

# D P T R E U L

**LEGISLAȚIUNE — DOCTRINĂ — JURISPRUDENȚA — ECONOMIE POLITICĂ**

DIRECTOR: C. G. DISSESCU

PRIM-REDACTOR: V. ATHANASOVICI

REDACTOR: PAUL NEGULESCU, DEM. NEGULESCU, AL. CERBAN, G. MEITANI, G. G. DANIELOPOLU, G. C. CRISTESCU.

ZIARUL APARE  
JOIA ȘI DUMINECA

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA STRADA DOAMNEI, 20

REDACTOR-ADMINISTRATOR  
B. P. RĂDULESCU**ABONAMENTELE**se fac pe an și pe jumătate de an  
la 1 Ianuarie și 1 Iulie

Dela 1 Iulie până la 1 Sept. ziarul nu apare

**GRIGORE G. PĂUCESCU**

FONDATOR-PROPRIETAR

**Un număr: 50 bani**  
Un număr vechiu 1 leu**COSTUL ABONAMENTULUI**

Pe an, 40 lei; pe jumătate an, 20 lei

*Studenții plătesc pe jumătate*

Pentru străinătate se adaugă timbrul postal

**S U M A R :**JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ. — *Inalta Curte de casațiune și justiție, secțiunea III*: L. Bercovici cu Eufrosina Popescu și alții.*Tribunalul Ilfov, secțiunea III*: C. G. Dissescu cu Creditul financiar urban din București și Primăria Capitalei. — *Observație de d-l D. Alexandresco.***JURISPRUDENȚA ROMANA****INALTA CURTE DE CASAȚIUNE ȘI JUSTIȚIE**

SECȚIUNEA III

*Audiența dela 13 Noembrie 1909*

Președinta d-lui G. P. Petrescu, președinte

L. Bercovici cu Eufrosina Popescu și alții

CREANȚĂ. — DOL. — NULITATEA CREANȚEI. — DACĂ E POSIBILĂ CESIONARULUI. — ART. 960 ȘI 961 CODHL CIVIL.

Nulitatea unei creanțe pentru cauză de dol din partea cedentului este opozabilă cesionarului, chiar când el ar fi de bună credință, ca și nulitatea fondată pe violență sau eroare.

No. 332. — Respins, ca neintemeiat, recursul făcut de firma L. Bercovici contra deciziei Curții de apel din București, secția III, cu No. 22 din 1908, dată în proces cu Eufrosina Popescu și alții.

S'au ascultat: d-l avocat Max Gaster, în desvoltarea motivelor de casare; d-l avocat N. Durma, în combateri.

Curtea, deliberând,

Asupra unicului motiv de casare invocat:

«Greșită interpretare și aplicare a art. 960 și 961 din codul civil și exces de putere.

«Instanța de fond, fără de a articula vre-o cunoștință sau participare a noastră la facerea actului de ipotecă de către Eufrosina Popescu în favoarea lui I. Goldstein, act cedat nouă de către d-nii Juster, cesionari și ei la rândul lor dela acesta; mai mult chiar, deși constată buna noastră credință, totuși prin o greșită interpretare

și aplicare a susziselor texte și prin exces de putere, anulează cesiunile și acest act de ipotecă și în mâna noastră, terții cesionari, când, după principiile constante de drept, anularea nu se putea face decât numai față cu partea care a obținut actul prin dol sau și cu acele părți cari au cooperat sau au avut știință de manoperele întreprinse».

Considerând că cesionarul nu poate avea mai multe drepturi decât cedentul al cărui succesori cu titlu particular este;

Că, dreptul sau creanța anulată sau redusă, încetând d'a subsista pentru persoana originară investită, încetează și pentru succesorii săi cu titlu universal sau cu titlu particular, cari n'au putut să primească acel drept sau creanță decât virtual anulabil sau reductibil;

Că, nulitatea unei creanțe, prin urmare, pronunțată în contra cedentului e opozabilă cesionarului, cu toată buna sa credință;

Considerând că, aceste principii constante, în drept, și necontestate nici chiar de firma recurentă, când e vorba de o nulitate fondată pe violență sau eroare, se aplică și în cazul de nulitate întemeiată pe dolul cedentului;

Considerând, în adevăr, că mai întâiu, dacă după art. 960 din codul civil, dolul, spre deosebire de violență, nu este o cauză de nulitate a convențiilor, decât în cazul când e comis de una sau cu participarea uneia din părțile contractante, acțiunea pentru cauză de dol, ca și cea pentru eroare sau violență, tinde la acelaș scop, adică la stingerea dreptului sau a creanței născută sub imperiul dolului, violenței sau eroarei;

Că, apoi, art. 953 și 961 din codul civil, cari copriind în aceeași termeni eroarea, dolul sau violența, și fac din ele o cauză de nulitate a convențiilor, le asimilează, în această privință, în modul cel mai absolut;

Că, în fine, dacă, în caz de dol, ar fi altfel decât în caz de violență sau eroare, acei cari întreprind manopere dolosive ar fi mai favorizați, căci n'ar avea decât

să-și transmită dreptul lor unui terțiu, pentru ca, față de ei, această nulitate să nu poată fi invocată ;

Considerând că rezultă, prin urmare, din cele ce preced, că nulitatea unei creanțe pentru cauză de dol din partea cedentului, este opozabilă cesionarului acelei creanțe, chiar când el ar fi de bună credință, ca și nulitatea fondată pe violență sau eroare ;

Considerând că, din deciziunea Curței de apel din București secția III-a cu No. 22 din 28 Martie 1908, supusă recursului, rezultă în fapt, că, în ziua de 17 Iulie 1898 Eufrosina Popescu convenise cu Wolf Jäger și Sigmund Löbel, să-i construiască o casă pe locul ce ea avea în București, strada Cuza Vodă No. 82, pentru preț de 28.000 lei ;

Că, a doua zi chiar 18 Iulie, Eufrosina Popescu constituie, asupra aceluși imobil, o ipotecă de 5000 lei în favoarea lui I. Goldstein ;

Că, după câteva zile, la 4 August 1898, I. Goldstein cedează această creanță ipotecară lui I. Löbel, unul dintre constructorii cari, după 9 zile, la 14 August, o dă în gagiu firmei N. et Ad. Juster, asupra căreia s'a și adjudecat în ziua de 26 Noembrie același an, iar dela această firmă prin cesiune zisa creanță trece la firma L. Bercovitz, recurenta de astăzi ;

Că Eufrosina Popescu, crezându-se înșelată, cere prin justiție anularea tuturor acestor acte față de toate persoanele aci numite ;

Că, în fine, prin deciziunea atacată cu recurs Curtea din București secția III-a, constatând, din actele, faptele și împrejurările cauzei, că Eufrosina Popescu n'a fost determinată ca să consimtă la încheierea contractului de construcțiune și la constituirea ipotecei decât numai prin manoperile dolosive întrebuițate contra-i de către W. Jäger și Löbel cu participarea lui Goldstein, anulează, întemeindu-se pe aceste constatări de fapt și pe dispozițiunile art. 961 din codul civil, atât contractul de ipotecă intervenit între Eufrosina Popescu și Goldstein, cât și toate actele de cesiune a acestei creanțe intervenite între Goldstein, Löbel, firma N. et Ad. Juster și L. Bercovitz ;

Considerând că, judecând astfel, instanța de fond a dat o bună interpretare și a făcut o bună aplicare art. 960 și 961 din codul civil, vizate în mijlocul de casare, și n'a comis nici un exces de putere ;

Că, dar, acest unic motiv de casare nefiind întemeiat, recursul cată să fie respins.

Pentru aceste motive, respinge.

## TRIBUNALUL ILFOV, SECȚIUNEA III

*Audiența dela 12 Decembrie 1909*

Președinta d-lui P. Hagiopol, președinte  
(judecător-unic)

C. G. Dissescu cu Creditul funciar urban din București  
și Primăria Capitalei

VÂNZARE.—EVICȚIUNE TOTALĂ SAU PARȚIALĂ.—RĂSPUNDEREA  
VÂNZĂTORULUI.—CUMPĂRĂTOR.—CUNOȘTINȚA PERICOLUEI DE

EVICȚIUNE.—CUMPĂRARE PE RĂSPUNDEREA SA PROPRIE.—ART.  
1337 C. CIVIL.

ALINIAREA STRADELOR.—CARACTER JURIDIC.—EXPROPRIERE  
SAU SERVITUTE.—GARANȚIE ÎN CAZ DE VÂNZARE.—ART. 637 C.  
CIVIL.

ALINIAREA STRADELOR.—SERVITUTE.—PLAN GENERAL.—  
VÂNZARE.—CLAUZĂ DE CONTENENȚĂ.

VÂNZARE.—EVICȚIUNE.—CUNOȘTINȚA VÂNZĂTORULUI.—  
PROBĂ.—ACT SCRIS.

VÂNZARE.—CLAUZĂ GENERALĂ DE NEGARANȚIE (LIPSĂ DE).—  
LIMITAREA RESPONSABILITĂȚII LA UNELE CAZURI.—GARANȚIA  
VÂNZĂTORULUI PENTRU CELELALTE.

VÂNZARE.—EVICȚIUNE.—CUNOȘTINȚA VÂNZĂTORULUI.—  
CLAUZĂ DE NEGARANȚIE.—DOL NEGATIV SAU DE RETICENȚĂ.—  
NULITATEA CLAUZEI.

1<sup>o</sup> Vânzătorul este de drept obligat, după natura contractului de vânzare, a răspunde către cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a lucrului vândut sau de sarcinele la cari s'ar pretinde supus și cari n'ar fi fost declarate la facerea contractului. Vânzătorul este însă descărcat de răspundere în caz de evicțiune, dacă cumpărătorul a cunoscut la facerea vânzării pericolul evicțiunii sau dacă a cumpărat pe răspunderea sa proprie.

2<sup>o</sup> Alinierea stradelor, prin natura sa juridică, este o expropriere, iar nu o servitute, de care se diferențiază și prin efectele sale. Prin urmare, ea este supusă principiilor cari regulează garanția în materie de vânzare.

3<sup>o</sup> În ipoteză că alinierea ar constitui o servitute legală, ea nu-și produce efectele legale decât atunci când este întemeiată pe un plan general de aliniere. Și chiar dacă alinierea constituind o servitute, și-ar produce efectele sale independent de existența unui plan general de aliniere, totuși ea dă drept de garanție atunci când din împrejurările cauzei reese că imobilul a fost vândut cu arătarea unui cuprins determinat, fără care cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

4<sup>o</sup> Proba că cumpărătorul, în tăcerea contractului, a avut cunoștința de evicțiunea ce a suferit posterior vânzării, se face după dreptul comun. Prin urmare, când este vorba pe un interes mai mare de 150 lei, această probă nu se poate face decât prin act scris.

5<sup>o</sup> Când în contractul de vânzare nu se prevede clauza generală de negaranție, ci se determină anume ca negarantate servituțile neaparente și vicile ascunse, este evident că părțile au înțeles că răspunderea de garanție este redusă numai la aceste cazuri, iar că pentru celelalte vânzătorul urmează a garantă pe cumpărător.

6<sup>o</sup> Tăcerea vânzătorului care a cunoscut existența evicțiunii și, fără a o face cunoscut cumpărătorului, a inserat în contractul de vânzare o clauză genegală de negaranție, constituie un dol negativ sau prin reticență de natură a anula clauza de negaranție.

No. 741. — S'au ascultat, în desvoltarea acțiunii, d-nii avocați Iuliu Drăgomișescu, Em. Antonescu și C. G. Dissescu; în combateri, d-nii avocați C. Panaitescu și I. Lahovari, din partea Creditului urban, d-l avocat Gr. Duca, din partea Primăriei Capitalei.

Tribunalul,

Asupra acțiunii lui C. G. Dissescu, făcută prin petiția înregistrată la No. 20086 din 1909, prin care cere ca Societatea Creditului funciar urban din București să fie obligată a-i restitui suma de 15953 lei, prețul echivalent al terenului de care a fost expropriat de primăria comunei București din locul și construcțiunile ce i-a vândut de pe calea Victoriei din București, și a-i plăti suma de 40.000 lei, daune ce a suferit prin diminuarea valorii acestei proprietăți în urma strămtorării porței de intrare, a curței, grădinei, odăilor de locuit, etc., impusă prin această expropriere, iar în cazul când societatea ar fi apărută de plata acestor sume, Primăria comunei București să fie obligată a i le plăti, plus cheltueli de judecată.

Având în vedere că din desbaterile orale urmate în instanță, actele prezentate, cum și din concluziunile scrise depuse de părți, se constată că între C. G. Dissescu și societatea creditului funciar urban din București a intervenit în 1907 trei contracte de vânzare, prin care societatea creditului funciar urban vinde lui C. G. Dissescu un imobil, situat în calea Victoriei la intersecțiunea cu strada Verde din București, compus din mai multe suprafețe de teren în întindere de 2726 metri pătrați una lângă alta, din care pe prima se găsește construită o casă de locuit în stare deteriorată, iar pe cea din urmă grajduri și dependințe, pe prețul de 195.163 lei, mai prevăzându-se, între altele, clauzele următoare: 1) societatea vinde acele porțiuni de teren și construcțiunile aflătoare pe el, în starea în care se găsește astăzi și despre care cumpărătorul a luat cunoștință personal la fața locului atât în privința întinderii terenului cât și asupra consistenței imobilului și a stărei în care se găsesc construcțiunile aflătoare pe el; 2) se stabilește în mod expres că societatea nu garantează pe cumpărător de alte drepturi, afară de cele cuprinse în ordonanța de adjudecare mai sus menționată, nici de vițiile ascunse sau servituțile neaparente ale imobilului, părțile înțelegând a deroga dela dispozițiunile art. 1349 și 1354 din codul civil, pentru răspunderile vânzătorului în cazurile acolo prevăzute; 3) în caz de evicțiune a imobilului vândut, societatea nu va fi ținută a restitui cumpărătorului decât prețul plătit,

fără de alte cheltueli, iar în caz de evicțiune parțială restituirea prețului se va face după analogia părții revendicate în raport cu întreg imobilul vândut. Că C. G. Dissescu, procedând la restaurarea construcțiunilor aflate pe locul cumpărat, la facerea grilajului, grădinei, grajdului, Primăria capitalei, în baza unui decret de aliniere anterior vânzării, l-a supus la retragere luându-i un metru 20 c. m. pe toată întinderea, în total o suprafață de teren de 178 metri pătrați, 12 c. m. p., și pretinzând că prin această retragere a fos evins cu această porțiune de teren de care societatea creditului funciar urban este garantă, iar că primăria capitalei este obligată a plăti valoarea terenului supus retragerii, le-a intentat această acțiune, care face obiectul acestui proces. Acestea sunt faptele.

Având în vedere că C. G. Dissescu susține, în primul rând, între altele, că societatea creditului funciar urban vânzându-i imobilul din calea Victoriei cu declarație de conțință și fără a-i pune în cunoștință că este supus retragerii; că Primăria capitalei expropriindu-l cu o parte din această suprafață, suferind o evicțiune care i-a cauzat și daune, de cari, după dispozițiunile art. 1337—1341 din codul civil, vânzătorul este de drept obligat a răspunde către cumpărător dacă nu s'a exonerat de această răspundere, urmează a-i restitui prețul echivalent al suprafeței terenului expropriat și daunele ce a suferit din această cauză prin micșorarea valorii imobilului datorită strimtorării porței, curței, grădinei, etc., iar, în al doilea rând, în cazul când numita societate ar fi apărută de această obligație, ca Primăria capitalei să fie condamnată a-i plăti această sumă, de oarece regulamentul organic, legea care cată a se aplica, dacă este adevărat că prevede obligația de retragere de șase palme domnești cu ocazia alinierei, nu vorbește însă a fi făcută gratuit.

În ce privește acțiunea față de Societatea creditului funciar urban :

Având în vedere că Societatea creditului funciar urban, prin avocații C. Panaitescu și Ion Lahovary, se opune la această cerere și susține, în primul rând, că dreptul de aliniere a ulițelor, instituit de regulamentul organic, și menținut formal prin Constituțiune, impunând obligația de retragere, restricțiune inerentă dreptului de proprietate, creează asupra fondului o servitute legală aparentă și întrucât C. Dissescu este presupus că a cunoscut-o, nu poate fi obligată la vr'o răspundere; în al doilea rând, că oricare ar fi natura juridică a alinierei, servitute legală aparentă, neaparentă, sau sarcină, nu poate fi răspunzătoare de această evicțiune, dacă cumpărătorul a avut în fapt, printr'un mijloc oare-care, cunoștință de ea și vânzătorul a omis să o declare; or, această cunoștință C. Dissescu reese din petițiunile înregistrate sub No. 21607 în ziua de 5/18 Iulie 1909 cât și din petițiunea înregistrată sub No. 21687 din aceeași zi că a avut-o; în al treilea rând, că deși, în principiu, vânzătorul este răs-

punzător de evicțiune, totuș părțile pot conveni, sau când din intențiunea lor ar reeși că au înțeles să se descarce de răspunderea oricărei evicțiuni; or, din contractul de vânzare și în special din clauza: «că societatea nu transmite alte drepturi decât acelea ce le are dobândite prin ordonanța de adjudecare și nu garantează pe cumpărător pentru nici-o servitute neaparentă sau pentru viții ascunse», reese că în intenția părților au convenit că societatea să nu ia răspunderea nici unei evicțiuni, și în asemenea caz, C. Dissescu devine fără calitate a mai pretinde ceva; în al patrulea rând, că concedând lui C. Dissescu o diminuare de preț în vederea acestei retrageri la aliniere, a transigiat pentru drepturile ce pretinde că ar avea și, în fine, chiar presupunând că societatea ar avea vr'o răspundere, întrucât părțile au convenit, în caz de orice evicțiune, la restituțiunea prețului proporțional terenului de care a fost evins, nu poate fi obligată decât la plata acestei sume; că dar, așa fiind, urmează, pentru primele motive, a respinge acțiunea, și cu totul subsidiar, a fi obligată a restitui diferența de preț proporțională cu terenul expropriat.

În ce privește obiecțiunea că alinierea fiind o servitute legală, este presupus că a cunoscut-o C. Dissescu:

Având în vedere că, în principiu, vânzătorul este de drept obligat, după natura contractului de vânzare, a răspunde către cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a lucrului vândut, sau de sarcinile la cari s'ar pretinde supus și cari n'ar fi fost declarate la facerea contractului;

Având în vedere că societatea creditului funciar urban obiectează că alinierea nu dă loc la garanție, deși obligația de retragere există înaintea vânzării, întrucât cumpărătorul C. Dissescu nu a putut să ignoreze existența servitutei legale de retragere care greva imobilul ce l-a cumpărat;

Având în vedere că este adevărat că vânzătorul este descărcat de răspundere în caz de evicțiune, dacă cumpărătorul a cunoscut la facerea vânzării pericolul evicțiunii, sau dacă a cumpărat pe răspunderea sa proprie;

Având în vedere că chestiunea dacă alinierea este sau nu o servitute legală, deși discutată, este însă mai în general admis că constituie o expropriațiune având ca consecință servitutea de a nu clădi decât la planul general de aliniere;

Având în vedere că natura juridică a alinierii este o expropriațiune, nu o servitute, reese din caracterul ei și din efectele ce dânsa produce, cari sunt cu totul altele decât ale servitutei;

Având în vedere că servitutea, în înțelesul pe care legea i-l dă prin art. 637 din codul civil, este o sarcină impusă unei proprietăți pentru folosul și utilitatea altei proprietăți, prin urmare o micșorare a dreptului de proprietate. Acest avantaj, cuprins în dreptul de proprietate, se găsește desmembrat pentru utilitatea și agre-

mentul proprietății vecine, însă proprietatea astfel desmembrată subsistă totuș în limitele sale primitive. Dacă este adevărat că nu a conservat în mod integral toate atribuțiile ei, ea și conservă toată întinderea sa teritorială și când cumva, pentru un motiv sau altul, ar încetă de a exista, proprietarul fondului aservit ar profita de această dispariție, cu excluziunea ori căruia altul. Ceeace caracterizează deci servitutea este menținerea dreptului de proprietate în detrimentul aceleia asupra căreia se exercită. Deci, acolo unde acest drept de proprietate este luat, nu poate fi vorba de servitute. Toate proprietățile private pot fi expropriate pentru cauză de utilitate publică de stat, sau de alte persoane morale de drept public, în interesul comun, dar nimeni n'a susținut, că acest pericol la care aceste proprietăți sunt expuse, ar constitui o servitute în sarcina lor. Statul sau comuna care le încorporează la domeniul său, procedează *jure domini*, iar nu *jure servitutis*, în asemenea caz nu poate fi vorba de servitute pentru că are loc achizițiunea chiar a însăși proprietății (Vezi André Weiss, M. Berthelemy, *Droit administratif*, etc.).

Având în vedere că alinierea, de asemenea, se diferențiază de servitute și prin efectele sale. Planul de aliniere, când se lărgeste strada: 1) încorporează terenurile neclădite ce impietează strada la domeniul public; și 2) impune proprietarilor construcțiilor mărginașe servitutea de a se retrage. Prin urmare, aceste două efecte ale planului de aliniere, distincte în mod vădit, pe deo parte provoacă o deplasare de proprietate, iar pe de altă parte, stabilește o servitute. Cu alte cuvinte, planul de aliniere atrage expropriațiunea imediată a tuturilor terenurilor neconstruite, transformând drepturile proprietarilor într'un drept de creanță, și dacă alinierea nu expropriază *hic et nunc*, le izbește de o servitute de retragere și de o servitute de a nu zidi, astfel că, dacă alinierea creează aceste servitute, ele nu sunt însă decât consecința și accesorii ale expropriațiunii;

Având în vedere că din momentul ce alinierea nu este o servitute, nu mai poate fi vorba de a i se aplica principiile care reglementează garanția în materie de vânzare, ea fiind o adevărată expropriațiune pentru cauză de utilitate publică, la aceste reguli de expropriațiune urmează a recurge;

Având în vedere că chiar presupunând că alinierea ar constitui o servitute legală, doctrina și jurisprudența sunt de acord a recunoaște că nu-și produce efectele legale decât atunci când este întemeiată pe un plan general de aliniere (Vezi Ducrocq, *Cours de droit administratif*, tom. II, pag. 43, § 853);

Având în vedere că societatea creditului funciar urban, cum și Primăria capitalei nu au dovedit în instanță că comuna București ar avea întocmit un plan general de aliniere al ulițelor;

Având în vedere că, în fine, admițând că alinierea ar

constitui o servitute legală, producându-și efectele sale legale independent de planul general de aliniere, totuși ea dă drept la garanție dacă din clauzele și împrejurările contractului reese că imobilul a fost vândut cu arătarea unui cuprins determinat fără care cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic, întrucât în asemenea caz nu de aliniere vânzătorul este garant, dar este obligat de declarațiunea ce a făcut-o, în vederea căreia cumpărătorul a tratat și prețul vânzării a fost fixat. (Vezi *Pandectes françaises*, vol. VI, *Alignement*, No. 721 pag. 23);

Având în vedere că din contractele de vânzare intervenite între societatea creditului și C. Dissescu se constată, de altfel necontestat de părți, că vânzarea s'a convenit cu declarație de conținut determinată;

Că dar, așa fiind, această obiecțiune este nefondată și cată a fi înlăturată.

În ce privește obiecțiunea că oricare ar fi natura juridică a alinierei, servitute legală, aparentă, neaparentă sau sarcină, societatea nu poate fi răspunzătoare de această evicțiune dacă cumpărătorul a avut în fapt, printr'un mijloc oare-care, cunoștința de ea și vânzătorul a omis să o declare:

Având în vedere că, în principiu, vânzătorul este de drept obligat a răspunde către cumpărător de evicțiunea lucrului cumpărat, dar părțile pot prin convențiune, sau printr'un fapt al lor, să o suprimă sau să o micșoreze. Că este adevărat că evicțiunea, printre altele, este micșorată când cumpărătorul a cunoscut-o, printr'un mijloc oare-care, înainte de vânzare, dar fără a-l scuti de obligațiunea de a-i restitui prețul, căci, în asemenea caz, acest preț se găsește fără cauză în mâinile sale și cumpărătorul este în drept a-l repeta (Vezi Théophil Huc, vol. X, pag. 160—161, § 115);

Având în vedere că vânzătorului îi incumbă sarcina, în tăcerea actului, de a dovedi că cumpărătorul cunoștea cauza evicțiunii de care a suferit mai în urmă;

Având în vedere că atunci când vânzătorul a cunoscut existența evicțiunii și, fără a o face cunoscut cumpărătorului, a inserat în contractul de vânzare o clauză generală de negaranție, doctrina și jurisprudența sunt de acord a vedea în tăcerea vânzătorului, mai ales dacă evicțiunea este de natură a diminua cu mult valoarea imobilului, un dol prin reticență, care este de natură de a anula clauza de negaranție și de a face răspunzător pe vânzător de restituirea prețului și de daune (Vezi Baudry-Lacantinerie, *Code civil*, vol. XVII, pag. 349, § 413);

Având în vedere că societatea creditului pentru a dovedi că C. Dissescu avea cunoștința de această expropriere, prezintă o serie de cereri ale sale către societate prin care se oferă a cumpăra imobilul din calea Victoriei;

Având în vedere că din cererile înregistrate la No. 26401 din 20 Septembrie 1907 și No. 26734 din 19 Februarie

1908, privitoare la primele două acte de vânzare, se constată că C. Dissescu oferă un preț, dar din nimic nu reese că ar fi avut cunoștință că acest imobil ar fi supus la retragere;

Având în vedere că, din contră, din actele prezentate de părți, de altfel necontestate de ele, reese că societatea creditului a avut cunoștința de această retragere, și a refuzat a o face cunoscut cumpărătorului, inserând în contractul de vânzare o clauză generală de negaranție;

Că dar, așa fiind, pentru cumpărătoria celor două prime suprafețe de teren, societatea creditului urmează a fi obligată a plăti lui C. Dissescu prețul aferent al părții expropriate și la daunele ce a suferit;

Având în vedere că, în ce privește al treilea contract de vânzare privitor la ultima parcelă de teren, din petiția înregistrată la No. 2754 din 10 Februarie 1909 adresată societății creditului, reese că C. Dissescu, posterior acestor două vânzări, a dobândit cunoștința de această retragere și că la această ultimă cumpărătoare a avut dar cunoștință de existența acestei sarcini;

Având în vedere că, însă, atunci când cumpărătorul a avut o cunoștință extra-contractuală și vânzătorul nu a declarat nimic asupra condițiunii în care se găsește imobilul, nefiind dovedit în asemenea caz intenția părților de a voi să stabilească această cunoștință extra-contractuală, este fără calitate a refuza restituirea prețului;

Că dar, așa fiind, pentru această din urmă vânzare, societatea creditului urmează a fi obligată a plăti lui C. Dissescu prețul aferent al părții expropriate (Vezi T. Hue, *Code civil*, tom. X pag. 160—161 § 115);

Având în vedere că societatea creditului obiectează că dacă din această petiție reese că C. G. Dissescu a știut la a treia vânzare, fiindcă petițiunea înregistrată la No. 26734 din 1908, privitoare la o a doua cumpărătoare, este dată în aceeași zi, implicit a avut cunoștința de această evicție și la a doua și prima vânzare;

Având în vedere că proba că cumpărătorul, în tăcerea contractului, a avut cunoștința de evicțiunea ce a suferit posterior vânzării, se face după dreptul comun al probelor; prin urmare, când este un interes mai mare de 150 lei, vânzătorul nu va putea dovedi această cunoștință a cumpărătorului decât prin act scris (Vezi Guillaud, *Traité de la vente et de l'échange*, pg. 406—407, § 388);

Având în vedere că, odată ce este constatat în drept că cunoștința cumpărătorului, atunci când este a se dovedi, este de un interes mai mare de 150 lei, trebuie a se face cu act scris, este cert că, pentru a doua vânzare, nefiind act scris, nu se poate deduce prin presumpții din această petiție cunoștința lui C. Dissescu pentru a doua și prima vânzare, întrucât dovezi de asemenea natură nu sunt admise decât atunci când dovada cu martori este admisibilă (Vezi Bonnier, *Traité de preuves*);

Că, dar, așa fiind, această obiecțiune este nefondată și cată a fi înlăturată.

În ce privește a treia obiecțiune, că, deși, în principiu, vânzătorul este răspunzător de evicțiune, totuși părțile pot conveni, sau când din intențiunea lor ar reeși, că au înțeles să se descarce de răspunderea oricărei evicțiuni; or, din contractul de vânzare și în special din clauza: «că societatea nu transmite alte drepturi decât acelea ce le are dobândite prin ordonanța de adjudecare și nu garantează pe cumpărător pentru nici o servitute neaparentă sau pentru viții ascunse», reese că în intenția părților au convenit că societatea nu ia răspunderea nici unei evicțiuni și, în asemenea caz, C. Dissescu devine fără calitate a mai pretinde ceva;

Având în vedere că vânzătorul, în principiu, este de drept obligat, după natura contractului de vânzare, a răspunde către cumpărător de orice evicțiune sau de sarcinile cari ar grevă imobilul vândut;

Având în vedere că, este adevărat că părțile pot, prin convențiune, să suprimă sau să micșoreze răspunderea de evicțiune;

Având în vedere că părțile, prin contractul de vânzare, neprevăzând o clauză generală de negaranție, ci aducând numai oarecari restricțiuni obligațiunei de garanție, este că au înțeles a vinde nu cu garanția în toată întinderea ei ordinară;

Având în vedere că, din momentul ce societatea creditului și C. Dissescu nu au prevăzut în contractul lor de vânzare o clauză generală de negaranție, ci a determinat cazurile la servituți neaparente și viții ascunse, este cert că au înțeles că răspunderea de garanție să fie redusă numai la acestea, căci altfel nu are explicațiune această determinare;

Având în vedere că, odată ce este constant că societatea creditului nu s'a descărcat de garanție decât în anume cazuri determinate și întrucât între acestea nu este și acesta de care este evins C. Dissescu, ea urmează a-l garanta de această evicțiune;

Că, dar, așa fiind, această obiecțiune fiind neintemeiată, cată a fi înlăturată.

În ce privește obiecțiunea că societatea creditului, concedând lui C. Dissescu o diminuare de preț, după cererea sa, în vederea acestei retrageri, a transigeat pentru drepturile ce pretinde că ar avea;

Având în vedere că este adevărat că C. G. Dissescu, prin petiția înregistrată la No. 2754 din 10 Februarie 1909, a cerut societății creditului funciar urban, în vederea obligațiunei de retragere la alinierea stradei a imobilului ce a cumpărat, a-i vinde și ultimul rest din această proprietate pe prețul de 12.000 lei, însă în afară că din nimic nu reese că obținerea acestei concesiuni a putut intra în intențiunea părților ca condițiune pentru o tranzacțiune asupra drepturilor ce s'ar naște din această cauză, dar nici nu s'a dovedit că s'a făcut concesiunea ce s'a cerut;

Că, dar, așa fiind, această obiecțiune fiind nefondată, cată a fi înlăturată.

În ce privește obiecțiunea că societatea, chiar presupunând că ar avea vre-o răspundere, întrucât părțile au convenit, în caz de orice evicțiune, la restituțiunea prețului proporțional terenului de care a fost evins, nu poate fi obligată decât la plata acestei sume;

Având în vedere că, atunci când vânzătorul a cunoscut existența evicțiunei, și că, fără a o face cunoscut cumpărătorului, a inserat în contractul de vânzare o clauză generală de negaranție, doctrina și jurisprudența sunt de acord a vedea în tăcerea vânzătorului, mai ales dacă evicțiunea este de natură a diminua de mult valoarea imobilului, un dol prin reticență, care este de natură de a anula clauza de negaranție (Vezi Baudry-Lacantinerie, vol. XVII, pag. 349, § 413);

Având în vedere că, chiar presupunând că clauza de negaranție nu ar fi nulă, totuși din momentul ce părțile au determinat nerăspunderea la servituțile neaparente și vițiile ascunse, și întrucât printre acestea evicțiunea de care se plânge C. Dissescu nu figurează, societatea numai în aceste cazuri desemnate poate fi obligată la restituțiunea prețului, pentru celelalte rămânând în întregime răspunderea de garanție în toată întinderea ei;

Că, dar, așa fiind, și această obiecțiune fiind nefondată, cată a fi înlăturată.

Având în vedere că, odată ce este constant în drept că C. Dissescu pretinde daune, urmează a examina în fapt dacă imobilul prin această retragere a pierdut din valoarea sa;

Având în vedere că din contractul de vânzare, din declarațiile părților și din prețul cu care a fost cumpărat, reese că clădirea ce s'a reconstruit nu are nimic de comun și este de oare-care însemnătate;

Având în vedere că dacă această clădire este de o asemenea importanță, necesitând perspectiva unei curți mari, grădină spațioasă, etc., este cert că suprimându-i-se parte din acestea, a pierdut în mod simțitor din valoarea sa;

Având în vedere că tribunalul, apreciind asupra diminuării valorii acestui imobil și calculând și prețul ce urmează a se restitui, găsește că 40.000 lei este suma pe care societatea creditului funciar urban trebuie a o plăti lui C. G. Dissescu.

În ce privește acțiunea lui C. G. Dissescu contra Primăriei Capitalei:

Având în vedere că, din momentul ce C. G. Dissescu a fost despăgubit de drepturile ce a fost evins, devine fără calitate a mai cere ceva față de Primăria Capitalei.

Pentru aceste motive, redactate de d-l președinte, admite, în parte acțiunea, etc.

Semnat, P. Hagiopol.

*Observație.* — Primul punct din sentința tribunalului Ilfov, ce publicăm mai sus, este relativ la obligația de garanție a vânzătorului, în caz de

evicțiunea totală sau parțială a cumpărătorului. Tribunalul pune foarte bine principiul, care, de altminterlea, rezultă din texte, că vânzătorul nu răspunde de evicțiune decât ori cumpărătorul a cumpărat pe răspunderea sa proprie, *à ses risques et périls*, sau când el a cunoscut pericolul evicțiunii în momentul încheierii vânzării. Obligația de garanție, care incumbă vânzătorului, nu este, în adevăr, de esența, ci numai de natura vânzării. Această obligație nu este de esența vânzării decât în cazul art. 1339, adică când evicțiunea se datorește faptelor personale ale vânzătorului; și încă și în cazul acestui text, se admite, în genere, validitatea clauzei prin care vânzătorul ar stipula că nu răspunde de cutare fapt al său personal, anume determinat, care ar fi anterior vânzării, și pe care el l-ar aduce la cunoștința cumpărătorului<sup>1)</sup>. Nu insistăm mai mult asupra acestui punct, pentru că nu aici este nodul procesului.

Al doilea punct, și cel mai important din sentința tribunalului, este privitor la alinierea străzilor. Presupunând că s'a vândut, ca în speță, un imobil supus alinierii, chestiunea este de a se ști care este natura juridică a alinierii? Este ea o servitute legală sau o expropriere pentru cauză de utilitate publică? Interesul chestiunii este lesne de priceput. Dacă alinierea prescrisă de autoritățile administrative este o servitute legală, ea nu poate da loc la garanție din partea vânzătorului<sup>2)</sup>, pe când, din contra, dacă este o expropriere, ea dă loc la această obligație.

Spre a putea răspunde la această chestiune, trebuie să facem următoarea distincțiune: 1<sup>o</sup> sau există un plan general de aliniere, publicat în regulă și presupus a fi cunoscut de părți; 2<sup>o</sup> sau asemenea plan nu-și are ființă.

În cazul întâiu, se poate zice și s'a zis chiar că alinierea prescrisă de autoritățile administrative este o servitute legală, care nu conferă cumpără-

torului nici un recurs contra vânzătorului pentru terenul de care acel dintâiu a fost lipsit prin aliniere<sup>3)</sup>.

Chiar în caz când există un plan general de aliniere, se face excepție dela această regulă, atunci când din termenii contractului sau din împrejurările cauzei rezultă că imobilul supus alinierii a fost vândut cu indicarea unei contenențe determinate, fără care cumpărătorul nu l-ar fi cumpărat, sau l-ar fi plătit mai puțin.

În asemenea caz, cumpărătorul este în drept, atât după doctrină cât și după jurisprudență, a cere, fie rezilierea contractului, fie o micșorare din preț, pentru lipsa contenenței arătată în contract<sup>4)</sup>.

În cazul de al doilea, adică când nu există un plan general de aliniere, toți autciii sunt de acord pentru a decide că alinierea nu mai este o servitute legală, ci o adevărată expropriere. «Acolo unde nu există un plan general de aliniere, zice un autor, nu există servitute de aliniere»<sup>5)</sup>.

Chiar în caz când nu există un plan de aliniere, se poate ca cumpărătorul să fi avut personal cunoștința de împrejurarea că imobilul cumpărat de dânsul eră supus alinierii.

În asemenea caz, se poate zice că el nu are drept la garanție, pentru că a cumpărat pe riscul și pericolul său (art. 1340).

Ce se întâmplă însă în speță? Tribunalul constată în fapt că cumpărătorul n'a cunoscut împrejurarea că imobilul cumpărat de dânsul eră supus alinierii. Tribunalul mai deduce încă, cu această ocazie, în drept de astă dată, că asemenea cunoștință din partea cumpărătorului nu poate fi dovedită de vânzător decât conform dreptului comun, adică prin martori și prezumpții, numai atunci când este vorba de o valoare mai mică de 150 lei vechi. Soluția ni se pare juridică, pentru că, în specie, prin

1) Vezi. tom. VIII al Coment. noastre, p. 709.

2) Asupra principiului necontestat că existența unei servituti legale nu poate da loc la garanție, vezi Aubry et Rau, IV, § 355, p. 102, text și nota 57 (ed. 5-a); p. 385 (ed. 4-a); Laurent, XXIV, 271; Guillouard, *Vente*, I, 311 și 411; Baudry et Saignat, *Vente*, 352, nota 3 și 387; Duvergier, *Vente*, I, 378; T. Huc, X, 128; Planiol, II, 1498; Cas. fr. Sirey, 65. 1. 164; D. P. 65. 1. 297; Trib. St. Etienne, *Pand. Périod.* 1904. 2. 200. Vezi și t. VIII al Coment. noastre, p. 700.

3) Cpr. Guillouard, *Vente*, I, 311; Baudry et Saignat, *Idem*, 352; Dalloz, *Nouveau C. civil annoté*, IV, art. 1626, No. 217 urm.; Cas. fr. D. P. 71. 1. 25. Pentru acest caz, tribun. din Paris a decis (29 Februarie 1908), că faptul vânzătorului unui imobil de a nu fi adus la cunoștința cumpărătorului, împrejurarea că imobilul vândut eră supus alinierii, nu dă loc la nici o garanție, și nu permite cumpărătorului de a cere nici rezilierea contractului, nici daune. D. P. 1908. 5. p. 61, coloana 1-a și a 2-a.

4) Vezi Guillouard, *op. cit.*, I, 311; Dalloz, *Nouveau C. civil annoté*, IV, art. 1626, No. 219 urm.; Cas. fr. D. P. 71. 1. 25, etc.

5) Hauriou, *Précis de droit administratif*, p. 656 (ed. 4-a, 1901).

cunoștința cumpărătorului se înțelege o cunoștință contractuală, manifestată prin contract și împărțită de ambele părți, iar nu existentă numai în mintea uneia din ele. Această soluție a fost admisă, cu drept cuvânt, și de Curtea din București <sup>6)</sup>.

În fine, ultima împrejurare care vine în favoarea cumpărătorului, este dolul negativ sau prin reticență practicat de vânzător în contra cumpărătorului. Vânzătorul, în specie Societatea creditului funciar, știa că imobilul ce vindea era supus alinierii, și cu toate acestea, nu numai că nu menționează aceasta în contract, dar încă micșorează, în unele privințe, obligația sa de garanție.

Acest fapt al vânzătorului poate, după aprecierea judecătorilor, să constituie un dol negativ de natură a da loc nu numai la o acțiune în daune, dar chiar și la rezilierea contractului. «Acel care vinde un imobil, știind că autoritatea competentă dispusese dărâmarea lui, și nu previne despre aceasta pe cumpărător, comite un adevărat dol negativ», zice un autor <sup>7)</sup>.

Dolul negativ sau comis prin reticență, pe care îl admiteau Romanii <sup>8)</sup>, este în genere admis și în legislația actuală, și era admis și în legislația anterioară. «Se strică vânzarea, zice codul Caragea, când se va găsi că are sminteală lucrul de cumpărat, și nu o va spune vânzătorul» (art. 44, § 7, partea III, capit. 2).

Iată cum se exprimă, în această privință, Bédarride, a cărui monografie asupra dolului și fraudei a rămas clasică:

«Aujourd'hui le principe en lui-même du dol négatif ou par réticence ne saurait souffrir la moindre difficulté; il n'en est pas de même dans son application. La question de savoir à quels caractères on reconnaîtra la réticence frauduleuse, surtout lorsqu'il s'agira des qualités de la chose, peut présenter des doutes sérieux. Il est, en effet,

6) Vezi *Cr. judiciar* din 1899, No. 41, p. 355; C. Orléans, Sirey, 36. 2. 531 și Répert. Dalloz, v<sup>o</sup> *Vente*, 1072, nota 2. Cpr. T. Huc, X, 115; Guillouard, *op. cit.*, I, 388. Vezi și tom. VIII al Coment. noastre, p. 711, nota 1.

7) Vezi Bédarride, *Du dol et de la fraude*, I, 62 și 94. Cpr. Arntz, III, 22; Baudry et Barde, *Oblig.*, I, 102; Demolombe, XXIV, 172; Cas. fr. D. P. 74. 1. 193. Vezi și Aubry et Rau, IV, § 343 bis, p. 503, nota 20 (ed. 5-a). Mai vezi tom. V al Coment. noastre, p. 71.

8) «*Dolum malum a se abesse venditor debet, qui non tantum in eo est, qui fallendi causa obscure loquitur, sed etiam qui insidiose dissimulat*» L. 43, § 2, Dig., *De contrahenda emptione*, 18, 1.

des éclaircissements qu'aucune loi n'oblige de donner... C'est sans doute pour concilier toutes choses que la loi a constitué les magistrats appréciateurs souverains de la nature de la gravité et des conséquences de la réticence signalée à leur justice. Quelle qu'elle soit, leur décision sur ce point échappe à toute censure» <sup>9)</sup>.

Trecând acum dela chestia de drept la cea de fapt, ne întrebăm: Ce împrejurare mai gravă poate oare să existe pentru cumpărător, decât aceea care supune imobilul vândut alinierii sau dărâmării? Nu era oare de datoria vânzătorului, dacă era de bună credință, de a nu ascunde această împrejurare, care micșorează în mod simțitor valoarea fondului, și care ar fi făcut poate pe cumpărător a nu-l mai cumpăra sau, în orice caz, a oferi un preț mai mic? Se poate oare da o primă de încurajare unei persoane pretinsă morală, adică Societății creditului funciar, pentru că nu și-a făcut datoria și a căutat să se folosească de buna credință surprinsă a cumpărătorului? Oare asemenea reticență nu este ea tot atât de culpabilă ca și întrebuițarea unor manopere pozitive, și rezultatul nu este el oare pentru cumpărător același, fie dolul pozitiv sau negativ? Tribunalul, care a avut a judeca această delicată afacere, răspunde cu drept cuvânt în mod afirmativ, și lucrul este așa de adevărat, încât se decide că, chiar în caz de a exista o clauză generală de negaranție, reticența sau dolul negativ din partea vânzătorului va aduce desființarea acelei clauze de negaranție <sup>10)</sup>. Și nici nu se poate altfel, pentru că, în asemenea caz, consimțământul cumpărătorului n'a fost liber, ci surprins prin dolul părții adverse.

În rezumat, după cele mai sus expuse, găsim sentința tribunalului juridică, și se vede că redactorul ei și-a dat multă osteneală.

Chestiunea merită, în adevăr, toată atențiunea justiției, fiindcă este gravă și delicată.

Iași.

D. ALEXANDRESCO

P. S.— Această notă n'a eșit tocmai așa după cum aș fi dorit; vina nu este însă a mea, ci a boalei, care mă minează, și care în curând mă va doborî <sup>1)</sup>. D. A.

9) Bédarride, *op. cit.*, I, 96.

10) Vezi Baudry et Saignat, *Vente*, 413, p. 350 (ed. 2-a).

1) Aceste cuvinte nu sunt decât o viziune, expresiunea unei melancolii datorită excesului de muncă. Urăm grabnică însănătoșire savantului profesor a cărui sănătate ne este scumpă tuturor. N. R.