

DREPTUL

LEGIslaTİUNE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIE POLITICĂ

DIRECTOR: C. G. DISSESCU

PRIM-REDACTOR: V. ATHANASOVICI

Redactori: PAUL NEGULESCU, DEMETRU NEGULESCU, ALEX. CERBAN, G. MEITANI, G. G. DANIELOPOLU
G. C. CRISTESCU, SILIU RĂDULESCU

ZIARUL APARE
JOIA ȘI DUMINECA

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA: STRADELA SF. SPIRIDON, 3
TELEFON 41/57

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 vechi 1 leu

COSTUL ABONAMENTULUI

Pe an, 40 lei; pe jumătate an, 20 lei

Studentii plătesc pe jumătate

Pentru străinătate se adaugă timbrul postal

S U M A R

Conservarea privilegiului vânzătorului de imobile de d-l Andrei Rădulescu, judecător la tribunalul Ilfov.

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ. — *Inalla Curte de casațiune și justiție, secțiunea II: Gheorghe G. Găitan cu Firma Wathson Youell și alții.*

Curtea de apel din Iași, secțiunea II: Lucreția Dimitriu cu Ministerul de război.

Judecătoria ocolului rural Odobești: Preotul Velișcu cu V. Belciugan.

JURISPRUDENȚA STRAINA. — *Tribunalul din Mortagne.* — Observațiune de S. R.

Bibliografie.

Conservarea privilegiului vânzătorului de imobile.

Cu privire la conservarea privilegiului vânzătorului de imobile, codul civil român prevede prin art. 1740, că, un astfel de vânzător își conservă privilegiul prin transcripțiunea titlului care a transferat proprietatea cumpărătorului și care titlu constată că i se datorește întregul preț sau parte din el. Textul acestui articol corespunde cu prima parte a art. 2108 c. civ. francez a cărui traducere este. Legiuitorul român n'a mai tradus și cuvintele: «à l'effet de quoi la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur et pour le prêteur¹⁾».

1) Art. 2108 c. civ. fr. «Le vendeur privilégié conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la propriété à l'acquéreur et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due; à l'effet de

Conservarea acestui privilegiu prin transcriere este o excepțiune la regula generală prevăzută în art. 1738, după care inscripțiunea este mijlocul de a da efect privilegiilor față de cei de al treilea.

Această excepțiune, introdusă în codul civil francez, are origina în legea din 11 Brumar, anul VII (1 Noembrie 1798), care prin art. 26, cerea formalitatea transcrierei pentru ca vânzarea să poată fi opusă terțiilor care ar fi contractat cu vânzătorul și care s'ar fi conformat acelei legi.

Codul civil a înscris principiul că între părți vânzarea este perfectă și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, din moment ce părțile au căzut de acord asupra lucrului și asupra prețului; nu se preciza însă care e situația față de terții și dacă mai este nevoie de transcripție. Chestiunea a fost amânată până la titlu ipotecilor, când a fost suprimat un articol din proiect, care reproducea art. 26 al legii din Brumar. Rămăsesse însă în cod câteva texte care vorbeau de tran-

quoi la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers payés et qui sera subrogé aux droits du vendeur par le même contrat: sera néanmoins le conservateur des hypothèques tenu, sous peine de tous dommages-intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur son registre, des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur du vendeur qu'en faveur des prêteurs, qui pourront aussi faire faire, si elle ne l'a été, la transcription du contrat de vente, à l'effet d'acquiescer l'inscription de ce qui leur est dû sur le prix».

scripție și de aci discuțiuni dacă transcrierea mai e necesară sau nu, tranșate mai mult în sensul negativ. În aceste condițiuni menținerea transcrierii în art. 2108, n'avea sens și nu se explică decât prin prima redacție a proiectului și neglijența autorilor de a pune de acord diversele texte.

S'au mai introdus oarecare îmbunătățiri în sistemul publicității prin codul de procedură civilă dar tot rămâneau neajunsuri.

Prin legea din 1855 s'a introdus în fine iar transcripția ca mijloc de publicitate spre a face actele opozabile terților așa că în urma acestei legi excepția prevăzută de art. 2108, este în concordanță cu sistemul de publicitate al vânzării²⁾.

La noi, în afară de procedura civilă din 1865, care prin art. 721 și urm. reglementa transcripțiunea, chiar codul civil, de sigur sub influența legii ipotecare belgiene și mai ales a legii franceze din 1855, înscrisesse câteva texte care nu existau în codul civil francez, prin care stabilea că această formalitate este obligatorie spre a se face opozabile terților, actele de înstreinarea bunurilor și drepturilor ce se pot ipoteca.

Constatăm că legiuitorul român a introdus un nou articol (1802), în care se prevede obligativitatea transcrierii tocmai acolo unde se înscrisesse în proiectul codului francez art. 94, suprimat apoi, care conserva transcripția reproducând art. 26 al legii din Brumar, adică între art. 2181 și 2182 fr., sau între 1801 și 1803 rom.

În codul nostru fiind impusă transcripția pentru opozabilitatea față de terții, art. 1740 a fost delat început în concordanță cu sistemul de publicitate.

Conform art. 1738 privilegiile înscrise își produc efectul dela data inscripțiunii lor în registrele tribunalului. Dacă privilegiul vânzătorului era supus acestei reguli, până când vânzătorul lua inscripțiunea, se putea întâmpla ca achizitorul să constituie o ipotecă sau să înstreineze imobilul și noul cumpărător să transcrie actul de vânzare-cumpărare. Primul vânzător în cazul întâiu era primat de creditorul ipotecar înscris, iar în al doilea rând era împedat de a mai lua inscripție asupra unui imobil care devenise proprietatea unui terțiu, fără acea sarcină care

era necunoscută acestuia. Dacă s'ar fi avut în vedere că privilegiile au rangul lor dela lege, după calitatea creanței și s'ar fi prevăzut pentru conservarea lui formalitatea inscripțiunii fără dispozițiunea că și va produce efectul dela data inscripțiunii, în acest caz privilegiul vânzătorului ar fi avut efect retroactiv din momentul vânzării. Aceasta ar fi periclitat interesele terților, care s'ar fi pomenit cu vânzătorul peste cine știe cât timp luând inscripțiunea privilegiului său, care în baza efectului retroactiv primă pe celelalte. Chiar dacă se limita timpul până când se putea lua inscripția, neajunsurile retroactivității existau dar într'o măsură mai mică. Deci sistemul nu era bun.

Acestea au fost observate mai ales în Belgia cu ocazia alcătuirii noii legi ipotecare. În această lege s'a prevăzut că acest privilegiu împreună cu al donatarului, coschimbiștilor, coerezilor sau copărtașilor, se vor conserva prin transcriere. Comisiunea specială care prepară legea, admițând că privilegiul prin natura sa, operează cu efect retroactiv și ținând seamă de criticele aduse a voit să restrângă acest efect, fixând pentru luarea inscripției termenul de 15 zile dela transcrierea actului care dădea naștere privilegiului. Dacă se lua inscripția în acest termen, ea și producea efectul dela mutațiunea proprietății; dacă nu se lua inscripție în acel termen, privilegiul degenera în ipotecă și aceasta avea rang din ziua inscripțiunii ce s'ar fi luat.

Cu acest sistem rămâneau inconveniente dar pentru termen scurt. De aceea ministrul justiției, pentru a le îndepărta cu totul a propus ca privilegiile să se conserve prin transcripțiune³⁾, ceea ce s'a și admis.

Transcripțiunea înlătură în adevăr aceste inconveniente, face vânzarea imobilului opozabilă terților dar în acelaș timp aduce la cunoștința celor interesați și existența privilegiului. Atât timp cât actul nu e transcris nu se poate opune celor de al treilea; față de aceștia proprietar este tot vânzătorul. Numai după efectuarea transcrierii achizitorul poate opune terților vânzarea în baza căreia el a devenit proprietar. Când, însă, a avut loc transcrierea s'a

2) Planiol *Droit civil* I, 2606-2611, II, 3008. Laurent XXX. 81.

3) Laurent *Droit civil*. XXX. 82-83. Lemaire-Boséret Les sûretés réelles 173-174.

făcut cunoscut opozabil terțiilor și privilegiul vânzătorului. Transcrierea aduce la cunoștința terților strămutarea proprietății dar în același timp îi înștiințează și de existența privilegiului. Terții, care vor trata cu achizitorul pentru o vânzare, pentru o ipotecă, etc., vor cerceta registrele și actele de proprietate și vor descoperi privilegiul; nu le vor cerceta, vor suferi din pricina neglijenței dar nu din cauza legii.

Forma transcripției este reglementată de codul de procedură civilă prin art. 721 și urm.

Ea poate fi cerută de cumpărător, care are interes să facă opozabilă terțiilor achizițiunea sa. Vânzătorul este de asemenea interesat pentru conservarea privilegiului, așa că și el este în drept să ceară transcrierea. În genere orice persoană interesată are dreptul să ceară transcrierea.

Cererea se poate face chiar în baza unui act sub semnătură privată (724 pr. civ.).

Codul civil prin art. 1740 cere ca o condițiune specială ca titlul, adică actul de vânzare, trebuie să constate că se datorește prețul fie în întregime, fie în parte.

Dacă prețul constă parte în bani, parte în sarcini nelichidate, acestea ar trebui evaluate ca terții să poată cunoaște cuantumul creanței privilegiate⁴⁾; aceasta o reclamă publicitatea admisă și de legea noastră.

Este necesar a se mai arăta natura bunurilor vândute și în genere situația lor ca să se poată ști asupra căror lucruri se exercită privilegiul⁵⁾. S'a decis că nu este nevoie să se prevadă în act că vânzătorul are privilegiu⁶⁾.

Art. 1740, prevede că se va transcrie titlul «care a transferat proprietatea cumpărătorului»... Se știe însă că proprietatea se transmite între părți prin simplul efect al consimțământului, așa că era mai bine dacă s'ar fi zis: «titlul prin care se constată că s'a transferat proprietatea». Cuvântul de titlu este întrebuințat în acest articol în sens de instrument probator.

Când neplata prețului se constată nu prin actul prin care se dovedește strămutarea proprietății ci

prin alt act, transcrierea unui asemenea act conservă privilegiul? Legea cere transcripțiunea titlului, care a transferat proprietatea și, adăugă formal, care titlu constată că i-se datorește întregul preț sau parte din el. Deci actul prin care se constată transferarea proprietății trebuie să conțină în el constatarea că prețul este datorit. Față de un text așa de clar socotesc că privilegiul nu este conservat dacă constatarea prețului datorit este făcută prin alt act decât prin acela prin care se constată transferarea proprietății.

De altfel trebuie a se avea în vedere că legiuitorul a făcut pentru vânzător o excepție dela regula generală a conservării privilegiului. Această excepție nu poate fi întinsă pe cale de interpretare, ci trebuie aplicată numai așa cum este prevăzută de lege; interpretarea strictă se impune mai ales în această materie unde publicitatea are așa de multă însemnătate pentru terții.

Prin urmare ca să se conserve, conform cu legea, privilegiul, trebuie să se transcrie actul de vânzare și în acest act să se arate că se datorește prețul⁷⁾.

Când nu se spune în actul de vânzare că prețul e datorit, în întregime sau în parte, chiar dacă în fapt s'ar dovedi contrariul, vânzătorul nu poate opune terțiilor privilegiul său⁸⁾.

Legea nu prevede nici un termen până când se poate cere transcrierea. Și vânzătorul și cumpărătorul au tot interesul s'o facă cât mai curând.

Pentru inscripțiune sunt câteva împrejurări care limitează timpul până când se poate îndeplini această formalitate. Ele sunt: 1) Moartea debitorului în urma căreia nu se mai poate lua inscripția decât în timp de 3 luni; 2) Falimentul debitorului; nu se mai poate lua o inscripție după declararea în stare de faliment; 3) Instrăinarea imobilului grevat și transcrierea actului de achizițiune⁹⁾.

Să vedem dacă acestea au vreo influență și asupra

7) Laurent XXX, 71; Aubry et Rau ed. 4, tom. 3 par. 263, p. 168; Planiol II. 2899; Contra trib. Ilfov. «Dreptul» 1885, no. 81, p. 647-648; D, Alexandresco, X. 523.

8) Laurent XXX, 71; Nacu, Dreptul civil român III, p. 661.

9) Lemaire-Boseret op. cit. 297, 2^o. Contra: Aubry & Rau, ed. 4, no. 278, p. 358, nota 8; Cpr. Planiol II. 3038 și urm.

4) Laurent op. cit. XXX. 71.

5) Fuzier-Hermann, c. civ. ann. art. 2108 no. 21.

6) Ibid. no. 6.

transcripției privilegiului vânzătorului. Ne vom ocupa deocamdată de cele două dintâi.

Transcrierea are de efect că aduce la cunoștința terților strămutarea proprietății și existența privilegiului. Dacă s'ar admite că după expirarea termenelor prevăzute mai sus nu se mai poate face transcripția pentru a se conserva privilegiul, ar urma că nu se mai poate face transcripția nici spre a se produce celalt efect, aducerea la cunoștința terților a strămutării proprietății, ar însemna că din cauza privilegiului cumpărătorul nu mai poate face cunoscut terților că el este proprietar, ceea ce este inadmisibil.

De altminteri, ceea ce a determinat pe legiuitor să dispună să nu se mai ia inscripțiuni după 3 luni dela deschiderea succesiunii a fost ca să nu se ție mult timp nelichidate succesiunile. Când e vorba de privilegiul vânzătorului, în primul rând mostenitorii cumpărătorului care posedă de sigur actul de vânzare-cumpărare știu că există această creanță privilegiată fiindcă e cuprinsă în titlul lor de proprietate. În al 2-lea rând, transcrierea nu numai că nu întârziează lichidarea ci din contră o înlesnește pentru că se stabilește și față de terții că succesiunea este proprietară a imobilului, așa încât cei interesați își vor vedea consolidată proprietatea și vor putea face o lichidare mai bună. Afară de acestea admitându-se transcrierea și după termenul de trei luni, nu se vede cine ar fi prejudiciat, pentru că acel care va suferi prin ivirea noii creanțe privilegiate a vânzătorului primește în schimb proprietatea imobilului care devine și față de terții proprietatea lui de cujus.

În materie de faliment legiuitorul oprind luarea de inscripțiuni după declarare, a voit să oprească de a se mai ivi posterior acestei declarări cauze de preferință asupra activului falimentului. Creanța vânzătorului este o creanță care se va încasa cu preferință, dar ea este la iveală chiar în momentul în care bunul pe care-l grevează intră definitiv în activul falimentului. Acesta mărindu-se cu imobilul a cărui transcriere s'a operat, primește în acelaș timp și sarcina privilegiului. Creditorii nu se pot plânge că li s'a înrăutățit situația prin transcriere; din contră, în majoritatea cazurilor li se îmbunătățește cu ceea ce valoarea imobilului întrece creanța privilegiată a vânzătorului. Ne mai existând motivul pentru care legiuitorul interzice inscripțiunile după declarare, nu se poate aplica această dispoziție și transcripțiunii.

Andrei Rădulescu

Judecător, trib. Ilfov.

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

SECȚIUNEA II

Audiența dela 10 Noembrie 1914

Președinta d-lui V. Râmniceanu, președinte

Gheorghe G. Găitan cu Firma Wathson & Youell și alții

URMĂRIRE IMOBILIARĂ. — PROCES-VERBAL DE SITUAȚIE ȘI PUBLICAȚIUNE. — INDIVIDUALIZAREA IMOBILULUI. — ART. 503 ȘI 504 PR. CIV.

Când în procesul-verbal de situație și în publicațiuni, imobilul scos în vânzare a fost destul de bine individualizat, scopul legiuitorului a fost atins, iar chestiunea de a se ști dacă dispozițiunile prevăzute de art. 503 și 504 pr. civ., au fost îndeplinite este o chestiune de fapt lăsată de lege la aprecierea instanței de fond, și care ca atare nu poate fi susceptibilă de recurs în casațiune.

No. 198. — Respins recursul făcut de Gheorghe G. Găitan, contra ordonanței de adjudecare No. 2295 din 1914, a tribunalului Brăila, secția I, în proces cu firma Wathson & Youell, Eugenia N. Găitan, Nae G. Găitan ș. a.

S'a citit raportul făcut în cauză de d-l consilier G. Stoicescu.

S'au ascultat: d-nii avocați Take Ionescu și C. C. Arion, în desvoltarea și combaterea motivelor de casare.

Curtea deliberând,

Asupra motivului II de casare: tras din violarea dispozițiilor art. 493, 503, 504, și 510 pr. civ.

Având în vedere ordonanța de adjudecare supusă recursului din care se constată că s'a cerut de către intimata Cassa Wathson et Youell, în virtutea unei creanțe ipotecare, punerea în vânzare a imobilului ipotecat pentru acoperirea sumei datorite de recurentul Gh. Gh. Găitan; că, după îndeplinirea formalităților cerute de lege și după mai multe amânări, fie cerute de părți, fie pentru înlăturarea unor viții de procedură, la 4 Iunie 1914 tribunalul de Brăila secția I a adjudecat definitiv imobilul asupra lui Z. N. Crisoveloni, intimat în recurs;

Având în vedere că, cu ocaziunea adjudecării provizorii, recurentul, în mod incidental, a cerut tribunalului să se anuleze primile publicațiuni făcute în baza procesului-verbal de situație dela 12 Iunie 1912, pe motiv că nu conțineau descrierea amănunțită a

unor instalațiuni de moară socotite ca imobile prin destinațiune și care țineau de lucrul urmărit, și în consecință, călcându-se termenul de 3 luni pentru vânzarea dela publicațiunile făcute în baza unui proces-verbal de situație ulterior, să se constate că acest termen nu s'a împlinit;

Având în vedere că, pentru a respinge acest incident, tribunalul constată că, prin întâiul proces-verbal de situație ca și prin publicațiunile ce i-au urmat, a fost descris și individualizat suficient imobilul ce se urmărea precizându-se că se scoate în vânzare, pe lângă alte clădiri, și moara cu toate instalațiunile mașinelor, cum însăși părțile au înțeles prin actul lor de ipotecă;

Considerând că, dacă prin art. 503 și 504 pr. civ. legiuitorul din 1900 a prevăzut ca procesul-verbal de situație și publicațiunile să cuprindă o descriere pe cât se poate mai amănunțită a imobilului urmărit, scopul vizat de dânsul prin această dispozițiune e de a se individualiza și preciza imobilul, astfel ca nici o îndoială sau confuziune să nu să poată produce asupra identității lui;

Că, fiind stabilit acest principiu, chestiunea de a se ști dacă prin sus arătatele acte s'a descris imobilul atât de amănunțit în cât scopul legiuitorului să se fi atins, e o chestiune de fapt și de apreciere lăsată de lege la facultatea instanței de fond și care ca atare nu poate fi susceptibilă de recurs în casațiune;

Că dar, în speță, tribunalul motivând și apreciind că descrierea imobilului din procesul-verbal dela 12 Iunie 1910, este suficientă pentru individualizarea imobilului urmărit și că prin descrierea amănunțită a instalațiunilor intervenită ulterior la cererea creditoarei nu s'a făcut de cătsă se îndrepte o greșală parțială din procesul-verbal coprinzând descrierea generală a imobilului, prin aceasta instanța de urmarire departe de a săvârși vreo violare de lege, a făcut o bună aplicare a art. 503, 504 și 512 din procedura civilă;

Că, dar, al II-lea motiv de casare fiind neîntemeiat și întru cât recurentul a renunțat la primul motiv, recursul de față cătă a se respinge.

Pentru aceste motive, respinge.

CURTEA DE APEL DIN IAȘI

SECȚIUNEA II

Audiența dela 13 Decembrie 1914

Președinta d-lui D. Grigorovici, consilier

Lucreția Dimitriu cu Ministerul de război

PENSIUNE. — BOALĂ DOBÂNDITĂ DIN CAUZA SERVICIULUL. — CONDIȚIUNI. — ART. 3. LIT. B. L. GEN. PENSIUNI.

PENSIUNI. — COMISIUNE ADMINISTRATIVĂ. — DECIZIE. — LIPSA DE VALOARE PROBATORIE. — ART. 26, L. GEN. A PENSILOR.

1^o Pentru a fi loc la aplicarea art. 3, lit. b din legea generală a pensiunilor, este necesar să se stabilească că funcționarul a exercitat funcțiunea sa în condiții speciale și în raport direct cu acest serviciu, așa încât aceste condițiuni să apară ca o cauză imediată a infirmităței.

2^o Deciziile comisiunei administrative prevăzută de art. 26 din legea pensiunilor trebuind să fie date cu majoritate, urmează că un aviz care n'a întrunit decât două voturi, nu are nici o valoare probatorie.

Curtea,

Având în vedere apelul d-nei Lucreția Dimitriu, personal și ca tutrice a fiului său minor Paul Dimitriu, rămas după moartea soțului său maiorul Alexandru Dimitriu, în contra deciziunei comisiunei pentru constatarea și regularea drepturilor de pensie No. 562 din 1914, prin care i se recunoaște cu începere dela 8 Noembrie 1913, d-nei Lucreția Al. Dimitriu și minorului său fiu Paul Dimitriu, un drept de pensie de 215 lei bruto pe lună, adică 70 la sută din pensie ce s'ar fi cuvenit defunctului maior Al. Dimitriu, pentru 27 ani de serviciu, din care 153 lei și 50 de bani, partea văduvei Lucreția Al. Dimitriu, care sumă reprezintă 50 la sută din pensie soțului; și 61 lei și 50 bani, suplimentul de 20 la sută din aceeaș pensie, cuvenit minorului;

Având în vedere că, motivul apelului este că comisiunea n'a admis cererea apelantei de a se regulă dreptul de pensie conform dispozițiunilor art. 3, litera b, al legii generale de pensii;

Având în vedere că acest articol prevede cazul când funcționarul suferă de infirmități dobândite din cauza serviciului și care îl pun în imposibilitate ab-

solută și permanentă de a 'și câștigă existența prin orice fel de muncă ;

Că, pentru a se realiza ipoteza prevăzută de art. 3, litera *b*, a legii generale de pensiuni, este necesar ca să se stabilească că funcționarul a exercitat funcțiunea sa în condițiuni speciale și în raport direct cu acest exercițiu și care condițiuni să apară ca o cauză imediată a infirmităței ;

Având în vedere că fiind stabilit acest criteriu, urmează a se examina dacă moartea maiorului Dimitriu, poate fi atribuită serviciului pe care l-a îndeplinit ;

Având în vedere că din certificatul ministerului de război din 7 Decembrie 1913, se constată că : maiorul Al. Dimitriu, a fost însărcinat de corpul 4 de armată de a se transporta la Botoșani, pentru a face cercetări în mod confidențial în calitatea sa de comisar regal. În acest scop a plecat din Iași în seara de 23 Octombrie 1913, și a ajuns la Botoșani, după orele 12 noaptea ; descinzând la otel Regal, i se răspunde că toate camerele sunt ocupate ; de acolo pleacă ca să găsească o cameră ; căutând până la orele 4 dimineața și negăsind cameră nici la celelalte oteluri, se reîntoarce la otel Regal, unde i se spune că dimineața va fi liberă camera unui pasager care pleacă. Maiorul Al. Dimitriu, când s'a întors la otel Regal, se plângea că se simte rău. Apoi după ce camera a devenit liberă s'a culcat și a dormit puțin. Dânsul 'și-a îndeplinit serviciul cu care era însărcinat până în seara de 26 Octombrie, când s'a întors la Iași, unde s'a manifestat erisipelul din care cauză a încetat din viață ;

Având în vedere că concluzia din certificatul ministerului de război este că : maiorul Al. Dimitriu, a încetat din viață din cauza unei boli contractată în timpul și din cauza serviciului ;

Având în vedere că din certificatul medicului curant d-l dr. V. Negel, se constată că : maiorul Al. Dimitriu, a fost bolnav de erisipel care s'a manifestat în ziua de 1 Noembrie 1913, și că a încetat din viață din cauza acestei boli ; că, d-l dr. V. Negel, este de părere că infecțiunea a avut loc fie la Botoșani, fie în călătorie pe calea ferată când s'a întors la Iași ;

Având în vedere că, fiind convocată comisiunea administrativă, conform art. 26 a legii de pensiuni,

pentru a 'și da avizul, doi din membri au fost de părere că boala care a provocat moartea maiorului Al. Dimitriu, n'a fost dobândită din cauza serviciului, iar ceilalți doi membri au fost de opinie că comisiunea să nu se pronunțe decât după ce vor face noi cercetări pentru a vedea dacă în Botoșani au existat cazuri de erisipel în cursul lunei Octombrie ;

Având în vedere că deciziunile comisiunei administrative trebuie să fie date cu majoritate (art. 26 al legii de pensiuni) ; că, avizul comisiunei, astfel cum s'a arătat mai sus, întrunind numai două voturi nu putea avea valoare probatorie ;

Având în vedere că, din faptele astfel cum sunt constatate de Curte, și admițându-se chiar că ar fi dovedit faptul că defunctul maior A. Dimitriu s'a infectat la Botoșani, nu se poate ajunge la concluzia că boala de care a murit a fost dobândită din cauza serviciului, pentru motivul că împrejurările descrise nu pot fi considerate ca niște condițiuni speciale și în raport direct cu exercițiul funcțiunei, astfel că dobândirea boalei să poată fi atribuită acestui exercițiu ;

Că, deci, nefiind întrunite condițiile cerute de art. 3 litera *b*, al legii de pensiuni, apelul urmează a fi respins ca neîntemeiat ;

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier D. Volanschi, respinge apelul, etc.

Semnați : D. Grigorovici, M. Ionescu Ghinea, D. Antonescu, D. Volanschi, P. N. Părăceanu.

JUDECĂTORIA OCOLULUI RURAL ODOBEȘTI

Audiența dela 14 Martie 1914

D. D. Constantinescu, judecător-ajutor

Preotul Velișcu cu V. Belciugan

CHIRIE. — PLATA EI. — UNDE ARE A FI FĂCUTĂ PLATA CHIRIEI, — ART. 1104 C. CIV.

INCHIRIERE (CONTRACT DE). — CHIRIE. — OFERTĂ REALĂ. — NE-İNDEPLINIREA ACESTEI FORMALITĂȚI. — DACĂ ATRAGE REZILIEREA CONTRACTULUI. — ART. 1114 C. CIV.

1^o În lipsă de o dispozițiune contrară în contractul de locațiune, plata chiriei fiind cherabilă se va face în conformitate cu dispozițiunile art. 1104 c. civ., la domiciliul locatarului.

2^o Atunci când proprietarul locator are obligațiunea de a se prezenta la domiciliul locataru-

lui spre a 'i cere plata chiriei, iar locatarul are obligațiunea expresă de a face această plată la termene fixe, acesta nu va fi în culpă pentru neplata chiriei până ce mai întâi locatorul nu 'și va îndeplini obligațiunea sa de a se prezenta la locatar să-i ceară plata; iar liberațiunea debitorului prin oterte reale urmate de consemnațiune nu 'i este impusă acestuia ci este lăsată la facultatea sa de a uza de această cale numai când debitorul va avea interes de a se libera de plată și neuzând de această cale consecința este numai că debitorul nu s'a liberat de obligațiunea plăței, iar nu că nu s'a conformat clauzei rezolutorie exprese de a face plata la termenul stabilit prin contract.

Judecata,

Având în vedere acțiunea civilă prin care Pr. Velișcu în calitate de locatar a cerut contra lui V. Belciugan ca locatar, rezilierea contractului de închiriere autentic de judecătoria Odobești la No. 19 din 1908, prin faptul neplăței chiriei, mai cerând 50 lei daune;

Având în vedere că din actele și lucrările dela dosarul cauzei se constată cum că prin contractul de închiriere autenticat de judecătoria Odobești, la No. 19 din 1908, C. Ionescu închiriaza un teren lui V. Belciugan pe termen de zece ani începând dela 23 Aprilie 1908 cu preț anual de una sută lei, ce se va plăti la începutul fiecărui an, iar mai târziu Maria C. Ionescu vindé acest teren lui Pr. Velișcu reclamantul de azi prin actul de vânzare autenticat de judecătoria Odobești la No. 353 din 22 Aprilie 1913;

Având în vedere că Pr. Velișcu noul proprietar cu nimic nu dovedește cum că locatarul V. Belciugan a avut vre-o cunoștință în mod formal cum că el a devenit proprietarul terenului închiriat;

Având în vedere că în cursul prezentei acțiuni în ședința dela 10 Februarie, Pr. Velișcu prezintă actul de vânzare asupra acestui teren intervenit între dânsul și Maria C. Ionescu, deci pentru prima oară V. Belciugan în ziua de 10 Februarie, a putut fi considerat că a luat cunoștință cum că proprietarul terenului nu mai este Ionescu ci Pr. Velișcu și deci dela această dată înainte va avea față de Pr. Velișcu

de îndeplinit obligațiunile ce-i sunt impuse ca locatar față de locatar.

Având în vedere că reclamantul Pr. Velișcu invoacă ca motiv al rezilierii contractului, faptul că nu 'i s'a plătit chiria la timp, adică la 23 Aprilie 1913, aceasta conform pactului comisoriu expres prevăzut în contract;

Având în vedere că V. Belciugan recunoaște cum că nu a plătit nici până azi chiria din cauză că nu știa cine e adevăratul proprietar și nu s-a prezentat nimeni ca să li-o ceară după cum se prezenta în trecut fostul proprietar Ionescu la locuința sa;

Având în vedere că legiuitorul nu a prevăzut la contractele de locațiune locul unde urmează a se efectua plata, deci vom aplica dispozițiunile legii relative la convențiuni;

Având în vedere că arenda fiind cherabilă și în lipsă de o dispozițiune contrară în convențiune, plata ei se va face la domiciliul locatarului conform cu art. 1104 c. civ. care prevede că plata trebuie să se facă la locul arătat în convențiune, iar în ori ce alt caz plata se va face la domiciliul debitorului, deci proprietarul trebuia să se prezinte la domiciliul locatarului spre a-i cere plata;

Având în vedere că noul proprietar, reclamantul Pr. Velișcu, cu nimic nu dovedește și nici nu cere a dovedi cum că vre-odată și mai ales după 10 Februarie a. c. s'a prezentat la V. Belciugan spre a-i cere plata chiriei;

Având în vedere că reclamantul prin d-l avocat I. G. Profiriu arată că chiar dacă proprietarul nu s'a prezentat la domiciliul locatarului spre a-i primi plata la termenul fixat prin contract, totuși a doua zi locatarul văzând aceasta trebuia ca în conformitate cu art. 1114 c. civ. să facă oferte reale și refuzând creditorul plata atunci să i-o depue, neîndeplinind aceste formalități locatarul și-a călcat una dintre cele mai principale îndatoriri ce îi erau impuse de lege și de contract și prin urmare contractul trebuie declarat reziliat;

Având în vedere că în prezentul contract de închiriere existând clauza rezolutorie expresă: „Neplata chiriei la termen atrage de drept rezilierea acestui contract fără nici un caz de judecată“, iar în tot cuprinsul lui neexistând locul unde urmează a se face plata arenzei, rezultă că acest contract va fi de

drept reziliat atunci când creditorul locatar se va prezenta la domiciliu debitorului locatar spre a i se face plata și acesta va refuza-o;

Că, prin urmare, în prezentul contract de închiriere sunt două obligațiuni distincte, una impusă locatarului de a se prezenta la locuința locatarului de a cere plata și numai după aceasta naște și obligațiunea locatarului de a face plata;

Că, nefiind dovedit că locatarul nici până în prezent nu s'a prezentat la locatar spre a i se face plata, prin acest singur fapt nu este locul a se cere rezilierea contractului, căci obligațiunea locatarului de a efectua plata nu poate lua naștere decât după ce locatarul îi va fi cerut-o, iar în culpă nu va fi locatarul decât atunci când cerându-i-se plata el va refuza-o;

Că, prin urmare, locatarul neprezentându-se la domiciliul locatarului spre a i cere plata conform legii, culpa este a sa și deci el nu poate cere executarea pactului comisoriu contra locatarului până când mai întâi nu și va fi executat obligațiunile ce i sunt impuse lui;

Având în vedere că în adevăr prin art. 1114 c. civ., se arată că atunci când creditorul unei sume de bani refuză de a primi plata, debitorul va putea a i face oferte reale, deci nu i este impus, și dacă creditorul refuză și atunci de a primi să-i consemneze suma;

Având în vedere că din cuprinsul acestui text de lege rezultă că această formalitate de a se libera prin oferte reale și consemnațiunea nu i este impusă debitorului ci este lăsat la facultatea sa de a uza de această cale numai când debitorul va avea interes de a se libera de plată spre a se descărca de riscurile lucrului datorit sau a face să înceteze curgerea dobânzei. (D. Alexandresco, tom. VI, p. 550);

Că, debitorul ne uzând de această cale, consecința este că el nu s'a liberat de obligațiunea plății, iar nu că nu s'a conformat clauzei rezolutorii exprese de a face plata la termenul statornicit prin contract;

Că, chiar de această cale debitorul nu va putea uza de dânsa decât numai după ce creditorul va refuza mai întâi primirea sumei ce i se datorește, ori acest refuz al creditorului nu se poate constata de cât atunci când ar fi obligat debitorul să se

prezinte la domiciliul creditorului spre a i face plata;

Că, așa fiind, nedovedindu-se culpa locatarului pentru neplata chiriei la timp urmează a se respinge prezenta acțiune ca nedovedită.

Pentru aceste motive, respinge acțiunea, etc.

Semnat: D. D. Constantinescu.

JURISPRUDENȚA STRĂINĂ

TRIBUNALUL DIN MORTAGNE

8 August 1913

CONVENȚIE MATRIMONIALĂ. — MINOR NEAVÂND VÂRSTA LEGALĂ SPRE A SE CĂSĂTORI. — FACEREA CONVENȚIEI MATRIMONIALE ÎNAINTEA DOBÂNDIREI DISPENSEI LEGALE. — NULȚATE. — ART. 145 C. FR. (128 C. CIV. ROM.). — ART. 1398 C. FR. (1231 C. CIV. ROM.).

O convențiune matrimonială încheiată de un minor care nu are vârsta legală spre a se putea căsători, fie această convenție încheiată chiar cu asistența celor în drept, înainte de a dobândi dispensa prevăzută de art. 145 c. civ. (128 c. civ. rom.), este lovită de o nulitate radicală, și nu poate fi validată prin dobândirea posterioară a acestei dispense.

(Din Recueil *Phily*, anul 1913, p. 280).

Observațiune. — Doctrina este constantă asupra acestui punct. Vezi Aubry et Rau, V, § 502 p. 242 (ed. a 4-a) și VII, p. 487 (ed. a 5-a); Duranton, XIV, 14; Rodière et Pont, *Contrat de mariage*, I, 40; Odier, *Idem*, II, 604; Pacifici-Mazoni, *Istituzioni di diritto civile italiano*, IV, p. 697, nota 1 (ed. a 4-a); D. Alexandresco, tom. VIII, p. 53, etc.

S. R.

BIBLIOGRAFIE

A apărut tomul al XI-lea al

„Dreptului civil român“

(ultimul) de d-l profesor

D. ALEXANDRESCO

Acest volum cuprinde *Prescripția* în materie civilă în materie comercială și în materie penală.

N. B. — *Opera monumentală a profesorului dela Iași, care astăzi se găsește în toate mânele, este astfel desăvârșită și complectă.*

Tabla analitică a acestui volum (ultimul) cuprinde 8 coli și 1/2 de tipar.

Prețul acestui volum este de **18 Lei**.