

Un număr vechiu 2 lei

# CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINA JURISPRUDENȚA — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICĂ — FINANȚE

DIRECTOR: **DIMITRIE ALEXANDRESCO**

Decanul Facultății de Drept din Iași, fost Procuror-general la Inalta Curte de casație

PRIM-REDACTOR: **ION N. CESARESCU**

REDACTOR-PROPRIETAR: **I. S. CODREANU**

## ABONAMENTUL

Pe an, în România, cu Tabla. . . 45 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 totdeauna înainte

Redacția & Administrația

București, **CALEA RAHOVEI—5**

Lângă Palatul Justiției

**TELEFON № 16/98**

## S U M A R

Art. 52 din legea învoielor agricole, de d-l *Ţ. Florian*.

L'incapacité successorale des étrangers d'après l'art. 7 de la Constitution roumaine, (urmare) de d-l *Lucian Holoneț*.

### JURISPRUDENȚA :

Curtea de casație, secția II: *D. Poenaru și alții, condamnați pentru fals*.

## Art. 52 din Legea învoielor agricole

În urma celor petrecute în anul 1907 s'a simțit absolută necesitate ca legiuitorul, prin o lege nouă, să intervină în raporturile dintre proprietari sau arendași și țărani, și prin art. 52 ainn. I a obligat pe părți să facă învoeli agricole prin contracte autentice; aceasta a impus-o ca o garanție că învoelile se vor face în conformitate cu cerințele legii, arătând în art. 71 și urm. formele ce trebuie să le îndeplinească în acest scop și, ca sancțiune, a prevăzut prin alin. 5 din art. 52 că «învoelile agricole neîntemeiate pe contracte scrise și autentificate, fie că ar cuprinde sau nu stipulațiuni contrarii legii de față, precum și contractele agricole scrise și autentificate care cuprind stipulațiuni contrarii legii de față, *sunt nule de drept* și nu li se va da curs nici după prezenta lege, nici după dreptul comun, *dacă ele nu au fost puse în lucrare*».

Deși textul articolului menționat mai sus dispune în mod atât de imperativ că «învoelile agricole nu se pot face decât prin contracte autentice», totuși legiuitorul prevăzând că din diverse motive și mai ales la începutul aplicării unei legi cu atâtea principii noi, cum e Legea învoielor agricole, nu se vor putea face în toate cazurile acte autentice și totuși să existe de fapt învoeli agricole verbale (sau scrise și neautentificate) contrar dispozițiilor alin. I din art. 52 din Legea învoielor agricole, pe care legiuitorul nu numai că le-a prevăzut, dar a reglementat soarta unor asemenea învoeli prin alin. 5, 6 și 7 art. 52 și numai în cazul când asemenea învoeli, fie legate fie ilegale, *au fost puse în lucrare*.

Legea declarând nule contractele nescrise sau cele ce cuprind stipulațiuni ilegale, care n'au primit vre-o punere în executare, ele nu se pot reclama în justiție, nu se poate obliga la executarea lor pe pârît, ele nu au sancțiune în justiție. În cazul al doilea când au primit un început de executare, asemenea învoeli se pot împărți în două: 1) acele

nescrise sau scrise dar neautentificate, cari cuprind dispozițiuni legale și 2) acele fie scrise, fie nescrise, fie chiar autentificate în regulă, cari cuprind dispozițiuni nelegale, adică vreuna din cele arătate în alin. 4 a b art. 52, sau prețuri mai mari sau mai mici decât cele fixate de comisiunea regională pentru pământ sau pentru munci.

În privința celor nescrise sau scrise și neautentificate cu clauze permise și puse în lucrare legea face; totuși textul art. 52 fiind general, ar putea fi supuse de oricare din părțile contractante judecătorului de ocol, care n'ar avea altceva de făcut decât să constate aceasta prin hotărîrea ce o dă și să facă oricum contractul (învoiala agricolă) scris din nescris. În privința însă a celorlalte contracte cu clauze nelegale puse în lucrare, legea se ocupă de ele în alin. 6 și 7 și după cererea părții sau a inspectorului agricol, judecătorul de ocol va confirma noua învoială când părțile ar conveni prin bună înțelegere în limitele legii, sau când nu vor cădea de acord va hotărî condițiunile învoeli conform legii, având de bază normele fixate de comisia regională, după ce mai întâi va anula și într'un caz și celalt, învoeala ilegală.

Orice hotărîre dată de judecătorul de ocol în baza art. 52 din Legea învoielor agricole, va trebui să fie transcrisă în registrul de învoeli agricole a comunei și va avea același efect ca ori ce învoială agricolă, care s'a făcut prin act autentic în conformitate cu dispozițiunile legii.

Atât din redacțiunea art. 52 cât mai ales din cea a art. 79 din Legea învoielor agricole, care dispune ca inspectorul agricol «să examineze contractele agricole»... etc. și «să difere din oficiu stipulațiunile ne legale judecătorului de ocol», rezultă cu prisosință că d-sa e în drept și chiar e obligat să deschidă acțiune civilă numai *pentru anularea contractelor nelegale*, una din atribuțiunile cele mai principale ce-i confera Legea învoielor agricole și care tinde ca dispozițiunile acestei legi, care nu permite decât învoeli pentru muncă și pământ, cea dintâi se face în bani și cea de a doua în bani sau în dijmă, în limitele fixate de comisia regională, să fie în totul aduse la îndeplinire. Pentru învoelile nescrise însă, sau scrise și neautentificate care sunt în limitele legii, legea nu *indrituște* pe inspectorul agricol a cere prin judecată transformarea învoelilor din verbale în scrise (argument a contrariu din art. 79); scopul legiuitorului fiind atins n'au decât însăși părțile contractante să ceară aceasta singure ori când ar avea nevoie, mai ales față de faptul că asemenea acțiuni deschise de inspectorul

agricol se închid de judecată, în baza art. 79 din Legea judecătorilor de ocoale, prin neprezentarea reclamantului.

E drept că cele de mai multe ori proprietarii sau arendașii nu fac acte autentice pentru învoeli agricole, nu atât pentru a evita obligațiuni nepermise, de care vorbește alin. 4 al art. 52, cari de fapt au dispărut mai cu totul, cât pentru a ascunde prețurile de arezi sau imăș mai mari decât cele fixate de comisia regională; și în cazul acesta, inspectorul agricol, culegând toate datele necesare, va supune cazul judecării, dând judecătorului, în urma constatarilor ce a făcut în baza art. 79 și prin actele ce a încheiat, toate datele necesare pentru a se convinge de existența contractului nescris cu clauze nepermise, în ce consistă acele clauze și între ce persoane, spre a ști judecătorul pe cine să citeze și ce să anuleze și nu a se mulțumi ca prin o adresă să facă cunoscut judecătorului că proprietarul sau arendașul X, are învoeli verbale nelegale, lăsând pe seama judecătorului să culegă datele ce-i sunt necesare la darea hotărârii, dându-i prin aceasta o obligațiune pe care legea nu i-o impune. În dovădirea acestor acțiuni se va servi de oricare din dovezile arătate în alin. 8 al art. 52, și care dovezi enumerate de legiuitor în acel text, nu sunt limitative și mai ales, nu esclud nici una din dovezile prevăzute în codul civil, de oarece legiuitorul în această materie a vrut să fie mai larg în admiterea probelor.

Proprietarii și arendașii se plâng de multe ori că prețurile de arendă sunt de multe ori prea mici și nu le convine, totuși aceste plângeri nu sunt întemeiate, într-o câtăre prețuri nu le fixează însuși legea, ci comisiunea regională constituită conform art. 65 L. învoelilor agricole, în care proprietarii au reprezentanții (mandatarii) lor direcți, care de asemenea fiind proprietari, au interes în cauză de a nu fixa prețuri prea mici, ci prețurile curente și care se pot lua în localitate. Această fixare a prețurilor de comisia regională face să cadă și toate susținerile acelor care erau contra introducerii maximumului și minimumului în legea învoelilor agricole, atunci când timpul și împrejurările au făcut pe legiuitor să intervină în raporturile dintre proprietari sau arendași și țărani, chiar cu riziul de a călca unele legi naturale de economie politică, cum e aceia a concurenței și a ofertei. Cred chiar că ar face bine legiuitorul dacă cu ocazia unei noi revizuirii a art. 52 ar prescrie chiar o amendă în folosul comunei, pentru acei care iau mai mult decât prețurile fixate de comisia regională aleasă din proprietari și agricultori sub președenția și controlul inspectorului agricol, caci numai așa ar fi eficace nu numai executarea art. 52 Legea învoelilor agricole, ci a tuturor dispozițiilor din Legea învoelilor agricole, care sunt în legătură cu acest articol.

Aceste fiind puținele observații ce am avut de făcut asupra înțelesului și aplicării acestui articol și de dispozițiunile căruia inspectorul agricol trebuie să uzeze numai în cazurile în care îl obligă legea și atunci chiar cu foarte mult tact, pentru a-și îndeplini misiunea delicată ce-i este încredințată de a fi pe lângă executorul diferitelor dispozițiuni a legii agricole ci și împăciuitoarea neînțelegerilor ce s'ar ivi între proprietari și țărani, așa ar fi o gresală de tact dacă de ex.: într-o bună zi ar lua măsuri prin autoritatea comunală, ca să nu se mai

execute o învoală agricolă, a cărei punere în executare a avut loc, fiindcă învoala nu s'a făcut prin act autentic. Va observa însă, ca țărani să nu se oblige decât în limitele legii față de proprietar sau arendaș, dar odată obligat să-l facă să și ție angajamentul luat și prin aceasta ar aduce la îndeplinire și ordinul Consiliului superior al agriculturii dat prin circulara No. 2799 din 5 Aprilie a. c. (v. *Monitorul Oficial* No. 8/910) care așa de bine s'a exprimat: «Legea învoelilor agricole dorește tot atât de mult a ocroti pe țaran împotriva asupririlor ce i se fac cât dorește a-l deprinde să-și respecte și să-și îndeplinească obligațiunile ce ar fi contractat». De altfel suntem abia în al treilea an al aplicării acestei legi, și datorită în cea mai mare parte stăruințelor și zelului inspectorilor agricoli, să încheie din ce în ce mai multe acte autentice constatatoare de învoeli agricole, și atât țărani cât și proprietarii sau arendașii simt utilitatea încheierii învoelilor agricole prin asemenea acte, care garantează mai bine pe unul contra celuilalt.

C. FLORIAN

15 August 1910.

Judecător, Găiceana, jud. Tecuci.

## L'incapacité successorale des étrangers d'après l'art. 7 de la Constitution roumaine \*)

### IV

#### *Considérations critiques sur l'interprétation jurisprudentielle du § 5 de l'art. 7 de la Constitution Roumaine.*

*Théorie de la valeur: succession ab intestat. — Droit des légataires à la valeur des immeubles ruraux. — Nature juridique de ce droit: 1) En qualité de propriétaire, 2) en qualité de créancier de la valeur des immeubles. — Droit de l'étranger à vendre l'immeuble rural dont il a hérité. — La dette foncière en Allemagne (Gründschuld). — Les étrangers qui ne peuvent pas posséder les immeubles ruraux acquis, ont droit à la valeur de ces immeubles. — La situation du donataire étranger. — Le principe d'équité.*

La première décision judiciaire la plus à remarquer relativement au droit, pour les étrangers, d'acquérir des immeubles ruraux à n'importe quel titre, est un jugement du Tribunal da Suceava, en date de 7 Novembre 1891 et qui mérite d'être reproduit (*Dreptul* No. 757 de 1891).

«Considérant que suivant les dispositions de cet article, seuls, les Roumains ou ceux qui sont naturalisés Roumains peuvent acquérir des immeubles ruraux en Roumanie et que par suite, les étrangers sont incapables d'acquérir de pareils immeubles par quelque moyen que ce soit: prescription, achat, échange, donation, testament; et que le mot acquérir (a dobîndi), employé par la législature constituant étant générique, comprend tous les modes de gagner une propriété, à titre onéreux ou à titre gratuit et par suite, par successions, tant testamentaire qu'ab intestat, et qui sont énumérées par les art. 644 et 645 du Code civil parmi les moyens d'acquérir la propriété; puis, que des débats dans la Constituante lors du vote de l'art. 7, on voit que le premier projet de rédaction de cet article présenté à la Chambre, prévoyait que les étrangers ne peuvent acquérir des immeubles ruraux que par succession ab intestat.

Ce projet a été rejeté cependant dans la séance du

\*) Voir *Curierul Judiciar*, Nos. 78, 83/909 și 40/910.

11 Septembre 1879 et c'est alors que le gouvernement a présenté un autre projet de loi dans lequel il était prévu que les étrangers ne pourront acquérir des propriétés rurales sous n'importe quel titre, à l'exception des vignobles, des maisons d'habitations ou des immeubles dans les villes, que ce projet, renvoyé à l'étude des membres des commissions, est devenu la loi actuelle mais de laquelle on a cependant retranché les mots « sous n'importe quel titre que ce soit, à l'exception des vignobles, des maisons d'habitation et des immeubles dans les villes. », le rapporteur du projet de loi, ayant toute fois déclaré que les modifications apportées au projet du gouvernement n'en ont en rien altéré l'esprit ni l'essence, et que le droit d'acquérir la propriété rurale est encore resté, malgré cela un droit politique; et que, si la Constituante avait voulu permettre aux étrangers d'acquérir des immeubles par successions elle l'aurait certainement déclaré, déclaration qui n'a pas été faite, et qu'ainsi il est impossible d'admettre que la Chambre, qui le 11 Septembre a rejeté le projet dans lequel le droit de succession pour les étrangers était spécialement prévu, ait voulu maintenir ce droit dans sa séance du 6 Octobre, lorsqu'elle a interdit d'une manière absolue le droit d'acquérir des propriétés rurales en déclarant ce droit d'ordre politique (v. le *Moniteur Officiel* No. 201 et 227, séance du 4 Septembre et du 6 Octobre 1879).

Considérant que si l'art. 7 de la constitution est sous le titre: « Des droits des Roumains », toutefois dans ses différentes dispositions et, spécialement dans la disposition du § 5, ce n'est pas seulement une déclaration de principe pour qu'il soit nécessaire d'une loi spéciale pour pouvoir être appliqué, ce paragraphe contient, par contre une restriction relativement au mode de succession déjà existant, c'est donc évidemment une disposition négative qui ne nécessitait ni une disposition expressive pour sa mise en application; que par suite de ces restrictions, on a restreint dans quelques cas le droit de succession des étrangers mais que, cependant, ce que la Constituante a supprimé, n'est pas le droit des étrangers de transmettre par succession leurs immeubles ruraux en Roumanie, mais bien le droit pour les étrangers d'acquérir ou de recevoir de pareils biens sous n'importe quel titre que ce soit, ce qui est tout autre chose.

Ce jugement du Tribunal a été confirmé par le Cour d'Apel de Iassy par sa décision du 5 Décembre 1891 (Voir le *Dreptul* No. 135 de 1892) dont nous extrayons le passage suivant:

Considérant que, suivant les dispositions de § 5 de l'art. 7 de la Constitution, seuls, les Roumains ou ceux qui sont naturalisés Roumains peuvent acquérir des immeubles ruraux en Roumanie, les étrangers sont donc incapables d'acquérir de pareils immeubles.

Considérant que le mot « acquérir » (a dobândi) employé par le législateur constituant étant générique, comprend tous les modes de gagner la propriété, sans distinguer le titre onéreux ni le titre gratuit; que la succession, soit testamentaire, soit *ab intestat*, étant de même un mode de gagner la propriété, conform. aux art. 644 et 645 du Code civil, est comprise dans la disposition du § 5 de l'art. 7 de la Constitution.

Ces deux jugements ne reconnaissent pas seulement que des biens ne peuvent pas être attribués à des étrangers, mais purement et simplement qu'ils n'ont ni la qualité ni la vocation d'héritiers,

La Cour d'appel de Bucarest I-ère Chambre, par sa décision du 20 Novembre 1895 (v. *Dreptul* Nr. 47, page 406, de 1896) s'exprime ainsi, relativement au droit pour les héritiers à la compensation de l'inégalité des parts par une somme d'argent ou le produit de la vente;

Considérant qu'aucun texte de loi accorde aux étrangers, exclus de la propriété des immeubles ruraux, le droit à la valeur en numéraire de cet immeuble.

En l'absence d'un pareil texte, ne peuvent pas même réclamer la valeur de ces immeubles en espèces, car le droit au prix d'un bien présuppose un droit sur ce bien, et que l'art. 7 en déclarant les étrangers incapables d'acquérir des immeubles ruraux, ceux-ci ne peuvent pas réclamer l'équivalent en espèces d'immeubles sur lesquels ils n'ont acquis aucun droit.

La question du droit pour l'héritier étranger de prendre sa part en espèces lorsqu'il vient à hériter d'un immeuble rural, souvent soulevée en doctrine a été consacré cependant par la jurisprudence.

La Haute Cour de cassation a admis ce droit de l'étranger à l'équivalent pecuniaire de l'immeuble rural en ce qui concerne la succession *ab intestat*, en argumentant comme suit:

« Le § 5 de l'art. 7 de la Constitution qui ne reconnaît pas aux étrangers le droit d'acquérir des immeubles ruraux en Roumanie, n'a apporté aucun changement à l'ordre de succession admis par le Code civil, et que, en conséquence, cet article n'a d'autre sens que celui-ci: c'est que le législateur a voulu, en cas de succession d'immeubles ruraux, enlever à l'héritier le droit de le posséder en nature, sans cependant lui ravir le droit à sa valeur, parce que la loi civile lui donne, en sa qualité d'héritier, un droit de propriété sur ces immeubles et qu'aucune autre disposition de loi n'attribue ce droit à une autre personne.

Cette jurisprudence affirme donc ainsi trois choses: a) L'art. 7 de la Constitution n'enlève à l'étranger le droit d'hériter en Roumanie; b) Cet article ne déroge pas aux règles établies par le Code civil relativement à l'ordre de transmission des successions; c) Une pareille dérogation devrait résulter d'un texte exprès qui n'existe pas.

Mais il est certain que l'art. 7 constitue le texte de loi qui enlève aux étrangers le droit d'hériter, non de quoi que ce soit, mais seulement des immeubles ruraux et qui déroge au principe du Code civil suivant lequel la transmission des successions ne tient pas compte de la nature des biens transmis.

L'art. 7 enlève expressément aux étrangers le droit d'acquérir des immeubles ruraux. La succession *ab intestat* étant un mode d'acquérir la propriété, il l'enlève donc par suite aux étrangers le droit d'hériter.

Relativement à l'intention du législateur constituant d'exclure les étrangers des successions

*ab intestat* des immeubles ruraux lorsqu'il a formulé le § 5 de l'art. 7, nous l'avons montré clairement quand nous avons reconstitué l'esprit du législateur en suivant les débats parlementaires.

En ce qui concerne les successions testamentaires, la Haute Cour de cassation les assimile totalement aux successions *ab intestat* en étendant à l'étranger légataire le droit à la valeur des immeubles ruraux qui ont été légués.

La Haute Cour, dans son arrêt, toutes Chambres réunies, en date du 15 Mai 1897 (*Curierul Judiciar* Nr. 21 de 1897, *Dreptul* Nr. 42 pag. 329 de 1897, et *Bulletin de la Cour de cassation roumaine* de 1897 pag. 668 et 1167) s'est exprimé comme suit:

« *Considérant que du moment où il est établi que l'héritier étranger a le droit à la valeur des immeubles ruraux qui font partie de la succession à laquelle il est appelé, il s'ensuit évidemment, que l'étranger institué légataire d'immeubles ruraux a le même droit, car le testateur est présupposé avoir entendu se rapporter aux lois relatives à l'étendue qu'il a à donner à ses dispositions testamentaires.* »

Le droit des légataires étrangers à la valeur des immeubles ruraux a été justifié par la Haute Cour par deux argumentations:

a) Approchement entre les successions testamentaires et les successions *ab intestat*.

b) Parce que le testateur a voulu que sa disposition testamentaire ait un effet et qu'en conséquence le légataire doit obtenir au moins la valeur du legs.

Par l'arrêt cité du 15 Mai 1897, il est donc reconnu à l'étranger héritier le droit de propriété mais en même temps, il lui est refusé le droit de posséder en nature les immeubles ruraux compris dans la succession.

Il a donc le droit de propriété sur l'immeuble rural sans avoir néanmoins le droit de la posséder en nature.

La possession n'est pas autre chose que l'exercice de fait du droit de propriété (art. 1846, alin. II du Code civil roumain). Il est vrai que le Code civil allemand a supprimé la distinction romaine: « *possessio rei* » et « *possessio juris* » pour ne reconnaître que la possession des objets, *Sachbesitz*, l'exercice régulier d'un droit. C'est alors un droit de propriété *sui generis*, car on ne peut pas concevoir un tel droit sans la faculté de l'exercer.

Nous analyserons maintenant la nature de ce droit à la valeur des immeubles ruraux.

Dans la première interprétation donnée du § 5 de l'art. 7 par la décision précitée rendue par la Cour de cassation, toutes Chambres réunies, il est déclarée que l'étranger a droit à la valeur

de l'immeuble rural en qualité de propriétaire de l'immeuble, c'est-à-dire, ainsi que nous l'avons fait observer, il n'a pas le droit à la chose elle-même, mais seulement à son équivalent pécuniaire.

Une explication subtile au point de vue des principes de droit est fourni à cette jurisprudence, si l'on suit le juriconsulte Dégéré qui dit qui n'est pas un mode d'acquérir les immeubles ruraux (*singulae res*), mais seulement un mode d'acquérir une *patrimoine*, une *universalité*, un *tout abstrait* une masse idéale estimée en numéraire.

Tout successeur universel, ainsi que tout successeur à titre particulier continue la personnalité juridique du défunt en devenant propriétaire, créancier ou débiteur.

Mais comme argument de texte nous savons que l'art. 644 du Code civil roumain assimile les transmissions à titre universelles aux transmissions à titre particulier pour ce qui concerne l'acquisition des biens, ensuite les art. 736 et 741 du Code civil roumain, qui permet à chacun des co-héritiers de prendre en nature sa partie successorale des biens meubles ou immeubles.

Les critiques apportées à la justification jurisprudentielle du droit successoral de l'étranger à la valeur de l'immeuble rurale comme un droit de propriété *sui generis* à même conduit la Haute Cour à donner une nouvelle interprétation au § 5 de l'art. 7 de la Constitution.

La Haute Cour, toutes Chambres réunies a donné cette autre décision de 15 Janvier 1898 en employant une nouvelle formule qui établit que: les étrangers, quoique incapables de devenir propriétaires d'immeubles ruraux ont toutefois le droit de réaliser en numéraire la valeur des immeubles ruraux dont ils ont hérités et ce droit l'étranger le possède, en qualité de créancier de la valeur de l'immeuble rural faisant partie du *patrimoine de son auteur* (*Dreptul* Nr. 15 de 1898; *Bulletin de la Cour de cassation roumaine*, pag. 19, 188 et 604).

« *Considérant, dit cette décision, que du § 5 de l'art. 7 de la Constitution qui déclare que seuls les Roumains, ou les naturalisés Roumains peuvent acquérir des immeubles ruraux en Roumanie on ne peut pas déduire l'intention de la loi d'exclure les étrangers du rang d'héritiers appelés, suivant l'ordre successorale établi par le Code civil, à acquérir des biens appartenant à leurs auteurs; que l'incapacité des étrangers de devenir propriétaires d'immeubles ruraux ne leur enlève pas ce droit, en leur qualité d'héritiers, ils ont sur l'avoir de leurs auteurs le droit de réaliser en espèces la valeur des biens successoraux qui est leur patrimoine.* »

« *Considérant que l'étranger, à défaut d'un texte de loi formellement contraire, conserve sa qualité*

d'héritier, il possède, et on doit les lui reconnaître, tous les droits et toutes les actions tendant à la conservation de l'entier patrimoine hérité, et par conséquent, jusqu'au moment de la réalisation en espèces ou en valeurs mobilières des fonds ruraux, il a le droit d'administration sur ces fonds, ainsi que le droit de demander l'exécution des décisions judiciaires par lesquelles ce fonds s'ajoute à d'autres terres, tous droits qu'on ne peut dénier aux héritiers étrangers conformément à l'art. 974 du Code civil, même s'il ne lui a pas été reconnu d'autre qualité que celle de créancier de la valeur des immeubles ruraux qui font parti du patrimoine de son auteur».

Dans la première interprétation donnée par la décision du 15 Mai 1897, rendue toutes Chambres réunies, nous avons vu que la Haute Cour décide que l'étranger a le droit de propriété sur les immeubles ruraux hérités, mais qu'il n'a pas le droit de posséder de pareils immeubles en nature, n'ayant seulement que le droit à la valeur de ces immeubles.

Toutefois, la décision du 15 Janvier 1898, reproduite plus haut, décide que: a) l'étranger est incapable de devenir propriétaire d'immeubles ruraux; b) jusqu'à la réalisation en espèces de la valeur des fonds ruraux hérités, l'étranger a le droit à l'administration des ces fonds; c) l'étranger a le droit de réaliser en espèces la valeur des fonds ruraux hérités; d) l'étranger a ce droit en qualité de créancier de la valeur des immeubles ruraux.

Cette nouvelle interprétation du § 5 de l'art. 7 de la Constitution est basée, ainsi que les décisions antérieures, sur l'idée que la succession n'est pas un mode d'acquérir des immeubles ruraux comme *singulae res*, et que l'effet d'une transmission à titre universel n'est pas de transmettre elle-même les choses en nature, mais un patrimoine avec la totalité de ses droits, une universalité qui se résume en une valeur pécuniaire.

Ce qui est nouveau dans la seconde interprétation, c'est que le droit à la valeur reconnu à l'héritier étranger, ne lui appartient pas en qualité de propriétaire, mais en qualité de créancier de la valeur de l'immeuble rural hérité. Ce droit de créance de l'étranger ne s'explique pas juridiquement puisque la Cour de cassation n'a pas indiqué que est le débiteur. Il résulterait des termes de la décision que la Haute Cour aurait considéré les immeubles ruraux comme devant la valeur; or, il est élémentaire que le droit de créance est un rapport juridique (*vinculum juris*) entre deux personnes<sup>1)</sup>, une appelée «créancier» et l'autre nommée «débiteur» (*is qui debet*) art.

942 du code civil roumain. Or, l'héritier étranger est créancier, mais quel est alors le débiteur?

Une seule législation moderne reconnaît une sorte de dette foncière. Le Code allemand, à l'art. 1191 définit ainsi cette institution (*Grundschuld*). Un immeuble peut être grevé d'une telle manière que celui en faveur duquel existe cette charge ait le droit d'obtenir le versement en espèces de la valeur de cet immeuble.

Mais cette institution est un droit réel principal qui ne peut pas être conçue dans notre législation dans laquelle les droits réels sont limités par le Code civil.

Examinons maintenant si l'étranger héritier qui aurait droit à la valeur de l'immeuble rural peut le vendre lui même, s'il le trouve opportun et en réaliser ainsi la valeur?

La Cour de cassation même dans l'hypothèse que le droit à la valeur a une base légale justifie d'une manière antijuridique le droit de l'étranger à vendre des immeubles ruraux hérités quoique l'étranger n'ait pas d'autre qualité que celle de créancier de la valeur de ces immeubles. Elle invoque comme argument l'art. 974 du Code civil roumain (l'art. 1166 du Code français) qui disent: «Les créanciers peuvent exercer tous les droits et toutes les actions de leurs débiteurs, hormis celles qui sont exclusivement personnelles». Nous trouverons la base de ces actions dans les art. 1718 et 1719 desquels ils ressort que tous les biens d'un débiteur servent à l'assurance commune de ses créanciers. Il en résulterait que le créancier, afin de s'assurer le paiement de sa créance a le droit de faire vendre les biens de son débiteur.

Or, dans cette action dénommée «oblique» ou «indirecte», le créancier n'opère pas en son propre nom (*jure proprio*), mais bien au nom et à la place de son débiteur (*nomine debitoris*)<sup>2)</sup>. Nous répéterons ici: si l'héritier étranger est le créancier, quel est alors le débiteur? Car, l'art. 974 lui même ne permet au créancier d'exercer que les actions, et non pas de faire des actes juridiques au nom et à la place du débiteur<sup>3)</sup>. Mais encore, si la vente de l'immeuble rural est reconnue à l'héritier étranger, au nom de qui fera-t-il cette vente, quel est le propriétaire de cet immeuble? Ou bien en droit moderne, le vendeur étranger, par simple consentement, transmet la propriété de la chose vendue au moment de la convention (art. 1295 du code civ. roum.) lorsqu'il est question d'un *res certa*.

Mais, comme l'héritier — ainsi que l'a dit la

<sup>2)</sup> Baudry, II, p. 909; Laurent, XVI p. 285; Baudry & Barde, I, p. 589 et 637.

<sup>3)</sup> Planiol, I, p. 99 et suiv.

<sup>1)</sup> Planiol, I, pag. 674.

Haute Cour — est seulement le créancier de la valeur des immeubles, mais n'en est nullement le propriétaire, comment peut-il faire une vente parfaite, puisqu'il ne transmet pas à l'acquéreur la propriété de l'immeuble rural?

Il en résulte donc, que d'après le principe fondamental des ventes modernes que l'acheteur d'un pareil immeuble rural n'acquiert point la propriété rurale, puisque le vendeur ne la possédait pas lui-même.

Le texte roumain (art. 1294 du cod. civ.) n'est plus en harmonie avec le principe fondamental moderne quand il dit que le vendeur s'oblige à *transmettre à l'acheteur la propriété de la chose vendue*, en ne reproduisant pas la disposition du code Napoléon (art. 1582) qui dit que le vendeur «s'oblige à livrer la chose». Il en est de même pour le code allemand (art. 433), qui en plus de la livraison de la chose (*die Sache zu uebergeben*) dit encore que le vendeur s'oblige à procurer à l'acheteur la propriété de cette chose (*Das Eigentum der Sache zu verschaffen*). Or, Planiol définit la vente dans le même sens que notre Code et ajoute même que l'obligation de transférer la propriété quoique n'étant pas inscrite dans le texte, doit cependant être sous-entendue.

La sanction est la nullité radicale de la vente, nullité qui peut être invoquée par toute personne intéressée et qui ne peut pas se couvrir.

En un mot, c'est une vente frappée d'une inefficacité complète au point de vue juridique.

Le système de la jurisprudence roumaine est une interprétation beaucoup trop éloignée de l'esprit et de la lettre de la Constitution.

Bien que le droit à valeur en argent ne soit pas l'équivalent juridique d'une acquisition de propriété rurale elle a cependant le même effet pratique.

La prohibition constitutionnelle de l'art. 7, § 5, est ainsi anihilé par la jurisprudence.

Quant on parle de l'interprétation jurisprudentielle de l'art. 7, § 5, on court grand risque d'être incomplet si on oublie de traiter la situation d'une donataire étranger lorsqu'on lui donne un immeuble rurale.

La Haute Cour de cassation, dans une décision toutes Chambres réunies du 18 Nov. 1904 (*Curierul Judiciar* No. 84, de 1904 et *Dreptul* No. 80 de 1904) a appliqué l'aussi à la donation et pour le même motif, l'interprétation de l'art. 7 § 5, en matière de succession *ab intestat* et aux legs suivant les considérations suivantes:

Considérant qu'il est de principe, tiré de la jurisprudence constante de cette Haute Cour de la combinaison des textes sus-cités de la loi avec l'art. 680 du code civil et de l'art. 7 de la Constitution ne retirant pas aux étrangers le droit d'hériter et que d'autre part, l'Etat n'a pas le droit de succession à l'avoir que dans le cas du manque de tous héritiers, les étrangers conservent

cette qualité avec tous les effets que la loi civile reconnaît aux héritiers, mais avec le seul tempérament que, pour les immeubles ruraux, ils ne peuvent pas posséder de pareils immeubles en nature, mais en ayant toutefois droit à leur valeur.

Considérant que, cette interprétation de l'art. 7 § 5 de la Constitution applicable aux successions *ab intestat* et aux legs doit aussi pour les mêmes motifs, s'appliquer *aux donations*.

Quel que soit le système de la Haute Cour pour justifier le droit de l'étranger à la valeur des immeubles ruraux, qu'il soit un droit réel ou un droit personnel de créance, l'interprétation ainsi donnée est en conflit avec les règles précises de droit.

*Observation.* La 1-ère Chambre de la Cour de cassation, après une divergence, a rendu un nouvel arrêt relativement au droit de l'étranger légataire à la valeur des immeubles ruraux. Suivant cette décision, l'étranger légataire universel, ne pouvant pas posséder en nature les immeubles ruraux se trouvant dans la succession, a droit, toutefois comme l'étranger héritier *ab intestat* à la valeur de l'immeuble en espèces.

Voici les considérants de cette décision, qui est en date du 16 Mars 1910 (*Dreptul* No. 31 de 1910), dans le procès entre Maurice Guy institué légataire universel par testament de la défunte princesse Ghica, et la mairie du Bukarest.

Considérant que la Constitution, par l'art. 7 § 5, prescrit que seulement les Roumains ou les naturalisés roumains peuvent acquérir des immeubles ruraux en Roumanie;

Considérant que, suivant l'art. 644 du Code civil, la propriété s'acquiert, entre autres, tant par succession que par legs;

Considérant que, le legs universel comme la succession *ab intestat* n'est pas une mode particulier, mais un mode universel par lequel s'acquiert la propriété; que dans les deux cas le successeur acquiert l'universalité du patrimoine du *de cuius*, de sorte qu'il n'est pas un successeur en *singularae res*;

Considérant que, si le § 5 de l'art. sus-mentionné indique que les étrangers ne peuvent pas acquérir d'immeubles ruraux en Roumanie, on n'en peut cependant pas déduire que le législateur a voulu exclure les étrangers de la succession de pareils biens et admettre, pour la transmission de ces biens, un autre ordre de succession que celui prévu par le Code civil.

Qu'une dérogation aussi grave aux règles du droit civil ne peut pas être supposée, sans qu'il existe un texte exprès de loi; texte qui n'existe pas.

Considérant que, il en étant ainsi, la seule interprétation qui puisse être donnée à cet article, interprétation qui doit être en concordance avec les dispositions de la loi en matière de succession, ne peut pas être autre que celui que le législateur a voulu — dans le cas où dans la succession d'un étranger se trouvent des immeubles ruraux — retirer à cet étranger le droit de posséder en nature, de pareils immeubles, ce qui est un effet, mais non pas l'essence du droit de succession, mais n'a pas voulu cependant ne lui pas reconnaître le droit à la valeur de ces immeubles puisque la loi lui donne sur eux, en qualité d'héritier, un droit de propriété, et

qu'aucune disposition de la loi n'attribue ce droit à d'autres personnes;

Considérant que, du moment qu'il est donc établi que l'héritier étranger ayant droit à la valeur des immeubles qui font partie de la succession *ab intestat* à laquelle il est appelé, il s'ensuit évidemment que l'étranger insitué légataire universel d'immeubles ruraux, et qui a pareillement droit à l'universalité du patrimoine du *de cuius*, doit avoir aussi le même droit; car le testateur est supposé avoir entendu se rapporter à la loi en ce qui concerne l'étendue qu'il lui est permis de donner à ses dispositions testamentaires; que, si en outre on déniait au successeur *ab intestat* ainsi qu'au légataire universel, le droit à la valeur des immeubles ruraux, on méconnaîtrait aussi le principe de haute équité suivant lequel personne ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui, principe consacré par de nombreux textes de loi et non abrogé d'une manière expresse par l'art. 7 de la Constitution;

Que par suite, de ce qui est exposé ci-dessus, il résulte que l'institution de légataire universel faite en la personne d'un étranger n'est pas nulle parce que dans la succession se trouvent des immeubles ruraux situés en Roumanie, dans ce cas, le légataire a droit à la valeur de ces immeubles.

Cette décision mérite la plus grande attention, quoique la Haute Cour, motive ainsi le droit de l'étranger à la valeur en espèces de l'immeuble rural hérité, d'une manière absolument différente que celle des autres décisions données toutes Chambres réunies.

Elle assimile la succession testamentaire à la succession *ab intestat*; elle reconnaît à l'étranger la vocation héréditaire à la masse successorale ou figure des immeubles ruraux; elle reconnaît que la Constitution n'a enlevé à l'étranger que le droit de les posséder en nature; que ce droit à leur valeur, il le possède en qualité de propriétaire (revenant ainsi à une décision rendue toutes Chambres réunies le 15 Mai 1897 alors qu'une décision postérieure, rendue également toutes Chambres réunies, le 15 Janv. 1898, ne reconnaît ce droit à l'étranger qu'en qualité de créancier). Enfin, la Haute Cour reconnaît que l'étranger a droit de propriété, mais sans la possession effective.

Mais la 1-ère Chambre de la Cour de cassation donne la véritable justification en montrant que le seul motif d'accorder ce droit est un haut principe d'équité: personne ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

On pourrait tomber d'accord avec la Haute Cour quand elle est ainsi animée d'un grand principe d'équité, mais son affirmation que l'art. 7 de la Constitution n'a pas supprimé d'une manière expresse ce principe surprend le constitutionnaliste.

En insistant davantage nous porterions atteinte à la susceptibilité du rédacteur de cette décision.

V

**Sanction de la violation de la prohibition constitutionnelle du § 5 de l'art. 7**

La violation de la prohibition constitutionnelle

comporte en elle-même la nullité des actes par lesquels elle a été faite.

La nullité de l'aliénation étant d'ordre constitutionnelle est de droit public, elle est absolue.

La constitution par le § 5 de l'art. 7, déclarant les étrangers incapables d'acquérir des immeubles ruraux, la convention par laquelle un étranger acquiert de la terre rurale est *radicalement nulle*.

Le législateur constituant, par ses dispositions d'ordre public, a frappé les étrangers d'une *incapacité juridique spéciale*, en les déclarant incapables d'acquérir de la terre rurale.

Toute convention contraire, doit tomber comme *inexistante* (Curierul Judiciar Nr. 16 de 1902).

La conséquence c'est que toute personne intéressée possède la qualité de provoquer l'annulation de tout acte relatif à la terre rurale fait contrairement aux dispositions de § 5 de l'art. 7 de la Constitution par le motif que les parties ou une partie d'entre elles, ne sont ni Roumaines ou naturalisées roumaines.

Les parties contractantes, leurs successeurs et leur créanciers, sont encore des personnes intéressées qui peuvent demander l'annulation des actes.

En un mot, le § 5 de l'art. 7 comprend une disposition d'ordre public d'où résulte que tout acte qui lui est contraire est frappé d'une nullité absolue qui peut être invoquée par tous ceux qui y ont quelque intérêt (Cour d'appel de Bukarest, Dreptul Nr. 19 de 1903, pag. 159).

Le ministère public n'a pas qualité pour demander la nullité des actes relatifs aux immeubles ruraux, en vertu de la loi du 29 Oct. 1877, art. 1 (Trib. com. 1885, Dreptul Nr. 15 et 25).

(A suivre)

LUCIAN HOLONEY

## INALTA CURTE DE CASAŢIE ŞI JUSTIŢIE, S. II

Audiența dela 25 Maiu 1910

Președenția d-lui G. N. BAGDAT, Prim-președinte

D. Poenaru și alții, condamnați pentru fals

Fals. — Act inculminat fals. — Prezentarea părților inaintea magistratului competent pentru autentificare, care a luat consimțământul părților dispunând autentificarea. — Nesemnarea de către magistrat a procesului-verbal de autentificare. — Dacă acest act se consideră autentic, și deci, falsul săvârșit în el, se consideră ca un fals consumat. — (Art. 125 din codul penal)

Pentru ca un act autentic să fie valabil ca atare, este suficient ca magistratul competent să fi luat consimțământul părților și să fi dispus autentificarea actului, că, din acest moment, actul dintre părți are a fi considerat ca autentic, de oarec voința părților asupra celor conținute în act a fost exprimată înaintea magistratului competent și acest magistrat a luat act de acele declarațiuni. Imprejurarea că judecătorul, dintr-un motiv sau altul, nu a semnat procesul-verbal de autentificare, nu ridică actului caracterul său de autentic și nu poate avea vre-o înrăurire asupra efectelor sale.

Prin urmare, un act de vânzare care dobândise autentificarea în condițiile sus arătate, are caracterul unui act

autentic, așa că falsul săvârșit în el întrunește elementele delictului de fals consumat, iar nu un delict neizbutit.

Deciunea 1760/910.—Respins, după divergență, recursul făcut de D. Poenaru, I. Andreescu și I. Sasu, contra decizii Curții de apel București s. II No. 573/910.

#### Curtea,

Ascultând pe d-l avocat Sadoveanu și Eliescu, în dezvoltarea motivelor de casare. și

Pe d-l procuror St. Stătescu, în concluziuni pentru respingere;

#### Deliberând,

##### Asupra motivelor de casare:

«Prin decizia corecțională No 573/909 a Curții din București s. II, Ion Sasu este condamnat ca agent provocator la executarea delictului de fals comis de Popescu II, prin prezentarea lui înaintea tribunalului de notariat Ilfov drept Asim Ahmet în un act a cărui autentificare se cerea, și prin care Andreescu procuratorul lui Sasu, cumpăra dela Asim Ahmet, 10 hectare loc din comuna Alacap județul Constanța — Făcând aceasta Curtea violează dispozițiile art 39 și 125 din codul penal și art. 10, 11, 12, 18 din legea autentificării actelor, de oare-ce judecătorul înaintea caruia părțile s'au prezentat sa autentifice actul, n'a apucat decât să pue pe act rezoluția de autentificare. Actul nu s'a autentificat însă, de oarece judecătorul a fost la timp anunțat de cele ce se petrecea. In aceste condițiuni, faptul constituie numai o încercare neisbutită, care după codul nostru penal nu se pedepsește, falsul fiind un delict și tentativa sau faptul neisbutit in delictu nu se pedepsește, decât atunci când legiuitorul a hotărât-o in mod formal, ceiaze nu s'a făcut pentru fals.

«Violarea art. 1171 din codul civil combinat cu art. 12 din legea autentificării actelor. — Am spus la instanța de fond că nu există un act autentic falsificat, și curtea de fond, cu violarea art 1171 codul civil și 12 legea autentificării actelor, afirmă că ar exista un act autentic, și aceasta fiindcă, zice Curtea, pentru existența actului autentic este de ajuns ca judecătorul să primească declarațiunea părților.

«Greșita aplicare a art. 125 din codul penal. Exces de putere.

«Curtea a cărei deciziune am atacat-o cu recurs, ma condamnă pentru faptul de fals în acte publice prin supozitiuni de persoane, anume că am asistat ca avocat la autentificarea actului de vânzare a unui pământ rural de 10 hectare din Dobrogea, declarând că cunosc părțile contractante, pe cumpărător și pe vânzătorul Asim Ahmet, acesta înlocuit însă prin o persoană interpusă de mine, inculpatul N. Popescu. Am protestat și am dovedit cumcă cel ce s'a prezentat ca vânzător era însuși turcul Asim Ahmet, care după ce a primit prețul vânzării a dispărut ne mai știindu-se nimic de el. totuși instanța de fond, declară că și-a făcut convingerea din instrucțiunile făcute, cum că faptul ce ni se impută s'a săvârșit. Or, chiar dacă faptul material s'ar stabili pentru Curte, încă fals în acte publice cu aplicarea art. 125 codul penal nu poate exista, întrucât o asemenea infracțiune este imposibilă in specie. In adevăr, prin două certificate eliberate Administrația financiară a Jud. Constanța, aflătoare la dosar, se dovedește cum că pământul de 10 hectare, care face obiectul vânzării, la care vânzătorul Asim a fost înlocuit, cu intenție de fraudă, acel pământ nu mai aparținea acestuia încă din anul 1903 de când dânsul, vânzătorul Asim Ahmet ca unul ce parăsise acel pământ, fusese depozdat de Stat, așa că acel pământ nu mai putea face obiectul unei vânzări. In asemenea condițiuni, delictul fiind imposibil de săvârșit, nu poate fi vorba, de represiune și instanța de fond găsește elementele delictului acolo unde nici nu poate fi vorba, nu de delict, dar nici posibilitatea unui prejudiciu și deci, rău a făcut că mi aplică penalitatea prevăzută și in baza art. 125 din codul penal săvârșind un manifest exces de putere. In ce privește prejudiciul social admis de instanța de fond, spunem că nici aceasta nu poate fi in cât nu societatea in specie, poate avea un prejudiciu când ar putea fi o persoană ca reclamant și afară de aceasta societatea ar putea avea un prejudiciu atunci când ar exista un act autentic, pe când in cazul de față actul in-

criminat nu poate fi luat ca atare intru cât nu este investit cu toate formele legale nefiind subsemnat de judecătorul ce a primit actul.

Având in vedere deciziunea supusă recursului prin care fiecare din recurenții a fost condamnat la trei luni închisoare corecțională, pentru faptul prevăzut și pedepsit de art. 125 din codul penal combinat cu art. 47 din codul penal pentru recurența I. Sasu și cu 60 din codul penal pentru toți recurenții:

Considerând că prin această decizie Curtea de apel a constatat in fapt, din instrucția urmată, din procesele verbale încheiate in cauză și depozitiile martorilor ascultați, că inculpatul I. Sasu, voind să-și aproprieze un teren de 10 hectare din comuna Alacap din Dobrogea, fost in proprietatea turcului Asim Ahmet, și știind că acesta emigrase din țară in anul 1900 și a murit in anul 1902, într'un sat din Asia Mică a căutat să-și alcătuiască un titlu de proprietate asupra acestui teren pe care de mult timp îl ținea in arendă; și in acest scop, a găsit pe inculpatul I. Andreescu căruia i-a dat o procură pentru cumpărări de terenuri de cultură; că Andreescu, care avea de chirie pe inculpatul Daniil Poenaru, avocat din București, care se ocupă in Dobrogea de asemenea afaceri, a convenit cu acesta ca in schimb unei sume de bani, să-i facă actul de vânzare; că Poenaru, la rândul său, găsește pe inculpatul N. Popescu al II. funcționar poștal destituit și condamnat pentru fapte delicioase, ca să se prezinte înaintea tribunalului, in locul turcului Asim Ahmet; că făcându-se actul de vânzare prin care turcul Asim Ahmet vinde cele 10 hectare lui I. Sasu, se duc cu toți la tribunal și prezintă supleanțul actul, cerând autentificarea lui; că Andreescu s'a prezentat ca procurator a lui Sasu, Daniil Poenaru ca scriitorul actului și ca martor pentru identitatea părților, iar N. Popescu al II a răspuns pentru Asim Ahmet; că supleanțul tribunalului a luat consimțământul părților și prin rezoluția pusă a dispus autentificarea actului; că procesul-verbal de autentificare a fost dresat, însă supleanțul nu l-a semnat, fiind informat in interval de cele ce se petrecuse trimițându-se inculpații in judecata tribunalului pentru delictul săvârșit:

Considerând că pentru ca un act autentic să fie valabil ca atare este suficient ca magistratul competent să fi luat consimțământul părților și să fi dispus autentificarea actului; și din acest moment actul dintre părți are a fi considerat ca autentic, de oarece voința părților asupra celor conținute in act a fost exprimată înaintea magistratului competent, și acest magistrat a luat act de acele declarațiuni; că împrejurările că judecătorul să nu poată semna procesul-verbal de autentificare, sau dintr'o cauză ca aceia din speță, să nu voiască a semna acel proces-verbal, nu ridică actului caracterul său de autentic și nu poate avea vre-o înrîurire asupra efectelor sale;

Că, prin urmare, actul de vânzare încriminat de fals, prezentat tribunalului de recurenți, dobândind autenticitate, așa că nu se poate susține că falsul n'a fost consumat și că ar fi vorba de un delict neisbutit;

Considerând că nici de delict imposibil nu poate fi vorba, de oarece chiar dacă Statul ar fi intrat in posesia terenului prin depozetarea turcului Asim Ahmet, cum se susține de recurenți, încă ar fi fost poate posibil cumpărătorului aceluia pământ, lui Ion Sasu, să opună Statului actul de vânzare obținut prin substituire de persoană și să triumfe față de Stat, sau să obțină de la Stat recunoașterea sa de proprietar, asupra terenului care face obiectul actului de vânzare;

Că, prin urmare, faptul recurenților dând loc și la posibilitate de prejudiciu pentru moștenitorii lui Asim Ahmet, sau pentru Stat, toate elementele delictului prevăzute de art. 125 din codul penal există in faptul comis de recurenți; că așa fiind, aplicarea art. 125 din codul penal este bună și Curtea de apel n'a violat nici un text de lege și n'a comis nici un exces de putere;

Că de aceia motivele de casare sunt neintemeiate; Pentru aceste motive, Curtea respinge, etc.