

CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICA — FINANȚE

DIRECTOR: CIRU ECONOMU

Licențiat în drept din Paris, Procuror-General la Inalta Curte de casație

PRIM-REDACTOR: ION N. CESARESCU

REDACTOR-PROPRIETAR: I. S. CODREANU

ABONAMENTUL

Pe an, în România 40 lei
6 luni 20 „
3 luni 10 „
Străinătate: 50 lei pe an, 25 pe 6 luni

*Apare de două ori pe săptămână
sub redacțiunea unui comitet*

Abonamentele se plătesc tot-d'a-una înainte

Redacția & Administrația
București, CALEA RAHOVEI—5
Lângă Palatul Justiției
TELEFON № 16/98

Vol. II ediția II Dreptul civil Alexandresco de vânzare la *Curierul Judiciar*. Prețul 18 lei. Persoanele cari s'au abonat îl vor primi cu 15 lei.

S U M A R

Care este valoarea actului de vânzare imobiliară făcută de eredele aparent, de d-l Em. M. Dan;

JURISPRUDENȚĂ :

Inalta Curte de casație, secția I: *Ilie și Maria Dan cu Gherghina St. Țane ș. a.*;

Idem s. II: *D-r I. Meșianu cu G. Mititelu*;

Curtea de apel București, s. III: *Țone P. Nedelcoș cu Locot. T. Dumitrescu ș. a. cu o notă*;

Tribunalul Ilfov secția de Notariat: *Eufrosina și Elena Demetriad cu Ecaterina Stănculescu*;
Erată.

CARE ESTE VALOAREA

ACTULUI DE VÎNZARE IMOBILIARĂ
FĂCUTĂ DE EREDELE APARENT

Nu-mi propun să fac un studiu întins asupra materiei privitoare la toate actele ce poate face un erede aparent, ci după cum o spun prin titlul articolului, mă ocup numai cu o parte din această importantă materie.

Știm ce se înțelege prin erede aparent. «*L'héritier apparent est celui qui détient en qualité d'héritier les biens de la succession, mais dont le droit vient à être ultérieurement résolu*»¹⁾.

Așa de exemplu: legatarul ce dobândește o succesiune în virtutea unui testament care mai târziu e anulat, este până în momentul anulării testamentului, un erede aparent. Tot ast-fel moștenitorul care după ce a dobândit succesiunea, este declarat nedemn, până în momentul declarării nedemnității este un erede aparent; succesorul care a acceptat o succesiune, dar a căruia acceptare a fost anulată mai târziu, este până în momentul anulării acceptațiunii, un erede aparent.

Cel mai frequent exemplu de erede aparent îl întâlnim în cazul când eredele care a dobândit o succesiune, este înlăturat printr'o rudă mai apropiată în grad cu defunctul.

Din moment ce eredele despre care vorbim a dobândit succesiunea, el are asupra averii succesoriale aceleași drepturi, — supuse unei rezoluțiuni viitoare, e adevărat, dar nu mai puțin aceleași drepturi —, pe cari le-ar putea avea un erede adevărat; ast-fel el poate face plăți, acte de administrațiune, cesiuni, instrăinări de bunuri corporale, ipotecă, vânzări de imobile, etc., și chestiunea este să știm: care va fi valoarea acestor acte când mai târziu va apare adevăratul erede?

În ceea-ce privește vânzarea imobiliară, există în doctrină și jurisprudență o controversă pe care Demolombe și Laurent o numesc celebră²⁾ și atât doctrina cât și jurisprudența au propus în rezolvarea problemei diferite sisteme. Ast-fel: într'un sistem admis de o parte din jurisprudența franceză, se susține că actul trebuie considerat valabil dacă atât eredele aparent cât și terțiul cumpărător au fost de bună credință³⁾. Într'un alt sistem, pe lângă buna credință a amândurora, se mai cere ca suma la care va fi condamnat eredele aparent prin acțiunea în garanție a terțiului cumpărător, să fie superioară valorii la care eredele aparent ar fi condamnat față cu adevăratul erede⁴⁾. Alții declară actul valabil numai în cazul când eredele aparent este rudă cu defunctul și a luat succesiunea fiind-că se știa rudă, și fiind-că cei-l'alți succesori în grad mai apropiat de rudenie au stat în inacțiune⁵⁾.

Într'un alt sistem admis de Casația franceză

²⁾ Demolombe, II, No. 241, p. 286.—Laurent, IX, No. 561, p. 639.

³⁾ V. Hotărârile citate de Baudry et Wahl «Successions», vol. I, p. 693 nota 2.

⁴⁾ Merlin, Quest. vol. IV, Héritier, § 3.—Laferrrière, Revue de dr. fr. I, 1834, p. 208, Malpel, No. 211 și urm.

⁵⁾ Aubry et Rau, § 616 nota 2, vol. VI.

¹⁾ V. Répertoire Général par A. Carpentier și Frèrejuoan du Saint, vol. XXIII «Héritier apparent», No. 1, pag. 584.

și de unii autori⁶⁾ se susține că actul este valabil dacă terțiul cumpărător este de bună credință. Acest sistem a fost admis și de Casația noastră, prin deciziunea din 15 Martie 1902⁷⁾.

În fine, într'un alt sistem se susține că actul de vânzare imobiliară este nul, chiar dacă atât eredele aparent cât și terțiul cumpărător ar fi de bună credință⁸⁾.

Doctrina și jurisprudența se ocupă prea puțin de primele sisteme pe cari le-am arătat, și s'a fixat asupra acestor din urmă două sisteme, unul având în favoarea lui pe lângă scriitorii distinși, autoritatea Casației franceze și române, cel-l'alt având în favoarea lui marea majoritate a autorilor și jurisprudența Curților și Tribunalelor.

Mă voi ocupa deci numai de aceste două sisteme.

Primul sistem, adică acela care zice că actul de vânzare imobiliară făcut de eredele aparent este valabil dacă terțiul cumpărător este de bună credință, se sprijină pe următoarele considerațiuni:

a) Avem în lege un text formal, art. 117 cod. civil, care recunoaște absentului reîntors dreptul de a pretinde averea sa, dar care 'i interzice dreptul de a ataca înstrăinările făcute unei a treia persoane.

b) Echitatea cere ca paguba să fie suferită nu de acela care a cedat unei erori comune, eroare pe care era în neputință a o cunoaște, ci de acela ce are a-și imputa neglijența de a nu se fi prezentat ca moștenitor.

c) În fine, a nu recunoaște ca valabilă vânzarea făcută unui cumpărător de bună credință, ar fi a se isbi de inalienabilitate bunurile unei succesiuni pe timp îndelungat, ceea-ce ar fi contrariu interesului public, care reclamă libera circulațiune a bunurilor⁹⁾.

Cred mai întemeiat al doilea sistem, acela care în virtutea principiului «*Nemo plus juris ad*

⁶⁾ Vezi Demolombe, t. 14, No. 241. Demante, t. I, No. 176 bis. Aubry et Rau, t. VI, p. 437, § 616 Nota 32 și jurisprudența citată în Rep. gen. par Carpentier, loco cit., No. 51, pag. 588.

⁷⁾ Vezi Cas. I, 15 Martie 902 în *Curierul Judiciar* No. 60 din 902.

⁸⁾ Alexandresco III, p. 610. VI, p. 475. Baudry Lacantinerie, vol. III, ediția IX, No. 1314, p. 863. Laurent, IX, No. 562. Baudry et Wahl, Successions, I, No. 936. T. Huc, V, No. 276. Nacu II, p. 42, No. 45. Duranton, II, No. 552 și urm. Trop-Long, Vente, II, No. 960 și autorii citați de Baudry et Wahl la pag. 694 nota I, vol. I, Successions: Grenier, Prudhon Hureau, Daniel de Folleville, Thiry, Martou, etc. Trib. s. I, Ilfov, 24 Febr. 901, Dr. 28,903. C. s. II Iași, 13 Oct. 904 Dr. 9,906. Trib. I Prahova, 7 Dec. 904. *Curierul Judiciar* No. 26 din 905. C. I Buc. 4 April 905 *Curierul Judiciar* No. 38 din 906.

⁹⁾ Vezi Casația I 15 Martie 902 *Curierul Judiciar* No. 60 din 902. Trib. Ilfov I, 2 Ianuarie 903, *Curierul Judiciar* 91 din 903. C. I Buc. 7 Martie 903, Dr. No. 30/903

alium transferre potest quam ipse habet», declară nule actele făcute de eredele aparent, indiferent dacă terțiul cumpărător este de bună sau de rea credință. Și cred acest sistem cu atât mai întemeiat cu cât, în urma modificării legii de procedură civilă de la 1900, socotesc, după cum voi dovedi, că în legislațiunea noastră controversa nu mai e posibilă, că legiuitorul nostru a admis formal acest din urmă sistem.

Răspund mai întâi argumentelor adversarilor.

Primul argument al adversarilor părerei ce susțin, am zis că se întemeiază pe art. 117 de la absentă.

Cred că argumentul este neîntemeiat, că nu este analogie posibilă între situațiunea unui absent și aceea a unui erede aparent, și iată pentru ce:

Cel trimis în posesia averii unui absent, nu este un usurpator, el n'a făcut, cum zice Huc, de cât să ia locul ce 'i ar fi aparținut, dacă absentul ar fi murit în realitate. Eredele aparent însă, fie de bună sau de rea credință, este în realitate un usurpator¹⁰⁾.

Art. 117 coprinde o dispozițiune cu totul excepțională, creată pentru considerațiuni proprii absentei, considerațiuni pe cari nu le întâlnim în nici o altă materie. Art. 117 este aplicabil numai în cazul când a trecut un timp așa de îndelungat—fie 100 de ani de la naștere, art. 114, cel puțin 35 sau 41 de ani de la disparițiune, art. 114 și 117—, în cât este aproape sigur că absentul a murit.

După o atât de îndelungată trecere de timp, fiind, cum zic, probabil că absentul a murit, dreptul moștenitorilor de a dobândi posesiunea definitivă a averii devine legitim, și dacă la aceasta adăogăm și atențiunea ce legiuitorul a trebuit să dea interesului circulațiunii bunurilor, ne putem explica pentru ce legiuitorul a fost obligat să dea drept moștenitorilor puși în posesiunea definitivă a averii să dispună de dânsa.

A fost nevoe însă pentru aceasta ca cel mai scurt timp ce a trebuit să treacă de la disparițiunea proprietarului, să fie mai lung de cât cea mai lungă prescripțiune, în cât dacă am presupune că nu moștenitorii absentului, ci un strein, profitând de lipsa adevăratului proprietar, ar fi intrat în stăpânirea averii, după mai bine de 30 de ani absentul n'ar mai fi putut avea nici o pretențiune asupra acestei averi, pentru că usurpătorul 'i ar fi opus prescripțiunea de 30 de ani.

Așa fiind, nu cred, cum ziceam mai sus, că este analogie între situațiunea unui absent și aceea a unui erede aparent, și deci nu se poate aplica

¹⁰⁾ Huc, V, No. 270.

acestuî din urmă dispozițiunea excepțională a art. 117.

Al doilea argument al adversarilor se sprijină pe echitate, pe buna credință a aceuia care a cedat unei erori invincibile.

Argumentul este cu atât mai slab cu cât acei cari 'l invoacă nu sunt consecvenți. Mă explic : Dacă echitatea, dacă buna credință sunt titluri la adăpostul cărora cel care cumpără de la un non dominus, nu poate fi evins, atunci întreb pentru ce nu aplică adversarii acest principiu în mod general și la toate ipotezele în cari s'ar putea prezenta ?

Așa, de exemplu, pentru ce nu 'l aplică în cazul când o vânzare se anulează pentru eroare sau violență ? ¹¹⁾ A vinde lui B un imobil, la rândul său B 'l vinde lui C ; în urmă vânzătorul A cere anularea vânzării pentru eroare sau violență, și dacă dovedește că consimțământul său a fost dat din eroare, sau smuls prin violență, cumpărătorul C va pierde imobilul ori cât ar fi fost de bună credință în momentul când a cumpărat de la B ¹²⁾. Alt exemplu : C cumpără de la B un imobil. Mai târziu, A pretinde acest imobil în virtutea unui testament autentic sau chiar olograf, prin care i se lasă lui prin legat particular imobilul.

Ei bine, cu toate că C n'a putut avea nici o cunoștință despre existența legatului, căci testamentele nu se transcriu, cu toate că el a fost de perfectă bună credință când a cumpărat, totuși el va pierde imobilul ¹³⁾.

În exemplele de mai sus situația cumpărătorului este perfect identică cu a celui care cumpără de la un erede aparent, și dacă este așa, atunci întreb : În aceste exemple, nu este cazul ca echitatea să impună respectarea dreptului dobândit de cumpărător care a fost de bună credință, care a cedat unei erori invincibile ?

Dacă da, pentru ce nu voesc adversarii, ca pe temeiul aceiuiși principiu de echitate, să declare valabilă cumpărătura în exemplele de mai sus ? Pentru ce două măsuri față cu aceeași situațiune juridică a cumpărătorului ?

Această inconsecvență în aplicarea principiului dovedește, cum ziceam, slăbiciunea argumentului.

Nu, nu este exact că echitatea poate merge până acolo în cât să îmbrace cu dreptul de proprietate pe cel care nu 'l-a avut nici odată.

Echitatea, zice Laurent, trebuie să tacă înaintea legii care prin art. 1770 (2125 fr.) 1803 (2182 fr.) și, adaug, art. 585 din procedura civilă, spune

¹¹⁾ Nu vorbesc de dol, fiind-că în ce privește dolul cestiunea e controversată.

¹²⁾ Baudry et Barde, I, 126 și toți autorii. Cas. I, 31 Ianuar. 1883. Bul. p. 65 și 66 din 83.

¹³⁾ Cas. I, 5 Noembrie 1904. *Curierul Judiciar*, 82 din 904.

lămurit că prin vânzarea unui imobil, vânzătorul nu poate transmite cumpărătorului mai multe drepturi de cât are el însuși ¹⁴⁾.

Buna credință produce efecte importante fără indoială, dar aceste efecte sunt anume arătate de lege. Ast-fel, posesorul de bună credință câștigă fructele — art. 485, 996 — poate opune prescripțiunea în cazul prevăzut de art. 1895, etc., dar, de nicăeri nu rezultă că buna credință singură, ar putea transforma o vânzare imobiliară nulă, într'o vânzare valabilă.

Al treilea argument al adversarilor este întemeiat pe libera circulațiune a bunurilor. A nu recunoaște, zic adversarii, ca valabilă vânzarea făcută unui cumpărător de bună credință, ar fi a se isbi de inalienabilitate bunurile unei succesiuni, timp prea îndelungat.

Recunosc interesul liberei circulațiunii a bunurilor, nu cred însă că acest interes economic ar putea aduce vre-o dată cea mai mică clintire dreptului însuși de proprietate, sau că ar fi cine-va în stare să susțină că dreptul de proprietate trebuie sacrificat interesului circulațiunii bunurilor.

De altfel, socotesc că adversarii n'aŭ cuvânt să se teamă, fiind-că în practică nu se va întâmpla mai nici odată acest lucru. În adevăr, sau succesiunea imobiliară de care ne ocupăm nu este împovărată de sarcini și atunci adevăratul erede se va grăbi să intre în stăpânirea ei, sau vor fi sarcini prea mari și atunci creditorii se vor grăbi să ceară lichidarea. Deci și într'un cas și într'altul succesiunea nu va rămâne prea mult timp fără stăpân.

După ce am discutat argumentele celor cari susțin teoria contrară, 'mă rămâne să vorbesc despre considerațiunile pentru cari cred, cum ziceam la începutul acestuî studiū, că actul de înstreinare imobiliară făcut de eredele aparent, este nul chiar dacă terțiul cumpărător ar fi de bună credință.

Prima considerațiune se sprijină pe art. 565 și urm. din procedura civilă.

Cu ocaziunea votării acestuî articol a avut loc în parlament o întinsă discuțiune asupra chestiunii dacă cel ce cumpără la licitație publică un imobil mai poate fi evins de adevăratul proprietar, presupunând că cel pe numele căruia s'a făcut vânzarea nu era adevărat proprietar.

Două sisteme erau în luptă, unul, acel al adversarilor, care a avut de susținător pe d-l Cantili, altul, acela pe care 'l cred mai fundat, care a avut de susținători pe d-l Marghiloman, Arion și pe ministrul de justiție de atunci, d. Disescu,

¹⁴⁾ Laurent, IX, No. 564, p. 646.

D. Cantili a cerut ca adjudecatorul din moment ce a cumpărat la licitație publică, fiind de bună credință, să nu mai poată fi nici o dată evins de adevăratul proprietar ¹⁵⁾.

D-nii Marghiloman, Arion și Disescu au obiectat însă, că de vreme ce în țara noastră din lipsă de cadastre, din lipsa unui sistem practic de publicitate etc., proprietatea imobiliară este incertă, trebuie să admitem principiul că dreptul adevăratului proprietar rămâne neatins, că, prin urmare, cel ce cumpără la licitație publică nu poate dobândi mai multe drepturi de cât avea cel pe numele căruia s'a făcut vânzarea, așa că, dacă acest din urmă nu era proprietar, adjudecatorul va putea fi evins de proprietarul adevărat.

Ei bine, Parlamentul și în urmă legea, nu a admis principiul că cumpărătura e valabilă dacă adjudecatorul e de bună credință, ci a consfințit principiul că nimeni nu poate transmite altuia mai multe drepturi de cât are el însuși — art. 565 Pr. civilă.

Legea de procedură însă a creat în favoarea celui ce cumpără la licitație publică două mari avantaje:

I. Se știe că atunci când cumperi prin bună învoială, pe lângă just titlu și bună credință 'ți mai trebuie o posesiune de cel puțin zece ani. Până la împlinirea acestor zece ani, dacă presupunem că ai cumpărat de la un non dominus, ești expus a fi evins de adevăratul proprietar.

Când însă cumperi la licitație publică 'ți este de ajuns o posesiune numai de 5 ani (art. 568).

II. Prescripțiunea nu o poți opune în regulă generală contra celui incapabil; cel ce cumpără la licitație publică însă, poate opune prescripțiunea de 5 ani și celui incapabil ca și celui capabil (art. 568).

Așa stând lucrul, întreb: Cum ar fi cu putință ca cel ce cumpără prin bună învoială de la un non dominus să poată închide gura adevăratului proprietar încă de a doua zi după cumpărătura spunându-i: Eū sunt cumpărător de bună credință, am cumpărat de la eredele său de la proprietarul aparent—chestiunea este identic tratată de doctrină și jurisprudență —, iar cel ce cumpără la licitație publică, de și e de bună credință, să nu poată spuna același lucru de cât peste 5 ani?

Cum? acel pe care procedura civilă a voit să-l avantajeze, să se găsească într'o situație mai rea de cât cel ce cumpără prin bună învoială? Atunci care mai e avantajul? S'ar mai putea numi această operă de legiuitor rezonabil?

Până la anul 1900, asupra acestei chestii atât

¹⁵⁾ Vezi discursul d-lui G. Cantili, la pag. 621; Al. Marghiloman, pag. 624; C. Disescu, pag. 625 și C. Arion, pag. 628, în Procedură Civilă, ediția oficială.

de viū controversată în știința dreptului, n'a avut prilej să se pronunțe de cât doctrina și jurisprudența; la 1900, însă, a fost chemat însăși legiuitorul român să-și spună cuvântul, să aleagă între cele două teorii ce se găseau în luptă.

Legiuitorul român era sesizat nu de o chestiune de formă procedurală sau de o chestie de amănunt, ci de chestiunea întreagă a dreptului ce poate dobândi acela care cumpără un imobil de la un non dominus. Aceasta rezultă evident din desbaterile parlamentare. D-l Cantili 'și începe discursul său cu cuvintele:

«Art. 565 combinat cu 506 a dat naștere la o celebră controversă pe care toți aceia care se ocupă cu știința dreptului o cunosc».

«Cine-va se prezintă înaintea Tribunalului ca să cumpere un imobil. Întrebarea este: după ce a cumpărat acest imobil în mod irevocabil, cumpărătorul rămâne el deplin și definitiv proprietar, sau mai poate fi expus la noi acțiuni fie de revendicare fie de o altă natură?»

Oratorii care participă la discuțiune, împreună cu ministrul de justiție, combat teoria d-lui Cantili, analisând în mod desvoltat controversa și susținând respectarea drepturilor adevăratului proprietar.

Legiuitorul de la 1900, repet, a fost chemat să se pronunțe asupra acestei controversă celebre și prin urmare să o curme.

Și după desbateri lungi și serioase, legiuitorul nostru curmă controversa înlăturând teoria celor care susțin că e destul să fii de bună credință pentru ca chiar dacă ai cumpărat de la un non dominus să nu poți fi evins, și admite teoria: «Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet».

Acestea sunt motivele pentru care cred, cum ziceam la începutul acestui studiu, că în legislațiunea noastră, în urma modificării legii de procedură, controversă asupra acestei chestiuni nu mai poate fi.

A doua considerațiune pe care o invoc în favoarea teoriei ce susțin, se sprijină pe art. 1803 și 1770 Cod. civil.

Art. 1803 — Transcripțiunea prescrisă prin art. 1801 transmite dobânditorului drepturile ce înstreinătorul avea asupra proprietății imobilului, dar cu privilegiile și ipotecile cu care imobilul era însărcinat.

Art. 1770. — Acei cari au asupra unui imobil un drept suspens prin o condițiune, sau resolubil în oare care casuri, sau supus la o acțiune de rescisiune, nu pot consimți de cât o ipotecă supusă aceluiași condițiuni sau aceluiași rescisiuni.

Din aceste două articole se degajază lămurit aceleași principii că, nimeni nu poate transmite altuia mai multe drepturi de cât are el însuși.

Și lucrul acesta este cu atât mai adevărat cu cât atunci când legiuitorul a voit să deroage de

la principiu a spus-o formal. (Vezi art. 117, 316, 701, 765, 834, 855, 1369¹⁶).

A treia considerațiune: Codul civil prin articolele privitoare la prescripție, stabilește de asemenea în mod lămurit că cel ce cumpără un imobil de la un non dominus, nu poate opune adevăratului proprietar numai buna credință, cum cred adversarii, ci mai trebuie ceva.

Iată ce zice art. 1895:

Cel ce câștigă cu bună credință și printr'o justă cauză un nemșcător determinat, va prescrie proprietatea aceluia prin 10 ani dacă adevăratul proprietar locuiește în circumscripțiunea..... etc.

Art. 1896. — Dacă adevăratul proprietar a locuit în diferite timpuri... etc.

Trebuie să nu vrea cine-va să vadă și să înțeleagă, pentru ca să nu găsească și în aceste articole rezolvată chestiunea de care ne ocupăm.

În adevăr, textele de mai sus spun categoric că buna credință nu este un titlu suficient în virtutea căruia adevăratul proprietar să nu mai poată revendica imobilul pe care i l-a înstreinat un usurpător. Textele spun din contra: a) că proprietarul adevărat are în principiu dreptul de a 'și revendica imobilul; b) că cumpărătorul nu poate cere respingerea acțiunii numai pentru cuvântul că are just titlu și e de bună credință; c) că, după cum cel ce cumpără la licitație publică nu poate opune adevăratului proprietar de cât prescripția de 5 ani, tot ast-fel cel ce cumpără prin bună învoială nu-i poate opune de cât prescripția de 10 ani sau 20 ani.

La considerațiunile de mai sus, cred că mai trebuie adăogat următorul lucru: Este cunoscut marele defect al legii noastre în ceea-ce privește dovedirea calității de moștenitor.

Cu trei martori de ocazie, fără contrazicător, fără nici o publicație, fără nici o dovadă serioasă, orî-cine poate pretinde că este singurul moștenitor la succesiuni bogate, și a doua sau a treia zi poate vinde sau constitui drepturi asupra suc-

On voit, zice Planiol¹⁷), qu'en somme c'est la preuve testimoniale qu'on emploie et que ce mode de preuve que la loi exclut en matière de contrats dès qu'il s'agit de plus de 150 francs, sert pour des fortunes entières en matière de successions».

Ar fi cu desăvârșire neserios și primejdios ca dreptul de proprietate să fie declarat pe hârtie sacru și inviolabil, iar în fapt și în practica de toate zilele să fie călcat în picioare cu cea mai mare ușurință, din cauza acestei imperfecțiuni a legii.

EM. DAN

¹⁶) Vezi și Cas. I, 31 Ianuarie, 1883 Bul. p. 65 și 66 din 83.

¹⁷) Vol. III ed. 3-a p. 418 No. 2049.

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE, S. I

Audiența de la 6 Iunie 1907

Președenția D-lui **CH. PHEREKYDE**, Prim-Președinte

Ilie Dancu și Maria I. Dancu cu Gherghina St. Țane și alții

Erede aparent. — Instrăinări făcute de un asemenea erede. — Validitatea lor numai când ele au fost făcute de bună credință. — Constatarea bune sau rele credințe. — Cestiune de fapt. — Dacă pentru constatarea rele credințe, judecătorii își pot forma convingerea și din fapte posterioare instrăinării. — (Art. 1898 c. civil).

1) Dacă în principiu pentru considerațiunii de ordin social și de interes general, se admit ca valabile instrăinările făcute de erede aparent, asemenea instrăinări însă nu-și pot produce efectele juridice de cât dacă au fost făcute de bună credință.

2) Imprejurările și elementele din cari judecătorii de fond își pot forma convingerea în privința bune sau rele credințe, constituie o cestiune de fapt, nesupusă controlului Curței de casație.

3) De și după art. 1898 c. civil este destul ca buna credință să fi existat în momentul câștigării imobilului, de aci însă nu rezultă că judecătorii nu-și pot forma convingerea despre existența rele credințe în momentul instrăinării unui imobil, și din fapte posterioare acestei instrăinări, de oare-ce, în multe cazuri, tocmai din modul desfășurării unor asemenea fapte se poate învedera existența rele credințe cu care s'a efectuat instrăinarea.

Decizia 221/907. — Respins recursul făcut de Ilie Dancu și Maria I. Dancu, contra deciziei Curței de apel București S. II cu No. 41/906, dată în proces cu Gherghina St. Țane ș. a.

Curtea,

Ascultând pe d-l adv. V. Antonescu în desvoltarea motivelor de casare;

Pe d-l adv. Pașcanu în combateri;

Deliberând,

Asupra motivului I de casare:

«Înainte Curții de fond chemată a judeca opozabilitatea vânzării autentice și transcrisă la Februarie 1901. intervenită între noi recurenții și între Stancu Vărbănescu indoita lui calitate judiciară atât de erede legitim, nepot, cât și ca legatar universal instituit de unchiul său Ștefan Țane, prin testamentul autentic, am invocat opozabilitatea acestei vânzări, bazată atât pe calitatea vânzătorului de erede și legatar universal prin primul testament cât și pe buna credință motivată și justificată atât pe faptul necontestat al ignoranței tuturor despre cel de al doilea testament olograf exhibit posterior vânzării, cât și pe faptul iarăși necontestat, că însăși Gherghina Ștefan Țane înainte de cumpărătoare ceruse formal Tribunalului chiar dânsa pe baza primului testament pensie de întreținere de la nepotul și legatarul universal Stancu Vărbănescu vânzătorul către noi, fapt care ne-a autorizat a cumpăra de la el.

«Curtea de fond însă invalidând titlul nostru de cumpără-

toare pe motivul că eredele și legatarul universal Stancu Vărbănescu ar fiind culpă care culpă echivalează reaua credință, intru cât n'a fost pus în posesia succesiunii conform art. 653 C. civ. violează cel mai elementar principiu ori ce drept intrat în patrimoniul aquisitionului (afară de cele exclusiv personale), sunt transmisibile din momentul aquisitionei independent de punerea în posesie».

Având în vedere deciziunea supusă recursului din care se constată că, Gherghina St. Țane, devenită prin căsătorie în timpul procesului, Gherghina Florea Frâncu, a cerut Tribunalului Vlașca, pe baza testamentului olograf al defunctului ei soț Ștefan Țane, cu data 20 August 1900, prin care a fost lăsată legatară universală, să fie trimeasă în posesiunea averii mobilă și imobilă rămasă pe urma acestuia, din care avere o parte se reține de recurenții de azi, Ilie Dancu și Maria I. Dancu, ca cumpărători cu act autentic de la Stancu Vărbănescu, iar toată cea-laltă de acesta, ca pretins legatar universal, al numitului defunct, pe baza unui testament autentic, anterior celui olograf;

Că, tribunalul Vlașca, prin sentința cu No. 404/902, și în apel, Curtea de fond, care confirmă această sentință, admițând acțiunea, și trimețând pe reclamantă în posesiunea averii mobilă și imobilă, rămasă pe urma numitului defunct, a condamnat pe Ilie Dancu și Maria I. Dancu, cum și pe Stancu Vărbănescu, să lase în stăpânirea și proprietatea reclamantei Gherghina St. Țane, azi Gherghina Florea Frâncu, averea arătată în dispozitivul sus citatei sentințe;

Considerând că, dacă în principiu, pentru considerațiuni de ordine publică și de interes general, se admit ca valabile înstreinările făcute de eredele aparent, asemenea înstrăinări însă nu și pot produce efectele juridice, de cât dacă au fost făcute de bună credință;

Considerând că în speță, Curtea de fond, constată în fapt, că achizitorii Ilie Dancu și Maria I. Dancu, au fost de rea credință atunci când dâșii au cumpărat de la Stancu Vărbănescu, imobilele arătate în actul de vânzare, pe baza căruia cumpărătorii, pretind că au dreptul a le deținea;

Considerând că împrejurările și elementele din care judecătorii de fond, și pot forma convingerea în privința bunei sau relei credințe, constituind o cestiune de fapt, scapă controlului acestei Inalte Curți;

Considerând că ast-fel fiind, sus arătatul mijloc de casare se găsește neîntemeiat;

Asupra motivului al II-lea.

«Curtea de fond chemată a judeca existența bunei credințe în momentul vânzării, bună credință bazată și legalmente justificată atât pe ignoranța tuturor părților în momentul vânzării despre existența celui de al doilea testament olograf exhibit în urmă de vânzare cât și pe faptul necontestat al cererii de pensiu de întreținere adresată justiției de către însăși Gherghina St. Țane contra eredelui și legatarului universal în virtutea primului testament autentic fapt care m'a autorizat a cumpăra, stabilește reaua noastră credință pe faptul că posterior acestei vânzări am achitat restul pretului în mâna vânzătorului după ce se ceruse de Gherghina Țane posesiunea succesiunii în virtutea celui de al doilea testament necunoscut tuturor părților până în momentul vânzării către noi.

«Curtea de fond însă or cât de suverană ar fi în aprecierea elementului de fapt al bunei credințe nu e mai puțin adevărat, că pentru stabilirea acestui element suveranitatea aprecierilor sale nu poate nici a viola dispozițiunile formale a legi (art. 486) care stabilesc buna credință cerută în chiar ignoranța viciilor titlului, nici a viola disp. art. 1898 C. civ. care fixează caracterul legal și existența bunei credințe numai în momentul aquisitionei».

Considerând că dacă după dispozițiunile art. 1898 C. civ. este destul ca buna credință să fi existat în momentul câștigării imobilului, de aci însă nu rezultă că judecătorii de fond nu și pot forma convingerea despre existența relei credințe în momentul înstrăinării și din fapte posteroare acestei înstrăinării, de oare ce în

multe cazuri tocmai din modul desfășurării unor asemenea fapte, se poate învedera existența relei credințe cu care s'a făcut de la început înstrăinarea;

Că, după cum s'a zis mai sus, faptele care alcătuiesc buna sau reaua credință fiind de suveranul atribut al judecătorilor de fond, și acest mijloc de casare este neîntemeiat;

Pentru aceste motive, respinge, etc.

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. II

Audiența de la 18 Septembrie 1907

Președenția D-lui N. MANDREA, Președinte

Apel.—Carte de judecată care pronunță absolvirea.— Dacă partea civilă are dreptul de apel în contra unei asemenea cărți de judecată.—(Art. 169 Pr. pen. și art. 73 din legea jud. de pace).

Conform art. 169 pr. penală, sentințele date în materie polițienească sunt supuse apelului numai când vor pronunța închisoarea, sau când amenzile, restituțiunile și reparațiunile civile, vor trece de 10 lei, deosebit cheltuelile.

Prin urmare, în contra cărților de judecată, care pronunță absolvirea, nu există drept de apel, intru cât acest drept nu este conferit prin nici un text de lege părții civile, un asemenea drept de apel nu-l are partea civilă nici pe temeiul articolului 73 din legea judecătorilor de pace, căci acest articol recunoaște dreptul de apel acelei părți în contra cărții de judecată achitătoare, numai în materie de delict, iar nu și la contravențiuni.

Decisiunea No. 1982/907. — Casată, în urma recursului făcut de D-rul I. Mețianu, sentința Trib. Putna S. I cu No. 972/907.

S'a ascultat d-l avocat Nicolescu, din partea recurentului, în dezvoltarea motivelor de casare;

D-l Procuror P. Sadoveanu în concluziuni;

Deliberând,

Asupra motivului I de casare:

I. «Deși partea civilă, în materie de contravenție, nu are drept de apel, totuși Tribunalul îi admite apelul și mă condamnă nu numai la zece lei despăgubiri civile, dar încă și la douăzeci și cinci lei amendă în folosul comunei Odobești. Cu modul acesta, Tribunalul a violat dispozițiunile art. 169 proc. penală și 69 și 73 din legea judecătorilor de ocoale».

Având în vedere sentința supusă recursului, prin care se admite apelul părții civile Gh. Mititelu în contra cărții de judecată a judecătorului ocolului Odobești cu No. 862/906, care absolvă pe recurentul D-r I. Mețianu de faptul de contravenție ce i se impută;

Având în vedere dispozițiunile art. 169 Pr. pen., după care sentințele date în materie polițienească, vor putea fi atacate pe calea apelului, când vor pronunța închisoarea, sau când amenzile, restituțiunile și reparațiunile civile vor trece de 10 lei, deosebit cheltuelile;

Considerând că, în speță, cartea de judecată apelată de partea civilă, absolvind pe recurent de faptul de contravenție imputat, și dreptul de apel în contra unor asemenea cărți de judecată nefiind conferit prin nici un text de lege părții civile, rău Tribunalul a procedat

la judecare apelului și a condamnat pe recurent după apelul părții civile;

Considerând că nici pe temeiul art. 73 din legea judecătorilor de pace nu se putea admite apelul părții civile, căci acest articol recunoaște dreptul de apel a celei părți, în contra cărții de judecată achitatoare, numai în materie de delict, iar nu la contravențiunii;

Că, prin urmare, sentința supusă recursului are a fi casată fără trimitere;

Pentru aceste motive, Curtea, casează, etc.

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI, S. III

Audiența de la 13 Iunie 1907

Președinția D-lui N. BUDIȘTEANU, Președinte

Tone P. Nedelcof cu Loc. T. Dumitrescu și alții
Decisiunea civilă No. 166¹⁾

Contract de arendare.—Plăți parțiale primite de proprietar său de moștenitorii săi fie înainte fie după scadența câștului arendei.—Renunțarea tacită la pactul comisorii prevăzută în contract.—(Art. 1365 C. civil.)

Plățile parțiale primite fie de proprietar fie de moștenitorii săi, înainte sau după scadența câșturilor de arendă, constituie o renunțare tacită la pactul comisorii prevăzută în contractul de arendă; dacă în viitor proprietarul său moștenitorii lui voesc să uzeze de pactul comisorii trebuie să anunțe din nou pe debitor de intențiile sale, căci alt-fel l'ar amăgi prin falsa credință că va fi îngăduit.

Curtea,

Ascultând pe d-l avocat V. Atanasovici în dezvoltarea motivelor de apel și pe d-l avocat Paul Negulescu în combateri;

Deliberând,

Având în vedere contestațiunea făcută de Tone P. Nedelcof, înaintea tribunalului Ilfov, secția de Notariat prin petițiunea din 4 Aprilie 1907;

Având în vedere hotărârea tribunalului cu No. 4597, din 17 Maiu 1907 prin care se respinge contestația;

Având în vedere apelul făcut în termen;

Având în vedere actele și dezbaterile prezentate de părți în instanță;

Considerând că la 27 Ianuarie 1904 intervine un contract de arendă între G. Bulgaru și Tone P. Nedelcof, a părții devălmășe din moșia Tonea, județul Ialomița; contractul începea dela 23 Aprilie 1906 pe termen de 10 ani; arenda anuală era de 10000 lei, plătită în două câșturi și se prevedea că neplata arenzei la termenul contractului, atrage deplin drept rezilierea contractului, fără somațiune și sau altă punere în întârziere;

Considerând că moștenitorii lui G. Bulgaru crezând că contractul este violat prin faptul că nu se plătise o sumă de 700 lei din câștiul de 23 Martie 1907, precum și pentru faptul că arendașul a desființat moșoroalele semnele de hotar, se adresează tribunalului și prin petiția din 28 Martie 1907 cer să se învestească contractul ca formula executorie și să se ordone îndepărtarea arendașului, care servește de contestațiune făcută de arendaș;

Considerând că desființarea moșoroalelor nu este dovedită;

Considerând că este adevărat că din câștiul de 7 Martie 1907, Tone Nedelcof a rămas dator cu suma de 700 lei, iar nu cu 1400, lei, cum pretind moștenitorii lui Bulgaru, căci Nedelcof prezintă chitanța de plata fon-

cierii pe Aprilie și Iulie 1906, plată de care trebuie să fie seamă proprietarul, pentru că este făcută în interesul lui, și pe de altă parte arendașul era ținut, în baza contractului să plătească fonciera;

Că, astfel fiind, Tone Nedelcof, din câștiul de Martie 1907, a plătit 4300 lei, precum rezultă din chitanțele aflate la dosar și n'a mai rămas dator de cât 700 lei, și că pentru această rămășiță nu se poate cere rezilierea contractului, căci de și există o clauză expresă comisorie, însă părțile au derogat într'un mod tacit de la rigoarea aplicațiunei ei;

Considerând că proprietarul G. Bulgaru, pe când trăia, cerea ca să i se plătească arenda cu anticipație, iar o parte o primea chiar după expirarea termenului și aceasta în baza unor concesiuni reciproce dintre părți;

Considerând că G. Bulgaru primește diferite sume de bani și înainte și după termen, ast-fel: la 19 Iulie 1906 primește 500 lei; la 5 Septembrie 1906 primește 2500 lei; la 19 Octombrie 1906 primește 1000 lei; la 19 Decembrie 1906 primește 500 lei; la câștigul al II-lea care face obiectul litigiului tot asemenea căpitan Bulgaru primește 500 lei și prin Oscar Chiriacescu, persoană care se ocupă de interesele sale, mai primește 1500 lei, sume neîngăduite de părțile litigante;

Că chiar după moartea lui G. Bulgaru, care a avut loc la 10 Februarie 1907, moștenitorii săi primesc diferite sume de bani, ast-fel:

Alexandrina Ștefănescu primește 1000 lei la 22 Februarie 1907, după ce primise mai întâiu la 17 Februarie 300 lei, lucru ce rezultă din interogatoriul părților făcute de tribunal;

Că adunând toate aceste sume primite împreună cu fonciera plătită și cu garanția de 300 lei aflată în mâna proprietarului, nu mai rămâne datorită de arendaș de cât suma de 700 lei;

Considerând că, pentru acest rest, moștenitorii proprietarului nu sunt în drept a cere rezilierea contractului pentru că din faptul că însuși proprietarul a primit plăți parțiale unele înainte de termen și altele după termen, se dovedește că, sau că pactul comisorii în intenția părților n'a fost de cât cominatoriu și mai mult o clauză de stil, care a fost opera redactorului actului; sau că părțile au derogat, într'un mod tacit, la rigoarea aplicațiunei sale și această derogatiune derivă din primiriile parțiale făcute, fie de proprietar fie de moștenitorii săi; primirea parțială este incompatibilă cu clauza resolutorie;

Considerând că, dacă această renunțare trebuie interpretată într'un mod restrictiv și ea se aplica numai la câșturile pentru care s'au făcut aceste plăți parțiale, iar nu și pentru viitor; că în viitor proprietarul poate să facă uz de clauza din contract, însă chiar și în cazul acesta, el nu poate face uz, de cât anunțând din nou pe debitor de intențiunile sale, căci altminteria l'ar amăgi prin falsa credință că va fi îngăduit; cu cel mai mare cuvânt aceste reguli s'ar aplica când este vorba de un rest al unui câștiu pentru care proprietarul a primit plăți parțiale, fie înainte, fie după scadență;

Că încă ceva mai mult, el renunțând la efectele pactului pe acea examinie, în privința căreia a primit plăți parțiale, nici mai poate reveni asupra acelei renunțări, care este definitivă și nu mai are nevoie de vre-o acceptațiune expresă sau tacită din partea arendașului;

Considerând că obiecțiunea făcută de moștenitorii căpitanului Bulgaru, că renunțarea nu ar fi valabilă din partea lor pentru că sunt minori în cauză, este nefondată, pentru că renunțarea rezultând din plățile parțiale emană nu de la moștenitori, ci de la însuși G. Bulgaru pe când trăia;

Că, ast-fel, nu este cazul de a se depărta arendașul de pe moșie, care de bună credință a executat contractul așa cum a dorit proprietarul;

Pentru aceste motive, Curtea, admite, apelul.

(ss) N. Budișteanu, Oscar N. Niculescu, Victor Antinescu, G. Sărățeanu.

¹⁾ Această deciziune a fost confirmată de Inalta Curte de casație s. I, prin decizia No. 224 din 24 Septembrie 1907, în urma recursului făcut de moștenitorii defunctului Căpitan Bulgaru.
(N. R.)

TRIBUNALUL ILFOV, SECȚIA DE NOTARIAT

Audiența de la 17 Septembrie 1907

Președenția D-lui P. HAHIOPOL, Președinte

Efrosina și Elena Demetriad cu Ecaterina Stănculescu

Jurnal No. 7520

Executarea hotărârilor. — Hotărâri desăvârșite de alte instanțe judecătorești. — Dacă ele pot fi executate de Tribunalul de notariat fără intervenirea acelor instanțe. — (Art. 372 proc. civilă).

Conform dispozițiilor art. 372 pr. civ. hotărârile desăvârșite de tribunale se execută prin mijlocirea acelor instanțe, iar dacă hotărârea desăvârșită este a unei curți, cererea de executare se îndreptează la acea curte, care o va executa prin tribunalul care a judecat în întâia instanță.

Ast-fel, Tribunalul de notariat, nu poate executa hotărâri judecătorești investite cu formula executorie de alte instanțe, dacă acele instanțe n'au intervenit la Tribunalul de notariat pentru executarea acelor hotărâri.

Tribunalul,

Asupra incidentului ridicat de d-l C. Kiriac, în calitate de procurator al debitoarei Ecaterina Stănculescu, de a se anula întreaga procedură a vânzării imobilului său din str. Principatele-Unitate No. 59 din București, întru cât acest Tribunal a dispus executarea sentințelor Trib. Ilfov s. I cu No. 472/901 și 251/903 și a deciziilor Curții de Apel din București s. II cu No. 2/904 și 271/905, investite cu formula executorie, fără ca aceste instanțe judecătorești, care au pronunțat aceste hotărâri, să fi încuviințat și ordonat executarea lor;

Având în vedere că, creditoarele urmăritoare Eufrosina și Elena Demetriad, prin d-l avocat Jean Th. Florescu, se opune la această cerere și susțin, că ordinul de executare a acestei hotărâri este prevăzut în chiar formula executorie încuviințată de aceste instanțe judecătorești, că în tot cazul, Tribunalul de notariat fiind o secție specială de executare, poate executa de drept și fără ordin ori-ce formulă executorie;

Având în vedere că, din debaterile orale urmate în instanță, cum și din actele din dosar se constată că: D-nele Eufrosina și Elena Demetriad pe temeiul sentințelor Trib. Ilfov s. I cu No. 472/901 și 251/903 și a deciziilor Curții de Apel din București s. II cu No. 2/904 și 271/905 investite cu formula executorie, a cerut pentru despăgubirea sumelor prevăzute în aceste titluri, acestui Tribunal, în executarea lor, îndeplinirea formalităților de vânzare a imobilului din strada Principatele-Unitate No. 59 din București, emițându-se comandamentul, procesul-verbal de situația imobilului, afișele, etc., fără însă ca instanțele judecătorești care au pronunțat aceste hotărâri să fi mijlocit la acest Tribunal pentru executarea lor;

Având în vedere că, după disp. art. 372 Pr. civ. hotărârile desăvârșite de Tribunale se vor executa prin mijlocirea lor, dacă însă hotărârea desăvârșită este a unei Curți, cererea de executare se va îndrepta la acea Curte, care o va executa prin Tribunalul care a judecat în întâia instanță;

Având în vedere că, din momentul ce acesta este principiul legii, și este constant că în executarea deciziunilor Curții de Apel secția II cu No. 2/904 și 271/905 și a Trib. Ilfov s. I c. c. cu No. 472/901 și 251/903, s'a îndeplinit toate formalitățile acestei vânzări fără însă ca aceste instanțe judecătorești, care le-a pronunțat, să fi intervenit la acest Tribunal spre a se executa, rău acest Tribunal și fără calitate a ordonat în executarea lor îndeplinirea acestor formalități;

Având în vedere că, de asemenea, și obiecțiunea «că acest Tribunal fiind un Tribunal de executare, ar fi îndrituit să execute ori-ce hotărâre judecătorească investită cu formula executorie, independent de ordinul de executare al instanței care a pronunțat hotărârea desăvârșită» este nefondat, căci, dacă este exact că el are o asemenea competență, prin crearea lui, nu s'a abrogat nimic principiilor și dispozițiilor formale prevăzute în procedura civilă, și rămâne cert că executările ce este în drept a efectua urmează a se face cu paza cerințelor legii;

Ca dar, așa fiind, toate actele de procedură a acestei vânzări făcute în executarea acestor hotărâri judecătorești, fiind virtuale, urmează a se anula;

Pentru aceste motive, redactate de d-l Președinte, Tribunalul, admite incidentul, etc.

(ss) Hagiopol, Al. Nicolau

(ss) Grefier, D. G. Economu

E R A T A

În articolul «Compoștenitorul poate purta singur acțiunea în revendicare,» apărut în numărul 64 din 7 Octombrie a. c., strecurându-se o eroare la pagina I, coloana II, rândul 14. Onor cititorii sunt rugați a ceti *Dreptul civil german*, în loc de Noul Cod civil german; la rândul 27 se va adăoga «*Traité pratique de Droit civil allemand* par Alexandre Brann».

* * *

În articolul d-lui Chirculescu ce s'a publicat în *Curierul Judiciar* No. 61 pag. 486, nota de jos, tipărindu-se din eroare «sunt de competența Tribunalului *Comercial*» pe când trebuia scris «sunt de competența Tribunalului *social*». Rugăm pe cititori a face îndreptarea cuvenită.

DREPTUL CIVIL ALEXANDRESCO, EDITIA II-a

Anunțăm că atât **vol. I** care a apărut în editura *Curierului Judiciar*, cât și **vol. II** care a apărut de curând, *se găsesc în depozit de vânzare la Ziarul «Curierul Judiciar» București, Calea Rahovei 5, lângă Palatul Justiției pe prețul lor de 18 lei volumul.*

Persoanele cari s'au înscris ca abonați sunt rugate a cere **atât vol. I cât și vol. II** numai de la editorul **Codreanu**, proprietarul Ziarului **Curierul Judiciar**, singurul în drept a le servi pe **prețul de 15 lei volumul.**

Tot la *Curierul Judiciar* se găsesc de vânzare și celelalte volume V, VI, VII, VIII și cel scris în limba franceză și se servesc la cerere contra valoare sau ramburs: broșate sau legate în pânză sau piele. Volumul în pânză costă lei 20, iar cu piele la cotor lei 21. *Curierul Judiciar* servește la cerere ori-ce alte cărți de Drept române sau străine. Porto postal în sarcina cumpărătorului.

S'a pus sub presă vol. III ediția 2-a.

Rugăm stărnitor pe abonații rămași în întârziere cu plata abonamentelor, să trimită sumele datorate prin mandat postal, direct la administrația ziarului *Curierul Judiciar*, București, sau să plătească la prezentare numai în mina încasatorilor: **I. Riveanu**, pentru provincie, și **I. St. Tudoroiu**, pentru Capitală, în schimbul chitanțelor ce vor emite din registru cu matcă investite cu ștampila, *Curierul Judiciar*.