se întinde și asupra fructelor;

Având în vedere dar că plata arendii pe anul 1902, fiind nulă, Algiu n'ar putea fi liberat de cât dacă ar fi dovedit că plata făcută a folosit prodigului, dovadă pe care n'a făcut-o și nici s'a încercat să-o facă; prin urmare, contestația la sequestru ce i s'a aplicat de garanți este neintemeiată;

Pentru aceste motive,

Suntem de părere să se admită apelul făcut de garanți, să se infirme sentința tribunalului respingându-se contestațiunea făcută de Al. Algiu.

(ss) Sc. Popescu, V. Râmniceanu.

**Observație.**—Decisia Curței din București mai sus reprodușă, căreia îi consacram întregul număr de azi, este interesantă în toate privințele.

Primul punct decis de Curte, după care imobilele și veniturile acestor imobile, cădate în lotul unui moștenitor, formează gagiul creditorilor săi anteriori împărțelei, nu este de cât o consecință a efectului declarativ a împărțelei (art. 786 C. civ.); principiu nou, care nu exista nici la Români, nici în vechea noastră legislație, unde împărțeala era atributivă sau translativă de pro-

prietate, întocmai ca și vinđarea sa șchimbul. «Făcându-se împărțeala moștenirei, ăice art. 1092 din Codul Calimach, și luând fiește-carele moștenitor partea cuvenită lui, se face desevêșit proprietar al ei, socotinduse ca și un cumpărător, pentru-că împărțeala moștenirei are putere de cumpărare». *Divisionem praediorum vicem emptio-nis obtinere placuit* (L. 1, Cod., *Communia utriusque iudicii*, etc., 3. 38). Este adevêrat că jurisconsultul Trebatius pare a fi considerat împărțeala ca declarativă de drepturi (L. 31, Dig., *De usu et usufructu*, 33, 2), însă Labeon, discipulul lui Trebatius, combate această teorie ca falsă: *Ego hoc falsum puto* (Dig., *loco cit.*).

Din acest principiu, respins în dreptul modern, rezultă că fie-care copărtaș primea bunurile cuprinse în lotul său afectate de drepturile reale constituite de cei-l'alți copărtași, în timpul indivisiunei. Fie-care din comoștenitori fiind, în adevêr, proprietar în indivisiune a fondului comun, era în drept să ipotece acest fond pentru partea sa ereditară, și ipoteca subsista și în urma împărțelei, fiind-că era o înstrăinare, și înstrăinarea fondului ipotecat nu făcea să cadă ipoteca.

Coproprietarul, în a cărui mână trecuse bunurile ipotecate sașu afectate de alte drepturi reale, era deci expropriat, în urma împărțelei, de creditorul ipotecar, rămânându-i numai recursul ce-l avea în contra copărtașului care constituise ipoteca în timpul indivisiunei.

Aceste acțiuni recursorii aducând, însă, o turburare însemnată în relațiile dintre copărtași și făcând ca proprietatea să fie nesigură, împărțeala și-a pierdut cu timpul caracterul ei primitiv și, din translativă de drepturi ce era altă-dată, a devenit declarativă de proprietate; de unde și regula art. 786: că fie-care comoștenitor e presupus a fi primit direct de la defunct bunurile cuprinse în lotul său, fără a fi avut vr'o dată vre-un drept asupra obiectelor cuprinse în lotul celor-l'alți comoștenitori.

După noul principiu, împrumutat de la vechiul drept francez <sup>(1)</sup>, moștenitorul nu dobândește nimic de la copărtașul său, și nici nu-i transmite nimic. Proprietatea indivisă e ștearsă prin împărțeală, ca și cum ea nu ar fi avut ființă niciodată. Fie-care copărtaș își ține dreptul său de la defunct sașu de la lege, care, prin o ficțiune, îi transmite proprietatea bunurilor cădate în lotul său, *ut ex tunc*, adică cu efect retroactiv din ziua deschiderii moștenirei, iar nu *ut ex nunc*, din ziua sevêșirii împărțelei.

(1) Veđi asupra modului cum acest principiu a fost introdus încetul cu încetul în dreptul vechi francez, Planiol, III, 2371 urm. (ed. a 2-a).



Impărțeala nu face decî, astă-đi, de cît să de-clare care sunt bunurile ce au aparținut în tot-d'auna cointerpartitorilor, și fiind-că proprietatea fie-cărui este exclusivă, nici unul din copărtași n'a avut vr'o dată proprietatea bunurilor ne-cuprinse în lotul său.

Consecința acestui sistem, admis în majoritatea legislațiilor străine<sup>(2)</sup>, este că actele de înstrăinare totală sau parțială, făcute de comoștenitori în timpul indivisiunii, sunt valide numai cînd au de obiect bunuri care le sunt atribuite mai tîrziu prin împărțeală; ele sunt nule, dacā au de obiect bunuri atribuite altor comoștenitori, fiind-că emană de la un *non dominus*<sup>(3)</sup>. La Romani, înstrăinările și concesiunile de drepturi reale, consimțite de un comoștenitor în timpul indivisiunii, erau din contra menținute.

Prin urmare, principiile romane sunt cu totul lăsate la o parte. Acțiunile ipotecare și recursorii care aveau loc altă-datā în urma împărțelei, nu mai sunt cu puțință în dreptul modern. Proprietatea imobiliară este decî astă-đi mai sigură și mai stabilă, iar relațiile dintre copărtași nu vor mai fi turburate fără sfîrșit.

Al doilea punct din decizia Curței este relativ la închirierile sau arendările bunurilor unui incapabil. Curtea pune cu drept cuvînt în principiu că aceste bunuri nu pot fi închiriate sau arendate de reprezentantul incapabilului de cît pe un period cel mult de *cinci* ani; căci numai pînă la acest termen, contractele de închiriere sau de arendare se consideră, în legea noastră, ca acte

de administrație. Aceasta rezultă din art. 427, 1268 și 1419 C. civ.<sup>(4)</sup>. După Codul francez, contractul de închiriere sau de arendare se consideră ca un act de administrație pînă la nouă ani<sup>(5)</sup>.

Relativ la contractul de arendare, Curtea mai decide încă (ultimul punct) că acest contract nu conferă arendașului un drept real asupra imobilului arendat, ci numai un drept de creanță contra proprietarului, care este obligat a-i presta pacinica folosință a imobilului arendat. Soluția este juridică, de și chestiunea este controversată. Nu vom insista însă astăđi asupra acestei controverse, pentru-că ea a fost tratată de noi cu ocazia unei frumoase sentințe a judecăt.ocol. II din Ploești (S. R. Scriban), care va apare în numărul viitor al acestui țiar<sup>(6)</sup>.

Un alt punct decis de Curte, care nu suferă nici o îndoială, este acela relativ la actele pe care răsăpitorul are capacitatea de a le face singur. Curtea decide, în această privință, că capacitatea răsăpitorului fiind regula generală, iar incapacitatea excepțiunea, el nu este oprit de a face de cît actele limitativ interđise de art. 458 C. civ., și anume: de a pleda (adică de a sta în judecată, fie ca reclamant, fie ca pârît în orî-ce soi de contestații, și înainte orî-cărei instanțe judecătorești)<sup>(7)</sup>; de a face transacțiuni, de a se imprumuta, de a primi un capital și de a da chitanță descărcătoare de primirea lui, și în fine, de a-și înstrăina și ipoteca averea. În cît privește actele de administrație, el are, ca și minorul emancipat, capaci-

<sup>(2)</sup> Cpr. art. 1034 Cod. italian; art. 1129 C. civ. olandez; art. 1068 C. spaniol; art. 2158 C. portughez etc. — Veđi însă art. 2033 din Codul german, care neadmițînd o ipotecă generală asupra tuturor bunurilor moștenirii, permite numai fie-cărui moștenitor de a dispune la partea sa de moștenire: «*leder Miterbe kann über seinen Anteil an dem Nachlasse verfügen*». Această inovație este calificată de fericită. Iată cum se exprimă, în această privință, P. de Loynes (nota în D. P. 1900. 2. p. 5, coloana 2): «Noul cod german respingînd ficțiunile, care ca aceia a art. 883 C. fr. (786 C. rom.) n'au temei de cît în istorie și nu se justifică în realitate prin nici un folos practic, nu consacră regula împărțelei declarative; el apără toate drepturile în modul cel mai complet, oprind pe moștenitori de a dispune de partea lor din obiectele isolate ale succesiunii, permițîndu-le numai de a dispune de partea lor din masa ereditară. Ast-fel sunt înlăturate toate dificultățile foarte serioase care se iveșc đilnic în jurisprudența noastră». În Ante-proiectul de revizuire a lui Laurent, împărțeala este de asemenea translativă de proprietate (art. 991)

<sup>(3)</sup> Planiol, III, 2369, T. Huc, V, 439, 440. Mourlon, II, 482. Laurent, X, 394, 403. Marcadé, III, 415. Thiry, II, 250. p. 245. Baudry et Wahl, *Successions*, III, 3322. Dalloz, *Nouveau Code civil annoté*, II, art. 883. No. 268 urm., 314 urm. Fuzier Herman, II, art. 883. No. 32 urm. Veđi și t. III a Comentariilor noastre, p. 609, text și nota 2. — Efectul declarativ al împărțelei se aplică și la licitație, de cîte-orî ea are loc între moștenitori pentru eșire din indivisiune. Această dispoziție, care a întimpinat mai multe dificultăți în dreptul vechi francez, a trecut în dreptul modern fără nici o impo-

trivire, de și licitația ar trebui să fie translativă de proprietate, fiind-că este o vinđare. Art. 786 admite însă expres teoria contrară; de unde rezultă că drepturile reale constituite asupra imobilului în indivisiune nu vor fi valide, ca și la împărțeală de cît sub condițiunea ca imobilul grevat să fie adjudecat asupra moștenitorului de la care emană acele sarcini. Efectul declarativ al împărțelei nu se aplică însă, cu toate consecințele sale, la licitație, de cît atunci cînd unul din comoștenitori devine adjudecatar al averii de moștenire. De cîte-orî, însă, adjudecatarul nu este un comoștenitor, ci o persoană streină, licitarea fiind o adevărată vinđare, se aplică regulile vinđării, și drepturile reale, constituite de unul din comoștenitori în indivisiune pe partea sa indivisă, rîmân neatînse și continuă a afecta imobilul. Cpr. Planiol, III, 2383, 2384. Baudry et Wahl, *op. cit.*, III, 3290. T. Huc, V, 44, 445. Pand. fr. *Successions* I. 7828 și *Privil. et hypoth.*, I, 3728. Dalloz, *Nouveau C. civ. annoté*, II, art. 883, No. 36 urm., 43 urm., Laurent, X, 400, 406, 407, 420. Thiry, II, 251. Cas. fr. Sirey, 89. I. 193. D. P. 88. I. 385. D. P. 97. I. 44. D. P. 1900. 2. 49. Cas. rom. și C. București, Bulet. s. I. 1879, p. 799 și *Dreptul* din 1884, No. 29. Veđi și t. III a Comentariilor noastre, p. 617, 618, text și note.

<sup>(4)</sup> Cpr. Trib. Ilfov, *Dreptul* din 1889, No. 33. Veđi t. II, p. 266, 584; t. III, p. 398, 425, n. 2; t. V, p. 313, n. 2 a Comentariilor noastre, și *Tratatul nostru în limba franceză*, p. 222.

<sup>(5)</sup> Veđi Planiol, I, 2412, 2714, 3<sup>o</sup> (ed a 2-a).

<sup>(6)</sup> Veđi *Curierul Judiciar* din a. c., No. 12.

<sup>(7)</sup> Cpr. C. Rennes, D. P. 80. 2. 254. T. Huc, III, 547, 548. Planiol, I, 2703 (ed a 2-a). *Répert. Sirey, Conseil judiciaire*, 192 urm.

tatea de a le face singur, fără asistența consiliului<sup>(8)</sup>. Or, dîce majoritatea Curței, stipularea unei garanții pentru asigurarea plății căștiurilor este neapărat un act de administrație, care l pune la adăpost de insolvabilitatea arendașului. El poate, deci, să primească această garanție, imputând-o asupra căștiurilor; căci legea neprescriind asistența consiliului de cât pentru primirea unui capital, în specie fiind vorba de un venit, el are capacitatea de a și primi veniturile, ori-cît de însemnate ar fi, putînd să le întrebunțeze și chiar să le cheltuiască după bunul său plac<sup>(9)</sup>.

Minoritatea Curței vede însă, în stipularea acestei garanții și în imputarea ei asupra căștiurilor o primire cu anticipație a veniturilor, care, ca atare, ar constitui un act de dispoziție; pe care răsipitorul nu l'ar putea face de cât cu asistența consiliului.

Dacă stipularea unei asemenea garanții, și reținerea ei de către răsipitor ar putea fi interpretată ca o scontare a căștiurilor, nu mai incupe îndoială că un asemenea act nu ar putea fi făcut de cât cu asistența consiliului, pentru-că el micșorează patrimoniul răsipitorului. Toți autorii dîc, în adevăr, că răsipitorul poate să și încaseze veniturile sale, însă numai treptat cu scadența lor, *au fur et à mesure de leur échéance*<sup>(10)</sup>. Ast-fel, Curtea din Paris a decis, cu drept cuvînt, că dacă răsipitorul păstrează în principiu libera dispoziție a veniturilor sale, aceasta este numai sub condiția de a nu le sustrage de la obiectul și destinația lor firească și de a nu le percepe și consuma înainte de scadența lor, prin mijlocul unor combinațiuni care, sub aparența sa calificarea de scont, nu ar fi de cât împrumuturi deghisate și n'ar conduce în realitate de cât la înstrăinarea capitalului<sup>(11)</sup>.

Venim, în fine, la ultimul punct din decizia Curței, care este cel mai delicat, relativ la cesiunea de a se ști dacă ipoteca conferă, sau nu, creditorilor ipotecari vre-un drept special și direct asupra chiriei sau arendeii bunurilor ipote-

(8) Veđi t. II a Comentariilor noastre de drept civil, p. 363, text și nota 1. Planiol, I, 2717. Répert. Sirey, V<sup>o</sup> cit., 262 urm. Beudant, II, p. 615 și 617.

(9) Această soluție, vorbind de lege ferenda, nu este toc-mai nemerită, de și ea se vede admisă și în Codul italian; pentru-că răsipitorul poate foarte bine să și cheltuiască veniturile într'un timp relativ scurt, ceea-ce neapărat va aduce atingerea capitalului. — După art. 114 din Codul german, persoana interdișă sau pusă sub tutelă provisorie pentru slăbiciune de minte (*wegen Geistesschwäche*), pentru răsipire (*wegen Verschwendung*) sau pentru cauză de beție (*wegen Trunksucht*), este asimilată, în privința capacității de a contracta, minorului care a îndeplinit vârsta de șapte ani.

(10) V. Aubry et Rau, I, § 140, p. 176 (ed. a 5-a) Répert. Sirey, V<sup>o</sup> cit., 269.

(11) Pand. fr. 1900. 2. 93 și Dreptul din 1900, No. 40. Cpr. Pand. fr., Conseil judiciaire, 371.

cate. Cestiunea de rezolvit se pune ast-fel: Ac-tele prin care un proprietar dispune de veniturile viitoare ale unui imobil, precum: primirea arendeii cu anticipație, cesiunea arendeii, etc. sunt ele valide în privința creditorilor ipotecari anterior înscriși asupra imobilului? Un punct incontestabil este că dreptul creditorilor ipotecari se întinde și asupra fructelor viitoare (chirii sau arendeii nepercepute) sau fructelor naturale, care se găsesc încă prinse de rădăcină. Aceste două categorii de fructe, făcînd parte din fondul ipotecat, și fiind un accesoriu al lui, sunt lovite de ipotecă (art. 1750, 1777 C. civ.). Cât pentru fructele percepute sau deslipite de fond, ele devenind mobile (art. 465 C. civ.), nu sunt supuse ipotecii (art. 1751 C. civ.). Fructele nu pot, deci, fi ipotecate de cât ca accesorii ale imobilelor, ele perđînd caracterul lor imobiliar prin deslipirea lor de fond<sup>(11)</sup>.

Principiul că ipoteca, odată constituită asupra unui fond, se întinde asupra tuturor accesoriilor acestui fond, nu împedecă însă pe proprietar de a mobiliza fructele naturale și de a percepe fructele civile, adică chiriile și arendeile fondului ipotecat; pentru-că, după cum foarte bine decide Curtea, cu deosebire de ceea-ce se întîmplă în materie de anticresă, unde posesiunea și administrația imobilului trec la creditor (art. 1697 urm. C. civ.)<sup>(12)</sup>, proprietarul păstrează folosința și administrația fondului ipotecat<sup>(13)</sup>, el perđînd dreptul de a percepe veniturile numai în urma transcrierii ordinului de sechestrul (art. 484 Pr. civ.)<sup>(14)</sup>. El păstrează de asemenea dreptul de a înstrăina, sau de a închiria ori arenda imobilul ipotecat pînă la transcrierea comandamentului prealabil (art. 514 și 516 Pr. civ.).

Cestiunea este însă de a se ști dacă cesiunile de chirii sau arendeii, făcute, bine înțeles, înainte de transcrierea comandamentului, la cas de urmărire silită, și în ori-ce caz, de bună credință și fără fraudă, sau chitanțele de plăți anticipate, sunt oposabile creditorilor ipotecari, când aceste cesiuni au fost consimțite în urma înscrierii ipotecilor<sup>(15)</sup>. Această gravă chestiune este rezolvită

(11) Veđi Baudry et Loynes, *Privil. et hypothèques*, II, 914 și III, 1949 Fuzier-Herman, *C. civ. annoté*, IV, art. 2118, No. 68 urm. T. Hue, XIII, 171. Albert Wahl, nota în Sirey, 1897. 2. p. 1.

(12) Veđi Mourlon, *Transcription hypothécaire*, 95 Thézard. *Nantissement, Privil. et hypoth.*, 23, și toți autorii.

(13) Thézard. *op. și loco cit.* Guillonard, *Privil. et hypoth.*, II, 652, p. 172. Martou, *Idem.* I, 90, p. 132. Baudry et Loynes. *op. și loco supra cit.* T. Hue, XIII, 171, p. 214. Répert. Sirey, V<sup>o</sup> *Hypothèque*, 3144 urm., etc.

(14) Cpr. art. 1121 Cod. german.

(15) Cât pentru chitanțele constatînd plăți anticipate pe un period mai mic de doi ani, nu mai rămîne nici-o îndoială că ele sunt oposabile creditorilor înscriși mai în urmă.

în sens afirmativ de Curtea din București, prin decizia ce publicăm astăzi. Curtea decide, în adevăr, că cesiunile de chirii sau arendi, precum și chitanțele de plăți anticipate, pe un period de două ani cel mult (în Codul francez trei ani) sunt opozabile creditorilor ipotecari anterior înscrisi, independent de oricare transcripție, debitorul fiind în drept de a primi cu anticipație sau de a cesiona chiriile sau arendile imobilului ipotecat, destul este ca chitanța sau cesiunea să aibă dată certă; și această soluție este generalmente admisă atât în doctrină cât și în jurisprudență (16).

Camera reclamațiilor a Curții de casație din Francia, prin o decizie din 6 Mai 1867 (17), dăce că art. 2 al legii franceze, din 25 Martie 1855 asupra transcripțiunii (la noi art. 1394 C. civ. și 722, § 9 Pr. civ.), a voit să pue capăt controverselor care exista sub legislația anterioară și să împace cerințele creditului imobiliar cu respectul datorit cetățenilor și libertății convențiilor; că legiuitorul n'a distins între creditorii înscrisi înainte și după cesiunile sau plățile anticipate; că, în adevăr, dacă într'o lege asupra transcripției, legiuitorul a scutit de publicitate cesiunile și chitanțele date pe un period de mai puțin de trei ani (la noi doi ani), aceasta este pentru-că el le a considerat ca nemicșorând într'un mod destul de considerabil valoarea imobilului și ca neaducând terțiilor un pericol destul de serios; că dacă terții cari dobândesc drepturi asupra unui imobil, sunt obligați a respecta aceste cesiuni și chitanțe, cu toate că existența lor nu le este adusă la cunoștință prin nici un mijloc de publicitate, ei n'ar putea să aducă nici o plângere contra acestor

V. Baudry et Wahl, *Louage*, I, 864 (ed. a 2-a). Guillouard, *Privil. et hypoth.*, III, 1609. Aubry et Rau, III, § 286, p. 708, text și nota 24 (ed. a 5-a). P. Pont, *Privil. et hypoth.*, I, 366. Cas. fr. D. P. 67. 1. p. 308. Sirey, 67. 1. 233.

(16) Veđi Trib. Bourges, *Périod.* 88. 2. 173. Trib. Châteauroux, C. Paris și Bordeaux, D. P. 95. 2. p. 193, 385 și 390. Sirey, 97. 2. p. 1 urm și nota lui Albert Wahl. Cas. fr. Sirey, 98. 1. 169. — În acelaș sens: Grenier, *Hypothèques*, II, 444. Troplong, *Idem*, III, 777 ter Thézard, *op. cit.*, 218. P. Pont, *Privil. et hypothèques*, I, 366. Répert. Sirey, *Hypothèques*, 3183 urm. Planiol, II, 3085 (ed. a 2-a). Laurent, XXX, 238 urm. Duvergier, *Louage*, I, 464 și 558. Albert Wahl, *Louage*, I, 864, p. 458 (ed. a 2-a). Flandin, *Transcription*, II, 1281. Verdier, *Idem*, I, 430 (ed. a 2-a). «Când chiria sau arenda este percepută înaintea urmăririi făcută de creditorul ipotecar, dăce art. 1124 din Codul german, sau dacă s'a dispus de chirie sau arenda în alt mod, înainte de urmărire, această dispoziție este opozabilă creditorului ipotecar. Dacă dispoziția consistă în cesiunea creanței făcută către o a treia persoană, această creanță nu mai constituie o garanție (so erlischt die Haftung der Forderung). Dacă un al treilea dobândește vre-un drept asupra creanței, acest drept primează rangul ipotecei «Erlangt ein Dritter ein Recht an der Forderung, so geht es der Hypothek im Range vor».

(17) Veđi Sirey, 67. 1. 233. D. P. 67. 1. 308.

cesiuni, pentru-că micșorarea de valoare ce ele produc imobilului a trebuit să intre în previsiunile lor (18).

Cu-toate-aceste, soluția de mai sus se contestă de unii, pentru-că, prin efectul ipotecei, creditorul dobândește un drept nu numai asupra imobilului, ci și asupra fructelor sale; că, de și în privința fructelor, acest drept rămâne în suspensie până la imobilizare prin transcrierea comandamentului, totuși imobilizarea având cauza sa în însăși ipoteca, iar nu în transcrierea urmăririi, trebuie să se dea precădere creditorilor a căror drepturi au fost înscrise înaintea acceptării sau notificării cesiunii, fiind-că ei au un drept anterior cesionarului (19). Curtea răspunde însă la obiecțiunile ce se aduc de acei cari pun mai pre sus dreptul creditorilor ipotecari înscrisi mai înainte, și nu avem nevoie de a reveni asupra acestor motive (20). Vom adăoga însă următoarea observație, care vine tot în favoarea sistemului admis de majoritatea Curții:

Cu ocazia discuțiunii legii ipotecare belgiane, relativ la transcrierea contractelor de locațiune

(18) Tocmai pentru a se evita asemenea depreciare a imobilului ipotecat, părțile prevăd adesea-oră în contractul de ipotecă că *plățile prin anticipație nu vor fi opozabile creditorilor ipotecari*, și asemenea stipulație exista în specie. Majoritatea Curții decide, însă, că clauza prin care debitorul se obligă a nu primi cu anticipație cășturile imobilului ipotecat, nu este opozabilă chiriașului sau arendașului (v. penultimul considerent), pentru-că contractul de închiriere sau arendare nu conferă chiriașului sau arendașului un drept real asupra imobilului închiriat sau arendat, ci numai un drept de creanță contra proprietarului, care se obligă a-i presta pacinica folosință a imobilului. Așa este, însă aceasta nu împedecă pe chiriași sau arendași de a consulta registrele ipotecare care, sunt publice tocmai pentru ca acei interesați să ia cunoștință de clausele ce-i interesează. Din două lucruri unul: sau arendașul a luat cunoștință despre clauza care oprea plata cășturilor prin anticipație, și în asemenea caz, el este de rea credință; sau el n'a luat cunoștință despre această clausă, și în acest caz, el fiind neglijent, este just să sufere consecințele neglijenței sale. Dacă el n'a deschis ochii, va trebui să deschidă punga, adică să vadă plata făcută de densus anulată, pentru că: *qui paye mal, paye deux fois*. În caz, deci, când plata cu anticipație este oprită prin contract, s'ar putea foarte bine susține că asemenea clausă este opozabilă chiriașului sau arendașului, care consimțind a face o plată prin anticipație, a violat o clausă pe care o cunoștea sau este presupus a o cunoaște. În această privință, mai că am admite soluția dată de minoritatea Curții.

(19) Veđi în acest sens: Boitard, Colmet d'Aage et Glason, *Leçons de Pr. civ.*, II, 928, p. 417 (ed. a 15-a). Aubry et Rau, III, § 286, p. 706, text și nota 21 (ed. a 5-a). Duranton, XVII, 163. Baudry et Loynes, *Privil. et hypothèques*, III, 2028, 2029, 2304-2306 și nota în D. P. 95. 2. 385. Guillouard, *Privil. et hypothèques*, III, 1606 urm. Garsonnet, *Pr. civ.*, IV, § 663, p. 103 (ed. 1). Martou, *Privil. et hypothèques*, I, 90, p. 133 urm. Persil, *Régime hypothécaire*, II, art. 2166, No. 7. C. Metz și trib. St. Dié, Répert. Dalloz, *Supplément*, *Privil. et hypoth.*, 1185, nota 1 și 1186, nota 1. Cpr. și C. Caen, D. P. 76. 2. 81. D. P. 94. 2. 289.

(20) Veđi și nota lui Albert Wahl. în Sirey, 97. 2. p. 1, unde obiecțiunile aduse contra sistemului Curții sunt expuse și foarte bine combătute.

(art. 1 și 45), comisiunea Senatului s'a ocupat de plățile anticipate, și raportorul acestei comisiuni, împărtășind părerea emisă de Ministrul justiției, a spus: «că nu este nici o măsură de luat în această privință. Dacă plata prin anticipație a fost făcută de bună credință, ea trebuie respectată; dacă, din contră, există fraudă la mijloc, acțiunea creditorului este deschisă» (21).

Așa dar, cesiunile de căștiuri sau chitanțele constatând plăți anticipate, precum și vîndările anticipate de fructe, sunt în principiu opozabile, atât în caz de înstrăinare voluntară cât și în caz de urmărire silită, creditorilor ipotecari *chiar anterior înscrisi*, însă bine înțeles, sub următoarele condițiuni.

1° Actul care constată o vîndare anticipată de fructe, sau chitanța care constată plata căștiurilor prin anticipație, trebuie să fi dobîndit dată certă în momentul când s'a produs imobilizarea fructelor, adică în momentul transcrierii comandamentului;

2° Dacă este vorba de o cesiune de căștiuri viitoare, actul de cesiune trebuie să fi fost, tot înainte de imobilizare, notificat debitorului, adică chiriașului sau arendașului, sau să fi fost acceptat de dînsul într'un act autentic; căci numai astfel cesiunea va fi opozabilă creditorilor ipotecari, cari sunt terți în sensul art. 1393 C. civ. (22).

3° Cesiunea sau chitanța primirei căștiurilor trebuie să fie pe un period cel mult de doi ani (în Codul fr. *trei* ani); căci, dacă ar fi pe un period mai lung, ea n'ar fi opozabilă creditorilor ipotecari de cât sub condiția de a fi notificată sau acceptată și transcrisă *înaintea înscrierii ipotecei* (art. 1394 C. civ., 722, § 9 Pr. civ.) (23).

4° În fine, la aceste trei condițiuni vom mai adăoga încă una, și anume: ca contractul de ipotecă să nu oprească plata căștiurilor prin anticipație sau cesiunea lor. (Veți supra, nota 18).

Iată însă o cesiune sau o chitanță de primire de căștiuri viitoare, pe un period *mai lung de doi ani*, care a fost transcrisă în urma înscrierii ipotecei. Care este efectul ei în privința creditorilor ipotecari? Chestiunea este și de astă dată controversată. După unii, asemenea cesiune sau chitanță ar fi neavenită în privința creditorilor ipotecari (24). După alții, însă, și această opinie ni

(20) Veți Laurent, XXX, 240, p. 217.

(22) Veți A. Wahl, nota citată în Sirey, 97. 2. p. 3, coloana 3. P. de Loynes, nota în D. P. 95. 2. p. 385, coloana 2. Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, op. și *loco supra cit.* T. Huc, *Tr. de la cession*, I. 314.

(23) Baudry et Loynes, op. cit., III, 2032. Guillaouard, op. cit., III, 1612. Répert. Sirey, *Hypothèque*, 3188.

(24) Veți în acest sens: C. Dijon, Sirey, 97. 2. p. 6 urm. C. Caen, D. P. 76. 2. 81. D. P. 94. 2. 289. Troplong, *Transcription*, 209. Mourlon, *Transcrip. hypothécaire*, 500 urm. Guillaouard, op. cit., III, 1611.

se pare preferabilă, cesiunea sau chitanța este reductibilă la un period de doi ani de la transcrierea comandamentului (25).

Precum vedem, decizia Curței din București resolvă o chestiune foarte delicată și foarte controversată, de și Albert Wahl, în adnotația menționată din Sirey, 97. 2. p. 1 urm. dice că soluția consacrată de Curte nu mai suferă astăzi nici o îndoială atât în doctrină cât și în jurisprudență. Chestiunea fiind, din contră, foarte discutată și discutabilă, așteptăm să se pronunțe și Curtea de casație, înainte căreia chestiunea va fi probabil adusă din cauza însemnătății afacerii, spre a reveni cu mai multe amănunte asupra ei.

D. Alexandresco

## INFORMAȚIUNI

Cu numărul 9 de la 2 cor. am început distribuirea Tablei de materii pe anul trecut 1902, la abonații numai cari s'au găsit în curent cu plata abonamentelor. Acei cari din scăpare de vedere nu vor fi primiți, sunt rugați a ne-o cere printr'o carte poștală.

— 0 —

Rugăm cu stăruință pe toți domnișii abonați să se pună la curent cu plata abonamentelor înaintându-ne sumele datorate prin mandat poștal numai la **Administrația Ziarului «Curierul Judiciar», București, pe adresa d-lui Codreanu.**

— 0 —

Repetăm, publicația inserată în *Curierul Judiciar* No. 86 din 21 Decembrie 1902, că, cu începere de la 1 Ianuarie 1903, abonamentele de favoare sau cele cu prețul redus au fost suspendate, toți domnișii cari primesc *Curierul Judiciar* cum și acei cari au publicat anunțurile urmând să plătească prețul indicat pe coperta ziarului.

*Aceasta ține loc și de avisare personală.*

(25) Cpr. C. Bordeaux, Sirey, 97. 2. p. 4, nota a. Baudry et Loynes, op. cit., III, 2033. Flaudin, *Transcription*, II, 1279 urm. Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, op. cit., II, 928. Aubry et Rau, III, § 286, p. 708, text și nota 23 (ed. a 5-a). Veți asupra acestei controverse, Répert. Sirey, *Hypothèques*, 3189, 3190. F. Herman, op. cit., IV, art. 2118, No. 100.

## BIBLIOGRAFIE

A apărut :

### NOȚIUNI DE DREPT PENAL

DE

**ȘTEFAN ROMULUS SCRIBAN**

Volumul conține peste 100 pagini

— PREȚUL 1 LEŪ —

Se găsește de vînzare la Redacția acestui ziar, și se expediază contra valoare plus porto.