

# CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINĂ — JURISPRUDENȚĂ — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICĂ — FINANȚE

DIRECTOR D. ALEXANDRESCO

PRIM-REDACTOR ION N. CESĂRESCU

## A B O N A M E N T U L

Pe an, în România . . . . .	30 lei
6 luni . . . . .	16 „
3 luni . . . . .	8 „
Străinătate: 40 lei pe an, 20 pe 6 luni	

## A P A R E

De două ori pe săptămână sub redacțiunea unui comitet

Abonamentele se plătesc tot-d'a-una înainte

## REDACȚIA &amp; ADMINISTRAȚIA

București, CALEA RAHOVEI — 5

Lângă Palatul Justiției

TELEFON No. 16 98

## S U M A R

## JURISPRUDENȚĂ:

Tribunalul Vâlcea: Căpitan Alexandru Costescu cu Elena Iancovescu ș. a. cu o Observație, de d-l A. I. Suțiu.

Informații.

## TRIBUNALUL VÂLCEA

Audiența de la 11 Februarie 1906

Președenția D-lui TEODOR VASILIU, Președinte

Căpitan Alexandru Costescu cu Elena Iancovescu ș. a.

Sentința civilă No. 88

**Ipotecă. — Inscricțiune ipotecară în averea soțului pentru asigurarea dotei soției. — Femeie măritată înaintea promulgării codului civil. — Termenul în care soția are a înscrie ipoteca, sub noul cod, spre a-și asigura dota. — Privilegiul pentru soție, rezultând din obligațiunea înscrierii ipotecei. — Dacă neîndeplinirea acestei obligațiuni atrage pierderea vre-unuia din privilegiile acordate soției.**

**Privilegiul vânzătorului. — Formalitățile prescise de codul nostru pentru conservarea unui asemenea privilegiu. — Transcripțiunea titlului. — Dacă transcripțiunea în asemenea caz se poate perima prin trecere de 15 ani.**

**Cumpărătorul unui imobil. — Formalitatea ce are a îndeplini pentru a se asigura că imobilul cumpărat nu e grevat de privilegiul vânzătorului. — (Art. 1815, 1740 și 1786 C. civil).**

1. Legiuitorul noului cod civil obligând prin art. 1815 pe femeile măritate ca în termen de un an să ia inscripțiune ipotecară asupra averii imobile a soțului lor pentru asigurarea dotei lor, de sigur nu a putut avea în vedere, de cât o protecțiune mai mult pentru femeile măritate înainte de promulgarea acestui codice, voind ca prin luarea unei inscripțiuni ipotecare să le acorde pe lângă dreptul de preferință ce-l aveau după codul Caragea și dreptul de urmărire a celui de al treilea, când soțul de rea credință ar fi înstreinat averea sa.

Că luarea acestei inscripțiuni în termen de un an fiind condițiunea dobândirii unui nou drept, nu se poate susține că neîndeplinirea ei atrage după sine pierderea celui-alt drept acordat de legea anterioară, aceasta, în virtutea principiilor de drept că o lege nouă nu poate avea putere retroactivă și că nu prin interpretațiunea unui articol se poate ridica un drept acordat în mod expres de o altă lege.

2. Textul art. 1740 din codul nostru civil este cu totul deosebit de acel corespunzător al art. 34 și 35 din legea ipotecară Belgiană din 16 Decembrie 1851, de unde legiuitorul nostru s'a inspirat în materia privilegiilor și a ipotecilor, căci codul nostru nu prescrie ca cel Belgian că transcripțiunea actului de vânzare valorează ca și o inscripțiune pentru conservarea privilegiului vânzătorului, și, ce e mai mult, că legiuitorul nostru, n'a admis sistemul celui Belgian (art. 35) ca să impie oficiului de notariat

din tribunalele noastre sub pedeapsă de daune interese, față de cei d'al treilea, să facă de la sine inscripțiunea pe registrul respectiv al creanțelor rezultând din actele translativ de proprietate în favoarea vânzătorului, și în acelaș timp să prevadă ca în caz când acest oficiu, n'ar fi avut grija să facă această inscripțiune atunci transcripțiunea actului făcut de vânzător, să valoreze ca și o inscripțiune în ce privește prețul ce i se datorește.

Că prin urmare este evident că sub imperiul codului nostru (art. 1740 C. civ.), nu este necesitate pentru conservarea privilegiului vânzătorului de cât numai de formalitatea transcripțiunii titlului, care a transferat proprietatea cumpărătorului, fără să se mai ceară inscripțiunea acestui privilegiu după cum o prescrie legiuitorul Belgian, de unde consecința că, legiuitorul nostru s'a mulțumit numai cu transcripțiunea pentru conservarea privilegiului vânzătorului, fără nici o restricțiune și aceasta pe timp de 30 ani iar nu numai pe timp de 15 ani după cum cere art. 1786 al. I C. civil relativ la inscripțiuni; că dar transcripțiunea actelor de mutațiune, nu se perimă în lipsă de un text formal de lege, care să prevadă această decădere, prin trecerea termenului de 15 ani ca la inscripțiunile ordinare, pentru ca astfel să mai fie nevoie de o reînnoire a acestei transcripțiuni sau de o nouă inscripțiune.

3. În sistemul codului nostru cel ce ar voi să cumpere un imobil va trebui, pentru a ști dacă acest imobil nu este grevat de privilegiul vânzătorului să consulte numai registrele de transcripțiuni pe timp de 30 ani în urmă fără să mai fie nevoie a consulta și registrul de inscripțiuni, unde legiuitorul nostru nu obligă pe vânzător să facă inscripțiunea privilegiului.

## Tribunalul deliberând,

Având în vedere contestațiunea făcută de creditorul urmăritor Căpitan Alexandru Costescu, prin petițiunea înregistrată la No. 303 din 27 Octombrie 1905, înaintea d-lui Jude Comisar conform art. 506 bis din procedura civilă, la tabloul de ordinea creditorilor cu data 9 Septembrie 1905, dresat de d-sa, relativ la urmărirea și vânzarea bunului nemișcător, rămas pe urma defunctului debitor Colonel Gh. Măldărescu, avere situată în comuna Măldărești, județul Vâlcea;

Având în vedere că această contestațiune, luându-se în cercetare de d-l Jude Comisar, în ziua de zece Noiembrie 1905, față cu contestatorul și creditorii înscriși în tabloa și anume: Elena Iancovescu și Gh. Gh. Vărvoreanu, nu s'a putut ajunge la nici o împăcătune și astfel conform procesului-verbal dresat în acea zi, afacerea a venit înaintea acestui Tribunal, spre a se judeca potrivit art. 525 și următorii din proc. civilă;

Având în vedere debaterile urmate în instanță, cum și actele din dosarul cauzei;

Având în vedere tabloul de ordinea creditorilor contestat în speță, în care se vede trecut: în primul rang d-na Elena Iancovescu născută Măldărescu, ca creditoare privilegiată cu suma de 6000 lei, capital și dobânzi, în baza actului de vânzare autenticat și transcris de acest Tribunal la No. 499 din 13 August 1883, iar în al 2-lea rang d-l Gh. Gh. Vărvoreanu, ca credi-



tor ipotecar cu suma tot de 6000 lei, capital și dobânzi, în baza actului de împrumut ipotecar înscris la No. 56 din 24 Septembrie 1891, astfel, că *în cel din urmă și al 3-lea rang*, figurează în acest tablou ca ultim creditor, contestatorul numit mai sus cu suma de lei 43750, capital și procente în baza sentinței civile a Tribunalului Ilfov, secția II C. C. No. 871 din 22 Septembrie 1904, investită cu formula executorie No. 11/905;

Considerând că acest contestator, atât prin petiția sa de contestație, cât și prin concluziunile sale, dezvoltate pe larg în instanță, susține că rău d-l Jude Comisar i-a trecut în tabloul de ordinea creditorilor în al III-lea rang după creditorii numiți mai sus, invocând în sprijinul său următoarele motive:

1) Că creanța sa de 43750 lei, cu care este înscris în acest tablou este o creanță garantată prin o ipotecă ocultă, legală, și privilegiată, care 'i dă dreptul spre a fi plătit cu preferință din întreaga avere urmărită, față chiar cu creditorii ipotecari posteriori, aceasta conform art. 23 și 24, capitolul VIII, partea III-a din codul Caragea sub imperiul căruia a luat naștere, de oare-ce suma arătată mai sus derivă din o creanță dotală, ce d-na Eliza Colonel Gh. Măldărescu are să primească de la defunctul său soț, reprezentat astăzi la vânzare prin moștenitoii săi, în baza actului dotal autentificat și transcris de Tribunalul Ilfov, secția III la No. 6 din 12 Ianuarie 1865, creanță ce a fost cesionată contestatorului cu toate drepturile și garanțiile ce decurg dintr'însa și pe baza căreia densus a obținut sentința Tribunalului Ilfov, secția II No. 871 din 22 Septembrie 1904, mai sus menționată și pusă în curs de executare în urmărire de față; astfel că creditorii Elena Iancovescu și G. G. Vărvoreanu, înscrși în tabloul de ordine fiind creditorii ipotecari posteriori acestei creanțe dotale privilegiată, urmează ca densus să fie înscrși în tablou după contestator, care trebuia trecut în primul rang cu creanța sa, care este cu mult mai veche și garantată printr'un privilegiu ocult și pentru care codul Caragea sub care s'a născut, nu cere nici o publicitate, față cu cei de al III-lea și nici o reînnoire de inscripție, după cum cere codul civil actual;

2) Că creanța privilegiată a d-nei Elena Iancovescu derivând din actul de vânzare, autentificat și transcris de acest Tribunal la No. 499 din 13 August 1883, prin care densus vinde Colonelului Măldărescu două din trei părți din imobilul pus în urmărire, nu mai este în rang util, de oare-ce privilegiul său conservat prin transcripție, conform art. 1740 cod civil, pentru parte din preț ce i se datorește, n'a fost reînnoit în ce privește această transcripție, mai 'nainte de 15 ani conform art. 1786 codul civil, fiind în cauză trecuți mai mult de 15 ani socotii de la data transcripției 13 August 1883, și până la 9 Septembrie 1905, când a fost trecut în tabloul de ordinea creditorilor; și al

3) Că în ce privește pe creditorul G. G. Vărvoreanu, densus fiind creditor ipotecar cel mai recent, de oare-ce este înscris la No. 56 din 24 Septembrie 1891, densus urmează în tot cazul să fie înscris cel din urmă în tabloul de ordinea creditorilor, după d-na Elena Iancovescu;

*În ce privește primul motiv invocat de contestator:*

Având în vedere că din actele coprinse în dosarul de urmărire No. 447 din 1905, rezultă în fapt următoarele:

În anul 1895, încetează din viață Colonelul Gh. Măldărescu, iar soția sa Eliza născută Gh. Mihăescu, vroidă a încasa de la moștenitorii def. său soț, dota sa în sumă de 3000 galbeni, prevăzuți în foaia de zestre făcută sub imperiul codului Caragea, autentificată și transcrisă de Tribunalul Ilfov, secția III-a la No. 6 din 12 Ianuarie 1865, a transmis această creanță a sa dotală împreună cu toate drepturile decurgând dintr'însa, gine-relui său contestatorul Căpitan Alex. Costescu, cu un act de cesiune autentic cu data 17 Decembrie 1903; că

în urma acestei cesiuni, contestatoarele în anul 1904, chiamă în judecată înaintea Tribunalului Ilfov secția II-a, pe moștenitorii defunctului Colonel Gh. Măldărescu pentru a-î plăti această sumă de 3000 galbeni sau 35250 lei, și în baza foaiei de zestre și a actului de cesiune menționat, obține în contra lor sentința No. 871 din 22 Septembrie 1904, care rămâne definitivă și se investește cu formula executorie No. 11 din 1905, sentință pe care o pune în curs de executare, cerând urmărirea și punerea în vânzare înaintea acestui tribunal a moșiei Măldărești proprietatea defunctului Colonel Gh. Măldărescu din acest județ; că această avere fiind urmărită în același timp și de creditorul Gh. Gh. Vărvoreanu, proprietar din orașul Craiova, cu dosarul No. 8697/904, ambele aceste urmăririi s'au conexas și s'au fixat termenul de vânzare pentru ziua de 29 Septembrie 1905; că mai 'nainte de acest termen d-l Judecător Comisar procedând, conform art. 206 bis din procedura civilă, la formarea tabloului de ordinea creditorilor, a dresat acest tablou în ziua de 9 Septembrie 1905 și a înscris într'însul pe următorii creditorii și anume: *în rangul întâi* pe Elena Iancovescu, născută Măldărescu, ca creditoare privilegiată, cu suma de 6000 lei capital și dobânzi; *în rangul al doilea* pe Gh. Gh. Vărvoreanu, tot cu 6000 lei, capital și dobânzi, și în fine, *în rangul al treilea*, pe contestatorul Căpitan Alexandru Costescu cu suma de 43750 lei compusă din 35250 lei creanță dotală descrisă mai sus, cesionată lui de d-na Eliza Colonel Gh. Măldărescu, cum și din 8500 lei, dobânzi ce i se cuvenea la suma de 34000 lei dota soției sale Elena, născută Colonel Gh. Măldărescu. toate aceste sume atribuite lui în baza sentinței Tribunalului Ilfov, s. II-a No. 871 din 22 Septembrie 1904, pusă în curs de executare;

Considerând că această creanță dotală cesionată, contestatorului, împreună cu toate drepturile decurgând dintr'însa, a luat naștere după cum s'a constatat mai sus, sub imperiul legiunii Caragea, care prin art. 23 și 24, cap. VIII partea III-a, prevede pentru siguranța zestreii femeii, un drept de preferință adică o ipotecă ocultă, legală și privilegiată asupra întregii averi a bărbatului, față chiar de creditorii ipotecari posteriori căsătoriei;

Considerând că intimații creditorii Elena Iancovescu și G. G. Vărvoreanu susțin, că acest drept de preferință, invocat de contestatorul cesionar este perdat, pe motivul că cedenta sa d-na Eliza Colonel Gh. Măldărescu, căsătorită sub codul Caragea, nu s'a conformat, dispozițiilor transitorii din art. 1815 cod civil, care obligă pe femeile măritate sub imperiul celui cod, pentru asigurarea dotei lor, ca să ia inscripțiune ipotecară asupra imobilelor bărbatului, în termen de un an de la promulgarea noului cod, obligațiune pe care cedenta nu a îndeplinit-o;

Considerând că aceste susțineri ale intimaților creditorii, nu sunt fondate și nici conforme, cu doctrina și jurisprudența aproape constantă a instanțelor noastre judiciare în asemenea materie, de oare-ce legiuitorul noului cod civil, obligând pe femeile măritate prin art. 1815 ca, în termen de un an, să ia inscripțiune ipotecară asupra averii imobile a soțului lor, pentru asigurarea dotei lor, de sigur, nu a putut avea în vedere de cât o protecțiune mai mult pentru femeile măritate, înainte de promulgarea acestui codice, vroidă ca prin luarea unei inscripțiuni ipotecare, să le acorde, pe lângă dreptul de preferință ce 'l avea după codul Caragea, și dreptul de urmărire celui de al treilea, când soțul de rea credință ar fi înstrăinat averea sa;

Că luarea acestei inscripțiuni în termen de un an, fiind condițiunea dobândirii unui nou drept, nu se poate susține că neîndeplinirea ei, atrage după sine pierderea celui-l'alt drept, acordat de legea anterioară, aceasta în virtutea principiilor de drept, că o lege nouă, nu poate avea putere retroactivă și că nu prin interpretațiunea



unui articol, se poate ridica un drept acordat în mod expres, de o altă lege;

Că astfel fiind, și pe cât timp averea imobilă urmărită se află în patrimoniul def. debitor Colonel Gh. Măldărescu, reprezentat prin moștenitorii săi, apoi, în acest caz, față cu cele expuse mai sus și în vederea dispozițiilor art. 23 și 24, cap. VIII, partea III-a, codul Caragea, urmează a se recunoște cedentei d-na Eliza Colonel Măldărescu și, prin consecință, reprezentantului său, cesionarul contestator Căpitan Alexandru Costescu, dreptul de a fi plătit în ce privește creanța sa dotală de 35250 lei, cu preferință înaintea celor-l'alți creditori intimați, drept care art. 1815 din codul civil, nu l-a ridicat numitei cedente, cu toate că în speță n'a cerut inscripțiunea ordonată prin acel articol;

Considerând că intimații creditorii au mai obiectat în instanță că chiar în cazul când Tribunalul ar recunoaște contestatorului dreptul de a fi plătit cu preferință, totuși cu nimic nu s'a dovedit din actele din dosar, că suma de 3000 galbeni coprinși în foaia de zestre s'a primit integral de defunctul Colonel Gh. Măldărescu, de oare-ce în acel act, privitor la suma de 1300 galbeni, se zice că înzestrătorul, adică Gh. Mihăescu, o va încasa și în urmă o va număra înzestrătorului, mai adăugând că sentința Tribunalului Ilfov cu No. 871 din 1904, pusă în executare, nu le poate fi opozabilă, după cum nici art. 1277 din codul civil, nu se poate invoca față de dânsii, cari sunt terțe persoane, de oare-ce acest articol vorbește numai de raporturile juridice dintre bărbat și femei înzestrată sau moștenitorii săi;

Considerând că deși în foaia de zestre în cestiune, se spune că înzestratul def. Colonel Gh. Măldărescu va primi suma de 1300 galbeni cu trei acte de la trei diferiți debitori, ale căror termene de plată expira, în cursul anului 1865, când s'a legalizat actul de dotă, însă nu este mai puțin adevărat că tot în josul acestei foi de zestre se vede scris cu condeiul său de către defunctul Colonel Măldărescu pe atunci Căpitan, atestarea că mai sus arătații bani și obiectele arătate, cari însumează peste tot galbeni 3000, i-a primit pe toți și este mulțumit;

Că afară de această atestare din partea sa, mai este și împrejurarea că, de la facerea căsătoriei care a avut loc în anul 1865, și până în anul 1895 când numitul Colonelul Măldărescu a încetat din viață, trecând mai mult de zece ani, s'a îndeplinit astfel termenul cerut, atât de paragraful de sub codul Caragea, unde la art. 7 de la partea VI, Cap. I pentru prigoniri, spune: «Pentru cererea bărbatului de zestre făgăduită, până la zece ani din ziua nunței», cât și de prescripția fixată de art. 1277 din noul cod civil care arată: «Că, dacă căsătoria a ținut zece ani de la împlinirea termenelor puse pentru plata dotei, femeia sau moștenitorii săi o vor putea repeta de la bărbat la epoca restituirii, fără să fie datorii a proba că el a primit-o»;

Că astfel fiind și pe cât timp intimații creditorii nu au dovedit cu nici un act, că cei 1300 galbeni, de cari se vorbește în foaia de zestre, nu s'au numărat defunctului Colonel Gh. Măldărescu, apoi obiecțiunea lor, că creanța privilegiată a contestatorului în speță, urmează a fi diminuată cu acei bani, este nefondată mai cu seamă că, contestatoarele se prezintă la tablou cu sentința Tribunalului Ilfov, secția II-a No. 871 din 1904, rămasă definitivă, în care se recunoaște, că are dreptul și la acești bani și urmează a i se plăti din averea urmărită, sentință, care are autoritatea lucrului judecat, față de toți cei de al treilea, în consecință și față de intimații creditorii;

*În ce privește al 2-lea motiv de contestație:*

Având în vedere că, din dosarul de urmărire No. 447/905, rezultă că creditoarea intimată Elena Iancovescu, născută Măldărescu, cu petiția din 9 Septembrie 1905, a depus la d-l Jude Comisar, chiar în ziua când s'a făcut tabloul de ordinea creditorilor, un act al său

de vânzare, autentificat și transcris de acest Tribunal la No. 499 din 1883, prin care se constată că dânsa a vândut fratelui său defunctul Colonel Gh. Măldărescu, toată partea sa indiviză, adică două treimi ce le avea în corpul moșiei Măldărești, pusă acum în urmărire, și care se compune atât din porțiunea ce i se cuvenea ca moștenitoare de la autorul lor comun, cât și din porțiunea cumpărată de la fratele său Mihail Măldărescu, cu actul de vânzare din 8 August 1879, autentificat de acest Tribunal la No. 580 din 1883; ambele aceste porțiuni, au fost vindute defunctului Colonel Măldărescu pe preț de lei 12000, plătit în rate anuale de lei 480, cu dobândă de 8%<sub>0</sub>;

Considerând că, numita vânzătoare Elena Iancovescu, declară cu această ocaziune, că are să mai primească din prețul sus stipulat, suma de 6000 lei, împreună cu procentele convenite socotite de la 1 Iulie 1895 și până la achitare, din care cauză cere d-lui Jude Comisar a fi înscrisă în tabloul de ordinea creditorilor, cu privilegiul ce i dă titlul său de creanță, pe care l-a conservat prin transcripțiunea actului, conform art. 1740 din cod civil, ceea-ce d-l Jude Comisar a și făcut, de oare-ce, vedem figurând în tabloul de ordine pe d-na Elena Iancovescu înscrisă în rangul I-ii;

Considerând că contestatorul Căpitan Alexandru Costescu susține în instanță, că privilegiul invocat de vânzătoarea Elena Iancovescu pentru restul de 6000 lei, pe baza art. 1737 al. No. 1 din codul civil și conservat prin transcripțiunea actului de vânzare conform art. 1740 din acelaș cod, nu mai are nici un efect și este pierdut de oare-ce n'a fost reînviat în ce privește această transcripțiune, mai înainte de 15 ani, după cum prescrie art. 1786 din codul civil, fiind în cauză trecuți mai mult de 15 ani socotiți de la data transcripțiunii 13 August 1883, și până la 9 Septembrie 1905, când această creditoare a fost trecută în tabloul de ordinea creditorilor;

Considerând că, în principiu conform art. 1738 din codul civil, privilegiile între creditori, nu produc nici un efect, în privința imobilelor, de cât atunci când ele au fost aduse la cunoștința publică, prin inscripția lor în registrele Tribunalului de primă instanță desemnate pentru aceasta;

Că prin excepție, vânzătorul unui imobil pentru care i se dorește întregul preț sau parte din el, conservă privilegiul său, adică dreptul de a fi plătit cu preferință, înaintea tuturor creditorilor, fie chiar ipotecari, numai prin transcripțiunea actului său de vânzare, și această excepție, a făcut-o legiuitorul, numai din cauza calității creanței sale, fiind-că dânsul, prin vânzarea făcută, a adus în patrimoniul cumpărătorului o valoare nouă care a făcut să crească acest patrimoniu, cum și să mărească gagiul creditorilor săi, fie anteriori sau posteriori vânzării, astfel, că ar fi nedrept ca acest cumpărător, să se îmbogățească și gagiul creditorilor săi să crească în prejudiciul vânzătorului, fără a fi el mai întâi despăgubit cu preferință de aceea ce i se datorește; că pentru a împiedica această nedreptate legiuitorul a creat acest privilegiu, care grevează imobilul vândut, imediat ce este transmis și intră în patrimoniul cumpărătorului, însă, pentru ca acest privilegiu al vânzătorului să poată produce toate efectele sale, se cere ca el să fie adus la cunoștința publică, și o dată această condițiune îndeplinită dânsul se bucură de dreptul de preferință, al cărui rang este determinat prin calitatea creanței sale;

Considerând că legiuitorul prin art. 1740 din Codul civil, prescrie modul cum trebuie să se facă această publicitate a privilegiului, arătând că vânzătorul, conservă privilegiul său, nu prin inscripțiune, cum este regula generală (art. 1738 din codul civil), ci prin transcripțiunea titlului său, care a transferat proprietatea cumpărătorului, și care titlu constată că i se datorește întregul preț sau parte din el;

Considerând că textul art. nostru 1740 din codul ci-



vil, este cu totul deosebit de acela corespunzător al art. 34 și 35 din legea ipotecară Belgiană, din 16 Decembrie 1851, de unde legiuitorul nostru s'a inspirat în materia privilegiilor și a ipotecilor, de oare-ce nu prescrie ca cel Belgian, că transcripțiunea actului de vânzare valorează ca și o inscripțiune pentru conservarea privilegiului vânzătorului; mai mult, că legiuitorul nostru n'a admis sistemul celui Belgian (art. 35), ca să impue oficiului de notariat din tribunalele noastre, sub pedeapsă de daune interese față de cei de al treilea, să facă de la sine inscripțiune pe registrul respectiv, a creanțelor rezultând din actele translativ de proprietate în favoarea vânzătorului, și tot de o dată să prevadă că, în caz când acest oficiu, n'a avut grija să facă această inscripțiune, atunci transcripțiunea actului făcută de vânzător să valoreze ca și o inscripțiune în ce privește prețul ce i se datorește;

Că astfel fiind, este evident că sub imperiul codului nostru (art. 1740 cod. civil), nu este necesitate pentru conservarea privilegiului vânzătorului de cât numai de formalitatea transcripțiunii titlului, care a transferat proprietatea cumpărătorului, fără să se mai ceară inscripțiunea acestui privilegiu, după cum o prescrie legiuitorul belgian, de unde consecința că legiuitorul nostru s'a mulțumit numai cu transcripțiunea, pentru conservarea privilegiului vânzătorului, fără nici o restricțiune, și aceasta pe timp de trei zeci de ani, iar nu numai pe un timp de 15 ani, după cum cere art. 1786 al. I din codul civil, relativ la inscripțiuni;

Că, prin urmare, transcripțiunea actelor de mutațiune nu se perimă în lipsă de un text de lege expres, care să prevadă această decădere prin trecerea termenului de 15 ani ca la inscripțiunile ordinare, pentru ca astfel să mai fie trebuință de o reînnoire a acestei transcripțiuni sau de o nouă inscripțiune;

Că în fine, în sistemul codului nostru, acel care va voi să cumpere un imobil, va trebui, pentru a ști dacă acest imobil nu este grevat de privilegiul vânzătorului, să consulte numai registrele de transcripțiuni pe timp de trei zeci de ani în urmă, fără să mai fie nevoie, să mai consulte și registrele de inscripțiuni, unde legiuitorul nostru nu obligă pe vânzător, să facă inscripțiunea privilegiului;

Că, prin urmare, față cu cele mai sus expuse, rezultă în mod clar că, privilegiul d-nei Elena Iancovescu, cu toate că are o durată mai mult de 15 ani, de la transcripțiunea lui, produce toate efectele și nu se poate zice că este perimat, întru cât nu se poate crea decădere acolo unde legea nu prevede nimic, astfel că pentru suma de 6000 lei capital și dobânzi ce i se datorește cu actul său de vânzare autentificat și transcris de acest tribunal la No. 499 din 13 August 1883, urmează a fi înscrisă în tabloul de ordinea creditorilor în rangul I-ii însă, cu restricțiune ca acest rang să l aibă numai în imobilul vândut de d-nsa defunctului Colonel Gh. Măldărescu, adică în cele două treimi din moșia Măldărești pusă în urmărire, iar nu asupra întregului imobil urmărit după cum s'a făcut de d-nul Jude comisar, rămânând ca contestatorul Căpitan Alexandru Costescu, pe baza privilegiului ocult ce s'a recunoscut mai sus creanței sale, să fie înscris în rangul I-ii numai în ce privește o treime din moșia urmărită, iar în rangul II-lea, în cele două treimi tot ale acestei moșii, după creditoarea privilegiată Elena Iancovescu;

*În ce privește al treilea motiv de contestație:*

Considerând că creditorul urmăritor G. G. Vărvoreanu înscris în tabloul de ordine în rangul al doilea, este creditorul ipotecar cel mai recent, de oare-ce actul său este înscris la acest tribunal sub No. 56 din 24 Septembrie 1891, urmează conform art. 1738 din Codul civil, să fie înscris cel din urmă în tabloul de ordinea creditorilor, adică în rangul al doilea în o treime din imobilul urmărit, cum și în rangul al treilea în cele două treimi cumpărate de defunctul Colonel Gh. Măldărescu de la sora sa Elena Măldărescu;

Considerând că în ce privește suma de opt mii cinci sute lei, rest din creanța de patru-zeci și trei de mii seapte sute cinci zeci lei, cu care contestatorul, Căpitan Alexandru Costescu cere a fi înscris în rangul întâi în tabloul de ordinea creditorilor, constatându-se din sentința tribunalului Ilfov, secția II-a sub No. 871 din 1904, cu care se presintă la acest tabloiu, că această sumă nu este alt-ceva de cât dobânzile ce i se cuvin la zestrea soției sale Elena născută Colonel Gh. Măldărescu, constatată prin actul de dotă autentificat de tribunalul Ilfov la No. 39 din 1890, nu poate fi considerat în ce privește această sumă, de cât ca creditor chirografar și prin consecință urmează a fi trecut în această calitate, cu această sumă, în tabloul de ordinea creditorilor;

Pentru aceste motive, redactate de d-nul președinte Teodor Vasiliu, Tribunalul, admite în parte contestațiunea, etc.

(ss) T. Vasiliu, D. Anastasiu.

Grefier (s) Gr. Nițulescu

**Observație.**—Sentința Trib. Vâlcea, ce adnotăm, este importantă din două puncte de privire: unul de fond, relativ la cestiunile juridice pe cari le discută; altul de formă, relativ la redacțiune.

Nu ne vom ocupa de acest din urmă punct, care totuși face un merit judecătorului care a redactat-o; ne vom opri cât-va timp asupra părții pur juridice, interesantă prin natura dificultăților ce se ivesc, prin materia la care se rapoartă: Privilegiu și ipotecă, cât și prin rolul preponderant ce joacă în economia socială, creditul individual.

\* \* \*

Legislațiunile din toate timpurile, de la cele mai simple și mai rudimentare, până la cele mai complexe, cari ne guvernează astăzi, s'a ocupat, sub o formă sau alta, de partea economică a relațiilor interindividuale, creând, înlesnind, dezvoltând și asigurând ceea ce azi numim creditul particular.

Începând, pentru garantarea sumei împrumutate, de la transmiterea proprietății lucrului, — care va fi mai târziu, gajul, — au trecut, urmând firul transformațiilor necesare, la alienarea parțială și condiționată a proprietății și reținerea obiectului; la transmiterea imediată a posesiunii numai, fără nuda proprietate; la gajul propriu-zis, ca să ajungă la un nou mod de garanție, la ipotecă și privilegiu, cu forma lor primordială, imperfectă, dar cu mult superioară celor anterioare, până ce azi avem un întreg sistem de caucionament real, care, deși nu de o desăvârșită perfecțiune, totuși, prin mijloacele pe cari le pune la dispoziția părților, cum și a celor d'al treilea, asigură până la un oare-care punct, mersul regulat al afacerilor pecuniare dintre indivizi.

Toată evoluțiunea acestei materii s'a făcut împrejurul a două puncte esențiale: a) relațiunile părților între ele, b) interesul celor d'al treilea,



trecând de la cel d'întâi la cel d'al doilea, urmând și aci ca în toate cele-l'alte părți ale dreptului, pas cu pas, dezvoltarea relațiilor sociale. Creditorul, față cu debitorul lui, caută să se asigure cât mai bine asupra imobilului afectat ca garanție pentru plata sumei împrumutate. Debitorul, e nevoit să-i dea aceste asigurări, căutând pe de o parte să-și inlesnească și să-și consolideze creditul, iar pe de alta, să rămăie stăpân desăvîrșit ca și înainte de împrumut, asupra bunului afectat ca garanție. Terțiile persoane, cari vor voi să intre în relațiuni juridice cu unul sau altul, aū în cel mai înalt grad interes să cunoască cu exactitate și cu ușurință situațiunea materială a fie-căruia, mai cu deosebire a debitorului.

Iată deci, trei situațiuni deosebite, trei interese contrarii, cari cer, fie-care în parte și toate deopotrivă, să fie cât mai complet garantate de lege.

Asupra celui d'întâi interes, acela al creditorului, s'a ajuns azi, prin instituția juridică a garanțiilor reale: privilegiu și ipotecă, la asigurarea lui destul de eficace, cu îndatorirea oare-căror formalități, pe cari creditorul e dator să le îndeplinească, pentru conservarea dreptului său, ceea ce nu depinde de cât de el însuși.

Interesul debitorului, de asemenea, este suficient păzit, de oare-ce, deși amenințat în averea sa, dacă nu satisface angajamentelor luate, are însă complectă posibilitate să fie la înălțimea obligațiilor lui, din momentul ce, cu toată sarcina ce-i grevează bunul, este singur și desăvîrșit stăpân pe acel bun, putând dispune de el în modul cum va găsi de cuviință, fără a putea fi împedat în exercițiul drepturilor lui de nimeni.

Ceea ce suferă oare care nesiguranță, este interesul celor d'al treilea persoane. În adevăr, situațiunea lor a dat naștere diferitelor sisteme de publicitate, începând cu insinuațiunea romană, și până la registrele noastre de transcripțiuni și inscripțiuni. Inșă, cu toate complicațiunile și formalitățile cerute de lege, trebuie să recunoaștem, că acest interes, față cu cele-l'alte două, este mai puțin și mai ineficace păzit. Inconvenientele sistemului de publicitate pe nume de persoane, sunt destul de bine cunoscute: dovadă neajunsurile zilnice la care dă naștere; inferioritatea lui însă, față de un alt sistem, acela al publicității pe numele imobilelor, este mai puțin cunoscută, sistem în-trebuințat cu deosebire în Germania. Acolo, există un *Registru funciar* (*Grundbuch*), pe numele imobilelor (ceea-ce presupune cadastrul), în care se înscriu, la rubrica fie-cărui imobil, toate actele juridice al cărui obiect a fost, astfel că e destul să deschizi registrul la numele cutărui imobil, pentru ca să știi pe toți vechii proprietari, toate actele de mutațiune la care a dat loc,

pe actualul proprietar, toate sarcinile de care e grevat, așa că cei d'al treilea interesați, pot cunoaște în mod cert și complet, situațiunea materială a debitorului său a creditorului, fără a putea fi induși în eroare<sup>(1)</sup>. Deci, în sistemul legislațiunei noastre, ca și în cel francez și belgian, protejarea intereselor terțiilor, trebuie să in-bună-tăită.

\* \* \*

În urma acestor generalități, să trecem la examinarea următoarelor cestiuni supuse tribunalei Vâlcea în sentința de mai sus:

a) Ipoteca privilegiată a femeii măritate asupra averii imobiliare a soțului ei, existând în virtutea Codului Caragea, art. 23 și 24, cap. VIII, partea III, se conservă ea în urma Codului civil din 1865, și cum?

b) Privilegiul vinzătorului asupra imobilului vîndut, pentru plata integrală a prețului, cum se conservă în sistemul legii noastre, și căror formalități e supus?

c) Cum se rezolvă conflictul dintre ele?

d) *Ipoteca femeii*. Este știut că Justinian, vînd să salvgardeze mai bine dota femeii, față de soțul său, 'i acordă, în locul privilegiului ei simplu pe care 'l avea față de creditorii chirografari (Digl. cart. XXIII, tit. 3, leg. 74), o ipotecă (V. Cod. cart. V, tit. 13, lege unică) pe care mai târziu o declară de privilegiată, cu acest caracter extraordinar, ca să primeze chiar pe creditorii bărbatului, anteriori căsătoriei, (V. Cod. cart. VIII, tit. 18, leg. 12, cunoscută sub numele de *Assiduis*). Această ipotecă privilegiată, a trecut și în dreptul nostru anterior, cu caracterul mai mult al unui privilegiu. Astfel, Codul Caragea, art. 23, cap. VIII, partea III zice: «Zestrea se protimisește celor cu zălog după nuntă împrumutătorii», și art. 24, «zestrea se protimisește de cât toată fără zălog datoriei». Privilegiul însă, se mărginește numai, asupra creanțelor chirografare anterioare căsătoriei, ceea ce e spus clar în art. 22: «Cei cu zălog înainte de nuntă împrumutătorii se protimisească zestrii»<sup>(2)</sup>.

Această ipotecă privilegiată, erea ocultă și generală, ne supusă nici unei formalități de publicitate, exista deci numai în puterea legii.

Codul nostru civil, importând sistemul general al Codului francez, și cel special al Legii belgiene din 1851, desființează privilegiul și acordă femeii, o ipotecă specială (V. Cod. civ. art. 1755) supusă

<sup>(1)</sup> Vezi pentru mai multe lămuriri, *Planiol*, t. II ed. 2-a No. 2696 și urm. cum și bibliografia cestiunei, la No. 2700.

<sup>(2)</sup> Vezi pentru pravilele lui Matei Basarab și Vasile Lupu. Cod. Calimach, și alte detalii, *Alexandresco* t. VIII, p. 417 și urm.



la formalitățile inscripțiunei ca ori-ce ipotecă <sup>(3)</sup>. Publicitatea generală, admisă în toate legislațiile, ca o necesitate vădită și simțită pentru apărarea dreptului terților, este un principiu primordial, de un interes social recunoscut. El a călăuzit pe legislatorul nostru, când a desființat ipotecile și privilegiile oculte admise de legea veche.

Aceasta reese evident din art. 1815 care dispune că: «Femeile căsătorite până la promulgarea acestei legi, vor fi datoare în curs de un an de la această epocă a cere inscripțiune asupra imobilelor bărbaților pentru asigurarea dotei lor, conform regulilor prescise prin acest codice», formalitate necesară pentru conservarea drepturilor femeii, cum și utilă pentru siguranța celor d'al treilea.

Legea noastră prin art. 1815. a impus femeii obligațiunea inscripțiunei ipotecare, sub sancțiunea pierderii dreptului său. Nu se poate zice, cum face tribunalul, că legiuitorul nostru prin art. citat, obligând pe femei să ia inscripțiune ipotecară în termen de un an de la promulgarea codului, a voit numai să-i acorde o protecțiune mai mult, dându-i un drept de urmărire asupra imobilului bărbatului, pe lângă dreptul de preferință ce-l avea. Legea, n'a acordat un drept nou, consacrat printr-o formalitate, fiind-că și în Codul Caragea, ca și în tot dreptul nostru anterior, — care, cum am văzut, în această materie nu e de cât dreptul român bizantin, cu mici modificări — femeia a avut o ipotecă legală, ocultă, și privilegiată. Caracterul de ipotecă, este bine stabilit, ceea-ce, ca ori-ce drept real, are două efecte principale: drept de urmărire și drept de preferință. Art. 1815, deci, nu acordă ipotecei oculte de sub codul Caragea un drept nou, prin inscripțiune, căci ipoteca prin ea însăși ca drept real, dă naștere dreptului de urmărire. Chiar dacă, n'ar fi avut asemenea o ipotecă — deși însuși tribunalul o recunoaște — ci numai un privilegiu imobiliar, cum ar părea că reese din termenii art. citate din Cod. Caragea, tot nu s'ar putea susține că art. 1815 prin obligația la inscripție, ar da femeii un drept de urmărire pe care nu l'a avut, fiind că este știut, că ori-ce privilegiu imobiliar — care e un drept real ca și o ipotecă, și deci are cele două însușiri ale dreptului de preferință și de urmărire — nu este în fond de cât o *adevărată ipo-*

*tecă*, care beneficiază numai de o clasificare de favoare <sup>(4)</sup>.

Formalitatea art. 1815 C. civ. nu a fost o favoare pentru femei, ci o obligație pentru conservarea dreptului ei, obligație impusă ca o necesitate față de întregul sistem de publicitate organizat de codul civil, cum și o măsură preventivă pentru terțiile persoane.

Nu se poate zice de asemenea că neîndeplinirea formalității inscripției, cerută de art. 1815, atrăgând pierderea dreptului, legea ar fi retroactivă; fiind-că în materie de procedură — care e garanția dreptului — nu există un drept câștigat. Legiuitorul poate să modifice formele prin care se constată drepturile, ori de câte-ori va crede că interesul individual sau social — cum e în cazul nostru, și care trebuie să primeze — o cere, și ori cum va voi.

Prin urmare, femeia, măritată sub imperiul legii Caragea, este ținută, pentru conservarea ipotecei privilegiate, să se conformeze art. 1815 C. civ., sub pedeapsă de a se vedea decăzută din dreptul său <sup>(5)</sup>. O dată supusă inscripțiunei, această ipotecă, este incontestabil supusă și reînnoirii ei după 15 ani, conf. art. 1786 C. civ. <sup>(6)</sup>.

b) *Privilegiul vinzătorului*. Codul nostru civil, prin art. 1737 § 1, acordă un privilegiu vinzătorului asupra imobilului vândut, pentru plata totală sau parțială a prețului; iar art. 1740, determină modul cum se conservă acest privilegiu prin transcripțiunea titlului care a transferat proprietatea.

Și aci, cele două interese contrarii: al terților și al vinzătorului, dau loc la mari discuții asupra formalităților cerute pentru publicitate. Dificultatea se ivește, nu asupra primei inscripțiuni, de care este scutit conform legii noastre, spre deosebire de textele corespunzătoare francez și belgian, privilegiul vinzătorului, ci când e vorba de formalitatea reînnoirii privilegiilor și ipotecilor, după 15 ani. În adevăr, legiuitorul nostru, a dispensat pe grefierul Tribunalului, ca din oficiu să se facă inscripțiunea în registrul respectiv, a privilegiului vinzătorului, cum e ținut s'o facă conservatorul ipotecar, în legea belgiană și cea franceză.

De și privilegiul există și este conservat, acolo ca și la noi, prin transcrierea actului de vânzare, pentru satisfacerea garanției interesului creditorului, adică al vinzătorului, totuși, interesul so-

<sup>(3)</sup> În cod. francez, privilegiul femeii este desființat categoric prin art. 1572; codul nostru nu reproduce acest articol; cu toate acestea nu e nici o îndoială pentru noi că sistemul legii noastre este al celei franceze, atât față de principiul că privilegiile nu sunt stabilite de cât prin lege, și în legea noastră nicăeri nu se vede menționat un asemenea privilegiu, cât și din cauza interesului celor d'al treilea care nu mai admite sarcinile oculte. Vezi și *Curierul Judiciar* No 86/903, Trib. Vlașca cu observația d-lui Alexandresco.

<sup>(4)</sup> V. *Planiol*, ed. 2-a, t. II, No. 2886 și urm.

<sup>(5)</sup> Ținem să precisăm, că decăderea este numai față de terții, acesta este punctul nostru de vedere, iar nu față de bărbat. Cf. art. 1738.

<sup>(6)</sup> Vezi *Alexandresco*, t. VIII, p. 530 și urm., unde discută cestiunea fără a se pronunța categoric.



cial al creditului particular, adică interesul terțiilor, a cumpănit mai mult în sistemul legiuitorilor belgian și francez, când ei au supus acest privilegiu, deja conservat față de titularul lui, la o publicitate mai întinsă, pentru conservarea lui și față de terții.

La noi, interesul terțiilor, pare a fi fost neglijat. S'a crezut poate, că publicitatea pe nume de persoane, fiind suficientă, nu mai e nevoie, ca o transcripție, inserată într'un registru tot așa de public ca și cel al inscripțiunilor, să mai fie și înscrisă.

Ori cum ar fi, este stabilit un lucru: în legislațiunea noastră, interesul terțiilor, față cu privilegiul vânzătorului, a fost mai puțin luat în considerare. E de observat, că conservatorul singur, e ținut în Belgia și Franța, sub pedeapsă de daune interese să facă inscripția din oficiu. Această sarcină nu e impusă creditorului, al cărui drept nu suferă nici o micșorare sau decădere.

S'ar putea deci susține, și s'a susținut mai ales în Franța, că vânzătorul nu e obligat să reînnoiască inscripțiunea sa să ia una nouă înaintea expirării termenului de reînnoire, dacă prima inscripție din oficiu, n'a fost luată de conservator<sup>(7)</sup>. Cu toate acestea, opinia contrară a triumfat și azi e generalmente admisă<sup>(8)</sup>, fundându-se între alte argumente și pe art. 2108 fr., corespunzător art. 34 din legea belgiană, în virtutea căreia, transcripția ține loc de inscripție, prin urmare, trebuie să fie supusă la reînnoire ca și ea. Mai mult, în Belgia, legea ipotecară din 1851 prevede în mod expres prin art. 37, că în lipsă de reînnoire a inscripțiunei din oficiu, creditorii nu vor mai avea de cât o ipotecă. Vezi Laurent, XXX, No. 104.

Legea română, diferă deci, asupra acestui punct de surorile ei, și această diferență de texte are un efect capital tocmai pentru formalitățile de publicitate și reînnoirea lor. La noi, art. 1740, nu spune ca corespunzătoarele lui că transcripția valorează inscripție, și deci, unul din argumentele capitale în favoarea obligației reînnoirii inscripției pentru vânzător, lipsește. Interesul terțiilor, de și vădit și legitim, n'are pe ce se sprijini, și ar fi peste cutezător, ca fără text, dacă nu formal, cel puțin relativ, să supui la o decădere pe vânzătorul neținut să se conforme altei formalități de cât transcripțiunei titlului său, pentru conservarea privilegiului.

Pe de altă parte, chiar din faptul că grefierul n'a fost obligat să ia o inscripție din oficiu, și că cei d'al treilea lezați—până în termen de 15 ani chiar, de la data transcripției—în drepturile lor, prin lipsa de inscripție, n'au nici un recurs; că singura publicitate este asigurată prin transcripție, și că inscripțiunile din oficiu nu există la noi este o dovadă că legiuitorul nostru, a socotit ca suficientă publicitatea rezultând din registrul de transcripțiuni. Terții vor fi deci nevoiți, pentru asigurarea lor, să cerceteze registrele de transcripții pe 30 de ani în urmă<sup>(9)</sup>. Recunoaștem că va fi mai greu pentru ei s'o facă, și că e o pedică adusă circulației bunurilor și mersului rapid al afacerilor, că interesul social este oare-cum lezat; dar nu putem îndrepta acest rău fără un text care să ne dea posibilitate s'o facem, și fără să lovim interesul creditorilor cari s'au crezut în afara de greșală conformându-se numai transcripției. Ar fi să mergem cu interpretarea prea departe, și să refacem legea, iar nu să o aplicăm.

În rezumat, vânzătorul, este obligat, în legea română, pentru conservarea privilegiului său, asupra imobilului alienat, pentru plata prețului, numai la formalitatea transcripțiunei, fără să mai fie nevoie de reînnoire după 15 ani.

c) *Conflict între privilegiul vânzătorului și creditorii ipotecari ai cumpărătorului.* Vânzătorul, asupra imobilului vindut, poate veni în conflict cu creditorii cumpărătorului său, cari au ipotecă asupra aceluiași imobil. Pentru creditorii posteriori vânzării, nu mai incapse îndoială, că vânzătorul i primează pe toți dacă și-a transcris actul de vânzare: privilegiul său fiind legalmente conservat chiar din ziua vânzării, va fi anterior tuturor ipotecilor consimțite de cumpărător creditorilor săi.

Cum va putea fi în conflict vânzătorul, cu creditorii de ai cumpărătorului, anteriori vânzării? Ar trebui să avem ipotecă generale, cari odată stabilite, să lovească ori-ce bun ar intra în patrimoniul cumpărătorului, cum ar fi o ipotecă judiciară, dar aceste ipotecă nu există în dreptul nostru.

Cazul s'ar putea presenta numai față de ipoteca generală privilegiată a femeii, de sub codul Caragea, asupra averii soțului ei, și numai în teoria contrară celei ce susținem mai sus, când ne cerându-se îndeplinirea formalităților art. 1815 pentru conservarea ei în dreptul actual, se menține caracterul ei de generalitate. În sistemul nostru, din contră, obligând pe femei să satisfacă inscripției cerută de art. 1815, facem aplicațiunea unui alt principiu, acel al specialității, singurul exis-

(7) Vezi Pandectes Françaises, *Privileges et hypothèques*, II, No. 8794 și urm. și autorii citați: Pont; Riviere et Huguet; Flandin; Mourlon; Colmet de Santerre, etc.

(8) Vezi Baudry et de Loynes, *Privileges et hypothèques*, t. III, No. 1751; Planiol, t. II, No. 3046; Pandectes françaises, op. cit., No. 8799.

(9) Se pare chiar că practica constantă a Creditului rural și urban e în acest sens.



tent sub imperiul codului civil. Femeea fiind obligată să înscrie ipoteca ei, necesar inscripția va fi posterioară transcripției actului de vânzare, și deci privilegiului vânzătorului. Dar să presupunem, că ipoteca femeii, este bine conservată cu caracterul ei privilegiat și general, cum admite codul Caragea, și sub legea noastră, fără să mai fie nevoie de vre-o formalitate. În acest caz, cestiunea se pune întocmai ca în Franța. Femeea are o ipotecă generală asupra imobilelor bărbatului. Imobilul intrat în patrimoniul acestuia prin cumpărătoare, este lovit în momentul chiar în care vânzarea intervine, de două sarcini: privilegiul vânzătorului și ipoteca generală a femeii. Care din ele va prima pe cea-laltă, sau vor fi supuse concurenței? Iată conflictul. Amindouă au aceeași dată, și amindouă cer să fie preferate. Cu toate acestea, în realitate, vânzătorul are o situație mai demnă de luat în considerare; el ar trebui, să fie avantajat asupra bunului scos din patrimoniul său sub anume condițiuni și având drepturile legale conservate. Imobilul vândut, n'a putut eși din patrimoniul său de cât grevat de privilegiu. Va fi în favoarea vânzătorului, zice d. Planiol <sup>(10)</sup> o anterioritate teoretică, așa că s'a putut susține că privilegiul vânzătorului este un *droit rétinut de el în imobil*. Aceasta nu e o simplă afirmație, ci o realitate. Cumpărătorul nu primește în patrimoniul lui, de cât un imobil deja grevat, are de la început un drept știrbit; or, creditorii lui nu pot avea mai multe drepturi de cât el însuși asupra acestui imobil, care poartă asupra lui privilegiul. Vânzătorul, pe de altă parte, n'a înțeles să-l alieneze, de cât conservându-și drepturile conferite lui de lege până la desăvârșita achitare a prețului, adică reținându-și în imobil valoarea prețului datorit, sub formă de privilegiu <sup>(11)</sup>. Anterioritatea acordată vânzătorului asupra celor-lalți creditori ai cumpărătorului este justă, conformă cu realitatea și cu echitatea.

Discuția n'a venit de cât din cauza textului de lege, care dispune că ipotecile cu aceeași dată au același rang și concură între ele (art. 1779 Cod. rom.; art. 81 leg. Belg., art. 2147 fr.). Ar fi fost să dăm o interpretare prea strimță ținându-se numai la litera legii dacă ne-am fi conformat în totul art. 1779.

Reamintim că conflictul discutat, nu poate exista sub imperiul codului nostru civil, de cât în cazul ipotecei generale a femeii de sub Cod. Ca-

ragea, și în teoria care admite existența ei fără formalitatea art. 1815.

Acestea sunt principalele cestiuni juridice, discutate în sentința trib. Vâlcea ce adnotăm. Am văzut, cum în sistemul legii noastre, lipsa de formalități, cu adevărat practice, de publicitate, poate să lezeze pe terți; cum într'un caz, acel al femeii măritate sub dreptul vechi, se poate într-o cât-va repara neajunsul printr'o interpretare deși mai largă, cu toate acestea mai justă și conformă cu legea; cum într'alt caz, acel al privilegiului vânzătorului, interesul terților este sacrificat și că ar trebui o modificare legislativă pentru înlăturarea acestui inconvenient destul de grav, ceea ce nu se poate face pe cale de interpretare ca fiind prea riscat; cum în fine, în teoria care dă posibilitate la conflict, între privilegiul vânzătorului și ipoteca generală a femeii, trebuie preferat vânzătorul.

R - Vâlcea, 10 Martie 1906

A. I. Suciu

## INFORMAȚII

S'a pus sub presă și la 15 Aprilie va apare în editura Ziarului «Curierul Judiciar»: *Primul supliment din Colecțiunea de legi financiare*, cuprinzând: **Legea de constatare și percepere a contribuțiilor directe** modificată în 1905; **Legea Timbrului** modificată în 1906, ambele cu jurisprudența Inaltei Curți de casație până la zi; **Legea impozitului personal și mobilier din 1906**; **Legea drumurilor și Legea organizării administrațiunii finanțelor Statului din 1906**.

Această lucrare se datorește D-lui G. St. Bădulescu, Prim-grefier la Inalta Curte de casație, și Redactor la «Curierul Judiciar», cunoscut deja lumii juridice pentru lucrările sale cari au fost mult apreciate.

**Pentru abonații Curierului Judiciar prețul va fi de lei 3.50.**

Inscrierile și plățile se pot face chiar de acum la Redacția Curierului Judiciar, București, 5 Calea Rahovei lângă Palatul Justiției.

\* \* \*

Joii 30 Martie cor., va apare **Tabla de materii a Curierului Judiciar**, pe anul 1905. Ea este un adevărat repertoriu juridic și va cuprinde 8 coale tipar. Prețul unui exemplar, **Lei 5**. Nu se va expedia de cât celor la corent cu plata abonamentului.

\* \* \*

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

<sup>(10)</sup> Planiol, t. II, No. 3141.

<sup>(11)</sup> V. Pothier, Coutume d'Orléans, tit. XXI No. 133 și Hypothèque, N° 145, citat de Planiol.