

# CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICĂ — FINANȚE

DIRECTOR: CIRU ECONOMU

Licențiat în drept din Paris, Procuror-General la Înalta Curte de Casație

PRIM-REDACTOR: ION N. CESARESCU

REDACTOR-PROPRIETAR: I. S. CODREANU

## ABONAMENTUL

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

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

Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

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

TABLA DE MATERII pe anul 1908 a *Curierului Judiciar*, ce a apărut, cuprinde opt coale tipar; e întocmită în mod analitic-alfabetic și pe articole de legi și regulamente.

Această tablă de materii, care este un adevărat reper-toriu juridic, se vinde tot pe prețul de 5 lei ca și acelea din anii trecuți. Ea nu se va trimite decât numai celor la curent cu plata abonamentului.

Rugăm deci pe cei rămași în urmă cu plata a se pune la curent trimitând prin mandat postal sumele datorate.

## S U M A R

Despre contractele embaticare ale viilor distruse de filoxeră, de d-l Dr. G. Mandy.

### JURISPRUDENȚĂ:

Tribunalul Ilfov, secțiunea III-a: Al. I. Zernescu cu Felicia D. Preda, cu o Observație, de d-l D. Alexandrescu.

## DESPRE CONTRACTELE EMBATICARE

— ALE —

### VIILOR DISTRUSE DE FILOXERĂ

(Codul Caragea, Partea III-a, Cap. V, par. 5)

#### I.—Interesul acestui studiu

De când filoxera a distrus vechile noastre vii, instanțele judecătorești au avut, în diferite rânduri, prilejul să se ocupe cu soarta contractelor embaticare, înființate în Muntenia între anii 1817 și 1832 și destinate sădinei de viță.

Chestiunea în sine, pare, la prima vedere, a fi de un interes pur particular. Chiar dacă, în ultima analiză, întrebarea ar fi numai de a se ști: cine va profita, proprietarul sau țăranul, pe urma filoxerei? Moșierul va desrobi el o cantitate de pogoane și o va putea arenda pe prețul ei real, în loc să încaseze o otașniță minimă, ca până acum, sau țăranul se va bucura el și în viitor, de inlesnirile inerente contractelor embaticare? Chiar dacă chestiunea n'ar avea un interes general, totuși ar merita să fie aprofundată, din cauza noțiunilor juridice prea vagi și din cauza

erorilor fără număr ce s'au comis, atât de avocați, cât și de jurisprudenți, în această materie.

În realitate, însă, chestiunea are o înrăurire capitală asupra întregii economii a țării noastre și, prin urmare, un studiu serios și nepărtinitor se impunea.

O monografie propriu zisă n'ar fi îndeplinit scopul urmărit: aducerea la cunoștința generală, stabilirea unui punct de drept ce interesează o imensă parte din populațiunea noastră. Am ales, deci, publicitatea unei reviste juridice, cu toate că spațiul restrâns, de care putem astfel dispune, nu ne permite să expunem toate amănunțele cercetărilor ce am făcut. Tot pentru acest motiv nu vom critica hotărârile date. Vom face *tabula rasa* de tot ce s'a spus sau scris, la noi, în această materie.

Recunoaștem că nu ne va fi ușor să convingem pe toți cei cari ne vor ceti, că adevărul e de partea noastră.

Intr'adevăr, nu există, poate, chestiune mai puțin cunoscută, ce să fi dat naștere la erori de drept mai mari, decât cea a embaticului, denumit în decursul veacurilor: «ἐμφύτευσις, emfiteoză, năimeală, sădire, embatic și bezman».

Intunericul ce învăluie contractele embaticare, datează din evul mediu. Marele Dumoulin a scris (1547): «*Verbum emphyteusis est equivocum*». Totuși sperăm că un studiu scurt, dar serios, al embaticului din dreptul roman, feudal, francez, belgian, vechiul drept român și din Codul lui Alexandru Cuza, va aduce deplină lumină asupra acestei chestiuni pe care o formulăm astfel: «Dacă un contract embaticar s'a înființat sub imperiul Codului Caragea, în vedere de a se sădi viță, care va fi soarta acestui contract după ce via a fost distrusă de filoxeră?»

#### II.—Dreptul roman

Orașele, și așa zisele «*universitates*», neputând căuta imobilele ce posedau, le închiriau pe termeni lungi, cu condiție ca chiriașul să aibă po-

sesiunea și uzufructul imobilului, cât timp va plăti chiria stipulată, numită «*vectigal*».

Aceste imobile se numeau «*agri vectigales*», iar contractul de închiriere, în opoziție cu celelalte locațiuni între particulari, dădea chiriașului un *drept real*. (Inst. Just: L. I Pr. și § 1 *agri vectigales* VI 3).

Când societatea romană intră în descompunere; când, înaintea invaziunilor barbare, proprietarii fugeau îngroziți; când dislocarea imperiului fu desăvârșită; când teroarea domină în locul legilor; când, în fine, proprietățile imobiliare pierduse mai toată valoarea lor, atunci începui, ceea ce putem numi, «*era expedientelor*».

Nu se putea ca proprietatea imobiliară să fie cu totul părăsită; interesele vitale ale statului se opuneau la o atare neîngrijire. Iată de ce împărații romani, imitând exemplul dat de «*universitates*», au născocit emfiteoza.

Prima noțiune, ce trebuie să nu pierdem din vedere în tot decursul acestui studiu, este deci caracterul ei temporar. Ea constituia atunci un expedient, precum reținerile asupra lefilor funcționarilor este și azi o lege de expedient, destinată să fie abrogată îndată ce Statul va fi biruit criza ce a necesitat înființarea acestui impozit. Vom vedea că, ori unde emfiteoza a fost introdusă, chiar la noi, ea n'a fost decât o legiuire de expedient, și a fost abrogată îndată ce împrejurările au dovedit inutilitatea sau nocivitatea ei.

Proprietarii imobilelor prea greu de administrat, concedau *pe veci* cu toate drepturile reale, și în schimbul unei anuități minime, numită *canon*, posesiunea și uzufructul acestor imobile, numai ca să găsească pe cineva care să îngrijească de ele.

Emfiteoții făceau parte din populațiunea săracă, lipsiți de capitalul necesar dobândirii efective unei proprietăți, dar dispuși să consacre activitatea lor. Ei n'aveau ce pierde, dar câștigau mult.

În acea vreme locațiunea muncii nu există decât în stare embrionară; prin emfiteoză ea își găsește o remunerare la care nici astăzi n'ar putea pretinde. Imobilele, astfel concesionate, purtau numele de *agri emphyteutici*. Denumirea aceasta dovedește cu indestulare că instituțiunea a luat naștere în timpul imperiului bizantin, dupe ce împărații romani strămutase reședința lor la Constantinopol, și dupe ce întreaga lume civilizată se elenizase. Într'adevăr, numele *ἐμφοτευσίς*, este un cuvânt grecesc ce înseamnă: sădare, plantațiune.

Nu trecu mult și se iviră primele discuțiuni juridice. Unii credeau că emfiteoza este un contract de locațiune. Li se obiectă foarte just că

un contract de închiriere nu admite o durată nelimitată, o redevență ridicul de mică, și mai puțin încă cedarea drepturilor reale.

Alții credeau că pactul emfiteotic este o ade-vărată vânzare; dar li se obiectă, cu mare dreptate, că nu există vânzare fără dobândirea proprietății. Or, emfiteoza nu transferă decât posesiunea, iar proprietatea rămâne tot concesionarului; în fine, drepturile reale erau acordate emfiteotului numai pentru a i permite să apere proprietatea, în lipsa proprietarului, în contra oricărei călcări sau revendicări. (Inst. Just. IV, t. VI, § 3).

În realitate, pactul emfiteotic este un contract bilateral, sinalagmatic, consensual, *sui generis*. El este deci al cincilea contract consensual ce-l cunoaștem. (Comodat, depozit, vânzare, locațiune, embatic). Trebuie, deci, să studiem acest contract cu caracterele lui proprii și să ne ferim de greșeala ce au făcut-o avocații și magistrații noștrii, când au aplicat acestui pact, prin analogie, regulile locațiunilor sau ale vânzărilor. Trebuie să ne ferim chiar de greșeala făcută de autorii Codului Cuza care denumește embaticul o *locațiune ereditară* (art. 1415 din Codul civil).

Împăratul Zenon (474 d. Crist.) a fost cel dintâiu care a arătat că emfiteoza este un contract consensual aparte. (Inst. Just. L. III, T. 24. *de locatione et conductione*, § 3. Dar și împăratul Zenon, (Cod. L. IV, T. 26, No. 8, *de jure emph.*) nu prea explică acest soi de contracte. El nu se pronunță asupra procedurii, nu ne arată dacă pactul emfiteotic dă naștere unei acțiuni *locati* sau *conducti*.

Credem, de altfel, că aceste discuțiuni constituiau ultima grijă a lui Zenon. Acest împărat, unul din cei mai cruzi, când închis, când scăpat, nu prea se gândea la legiferări. Cu toate acestea și dânsul trebuia să se supună obiceiurilor stabilite. Or, la acea epocă judecata se făcea în modul următor: cel chemat să împartă justiția posedă colecțiunea cazurilor ivite până atunci și comentate de jurisconsulti ca: Ulpian, Gaius, etc. Dacă se ivea un caz nou, neprevăzut în colecția sa, dânsul întrebă pe împărat, arătându-i speța și cerându-i o soluțiune echitabilă. Împăratul o dedea printr'un *rescriptum*. Or, chestiunea ce ne preocupă a fost tocmai supusă împăratului Zenon, de către un oarecare Sebastian, și iată răspunsul ce a primit: «...*ita ut, si interdum ea quae fortuitis casibus, pactorum non fuerint conventionem concepta, si quidem tanta emergerit clades quae prorsus etiam ipsius rei quae per emphyteusis data est, faciat interitum: hoc non emphyteuticario, cui nihil reliquum permansit, sed rei domino, qui quod fatalitate ingruerat, etiam nullo intercedente con-*

*tractu, habiturus fuerat, imputatur. Sin vero particulare, vel aliud leve contigerit damnum, ex quo non ipsa rei penitus laedatur substantia, hoc emphyteuticarius suis partibus non dubitat adscribendum».*

Adică: «... așa încât, dacă, totuș, cele ivite prin cazuri fortuite, n'ar fi fost prevăzute prin convențiunea pactului, și dacă într'adevăr se ivește o atare plagă ce, în mod direct, pricinuește pierderea chiar a lucrului embaticat, ea să se impute nu embaticarului, căruia nu-i mai rămâne nimic, ci stăpânului locului care ar fi suferit ceea ce soarta îl amenință, chiar dacă n'ar fi intervenit nici un contract. Dacă însă dauna ar fi numai parțială, sau de altfel ușoară, așa încât însăș substanța lucrului n'a fost adânc afectată, atunci ea (dauna), fără îndoială, se va imputa embaticarului în partea lui».

Cu alte cuvinte: dacă printr'un eveniment fortuit se schimbă chiar natura intimă a lucrului, (o casă distrusă prin incendiu transformă imobilul într'un simplu teren, sau, în cazul nostru, o vie transformată în câmp) atunci, *atât mai rău pentru proprietarul terenului*; dacă nu se schimbă natura intimă a lucrului, atât mai rău pentru embaticar.

Ce înțeles pot avea cuvintele: «atât mai rău»? Ca să le pricepem în sensul lor adevărat, trebuie să ne amintim de epoca și împrejurările în cari ele au fost scrise. Nu trebuie să uităm că în secolul al cincilea după Cristos, anularea unui contract embaticar constituia o adevărată nenorocire pentru proprietarul latifundiar. Prin urmare, dacă Zenon prescrie că plaga, ce schimbă natura intimă a lucrului, lovește în proprietar, aceasta însemnează că în asemenea caz se anulează contractul embaticar.

Rescriptul lui Zenon este foarte logic. Am văzut că emfiteoții se găseau cu greu și numai printre oameni lipsiți de mijloace, în neputință de a pune cel mai mic capital la dispoziția unei întreprinderi. Numai muncitorii, cari nu posedau decât activitatea lor, erau dispuși să primească concesiuni embaticare. Ei ar fi fost, deci, în imposibilitate să reclădească sau să facă plantații noi.

Astăzi, pentru acelaș motiv (și altele ce vom vedea), trebuie să ne pronunțăm tot în sensul lui Zenon, adică pentru desfacerea contractului embaticar; dar, în loc să zicem atât mai rău pentru proprietar, vom spune atât mai bine pentru el, de oarece astăzi un pogon de teren produce 1 leu pe an prin embatic, și 30—40 lei pe an prin contract de arendare.

Decizia lui Zenon este cu atât mai firească, cu cât regulile speciale ale contractului emba-

ticar dispuneau ca emfiteotul roman să facă toate reparațiunile și mari și mici (contrar regulilor închirierii), dar nu trebuia să reclădească sau să replanteze. (Cod. L. IV, T. 66, No. 2). Deci dacă, pe de o parte, emfiteotul roman n'a fost silit să reclădească; dacă, pe de altă parte, nu putea deține imobilul fără să se folosească de el, pentru că ar fi suferit chiar Statul (colectivitatea), era firesc ca distrugerea lucrului să atragă dupe sine anularea contractului. Această teorie o vom aplica și astăzi. Ea n'a mai fost discutată în dreptul roman, ci a fost considerată ca un fel de aforism: «*si quidem totius rei interitus accesserit, at dominum super hoc redundare periculum; sin particularis, ad emphyteuticarium hujusmodi damnum venire. Quo jure utimur*». Adică: pierderea totală a lucrului cade asupra proprietarului; pierderea parțială asupra emfiteotului. Acesta este uzul nostru (Inst. Just., L. III, T. 24, § 3 *de locatione et conductione*).

La noi însă vedem această teorie combătută, din cauza neștiinței generale ce domnește în această materie încă dela evul mediu.

### III.—Dreptul feudal

În timpurile turburi ale feudalității toate noțiunile juridice se confundau. Știința dreptului, ajuns la punctul culminant al dezvoltării sale la Romani, decăzu de tot în cursul secolelor premergătoare renașterii medievale. Atunci, însă, când studiul dreptului roman fu reluat, cunoștințele exacte lipseau de mult și abia denumirile au fost regăsite și reintrebuințate. Nu trebuie deci să ne mirăm de ereziile juridice comise de jurisconsultii renașterii. Vom da un singur exemplu: *cautio judicatum solvi* din dreptul roman și cea din evul mediu, care a funcționat până la tratatul dela Haga din 1898. Nu există mai desăvârșită negațiune a dreptății ascunsă sub numele unei instituțiuni mai juste decât cea a cautiunii *judicatum solvi*. Emfiteoza feudală ne va dovedi, odată mai mult, lipsa spiritului juridic din acea epocă.

Singurul punct cert și nediscutat este motivul pentru care feudalitatea a introdus emfiteoza în instituțiunile (*coûtumes*) sale.

Decăderea imperiului roman și începuturile feudalității au multe puncte de asemănare. La o epocă, ca și la cealaltă, domnește forța brutală și nesiguranța proprietății imobiliare. Sub regimul feudalității, ca și sub imperiul bizantin, pactul emfiteotic a fost deci o instituțiune de expedient.

Cavalerii-jeftitori, din înălțimea castelelor lor, pându pe trecători și-i despuiau sau dădeau iama peste micile proprietăți de prinprejur, jeftind tot ce le ieșea în cale. Acești cavaleri,

prin teroarea ce răspândeau, ajungeau astfel stăpânii unor regiuni de o întindere imensă și erau recunoscuți, prin *dreptul pământului*, ca proprietari ai întregii regiuni, în sensul adevărat al cuvântului.

Dintre terenurile astfel cucerite, ei rețineau ceea ce credeau că vor putea administra mai ușor; iar restul îl cedau, sub oarecari condițiuni, celor cari le făceau jurământ de vasalitate, constituind astfel cunoscutele *pacte censitare*.

Vasalul avea folosința terenurilor concesdate ca *proprietate utilă*, iar nobilul reține numai oarecari privilegii (droit de haute et basse justice, droit d'aubaine, droit de jambage, etc.) sub denumirea de *proprietate directă*.

Intr'o epocă, în care nimeni nu era sigur că va zări ziua de mâine, trebuia să renască și să inflorească emfiteoza, acest expedient al Romei decadente. Intr'adevăr, terenurile nu puteau rămâne înțelenite. Interesul Statului, avuția națiunii, era în joc și, oricât cavalerii medievali disprețuiau munca câmpului, ei recunoșteau totuși necesitatea imperioasă a culturii solului. Nu e deci de mirare că emfiteoza, aflată de ei la civilizațiunea subjugată, a fost îndată adoptată. Tot atât de puțin trebuie să ne mirăm că cavalerii medievali s'au servit de pactul embaticar, fără să chibzuiască prea mult asupra naturii juridice a acestei instituțiuni.

Asemănarea ce există, în mod fatal, între pactul censitar și cel emfiteotic, dădă naștere la erori de drept ineluctabile, dar foarte regretabile.

Boutaric, în «*Commentaire sur les institutes de Justinien*», (III, 24, § 3, din 1734) încearcă să explice diferența ce ar exista între aceste două contracte, zicând: «*Nous avons un contrat qui ne diffère presque que de nom de l'emphythéose, c'est le bail à cens. S'il y a quelque différence de l'un à l'autre, c'est qu'on ne peut bailler à cens qu'un fonds que l'on possède noblement; au lieu que pour bailler un fonds à titre d'emphythéose, il suffit de le posséder en franc, alleu et indépendant de toute seigneurie directe*».

Boutaric greșește, și greșește pentru că n'a văzut caracterele proprii contractului embaticar. Adevărata diferență între pactul censitar și cel emfiteotic este că în primul se retrocedează *proprietatea* unui teren uzurpat și se rețin numai oarecari drepturi pe cari le-am putea numi politice, pe câtă vreme în pactul emfiteotic se cedează numai posesiunea și uzufructul împreună cu drepturi reale.

Rezultatul acestei confuziuni a fost că jurisconsultii medievali considerau pe emfiteoți ca pe niște adevărați proprietari. Ei credeau, de oarece la Romani drepturile reale au fost concesdate cu

*titlu util*, pentru apărarea proprietății, că ar putea să existe și o proprietate utilă (în opoziție cu cea directă). De aci erorile de drept.

Așa, de pildă, marele Pothier zice în «*Contrat de bail à rentes*» (vol. V, chap. III, p. 428, ed. Beaucè, 1818):

«**Le préneur étant propriétaire est tenu de faire les grosses réparations, aussi bien que les viagères. Par exemple, si l'un des gros murs d'une maison baillée à rente devenait caduc par vétusté, le préneur et ses successeurs seraient obligés de le reconstruire».**

Soluțiunea dată de Pothier este exactă. Embaticarului îi incumbă sarcina tuturilor reparațiilor; dar motivul dat de Pothier este eronat. Am văzut, când am studiat emfiteoza romană, că această obligațiune de a face toate reparațiunile, mici și mari, nu provenea din faptul că emfiteotul era proprietar; nu izvoră din caracterul juridic al emfiteotului, ci din natura juridică a emfiteozei.

Intr'adevăr:

1. Scopul emfiteozei a fost conservarea și îmbunătățirea lucrului embaticat. Emfiteotul trebuia să îngrijească de imobilul concedat ca un bun părinte de familie. Atât, dar nimic mai mult. El trebuia, deci, să repare, dar nu să reconstruiască. Venitul imobilului îl îmbogățește destul ca să facă toate reparațiunile, dar nu este suficient ca să reconstruiască.

2. Proprietarul primea un canon ridicol de mic, ca o formalitate simbolică. El n'avea nici o speranță să recapete ușor plina proprietate a imobilului embaticat, concesiunea fiind făcută pe veci. Nu i se putea, deci, cere ca dânsul, care n'avea nici o folosință, să sufere aceste cheltueli.

Iată de ce cheltuelile de întreținere incumbau emfiteotului; iar nu pentru că acesta ar fi fost proprietar. Romanii erau prea logici și prea dreپți pentru a comite o asemenea eroare. Această eroare revine și în chestiunea ce ne preocupă. Intr'adevăr, Pothier mai afirmă: (op. cit., p. 423).

«**Le préneur étant propriétaire, peut changer la forme de l'héritage baillé à rente, pourvu qu'il la convertisse en une forme aussi utile et qui assure la rente que le bailleur s'est réservée, autant que s'il était resté dans la forme dans laquelle il était lors du baill».**

De astădată și soluțiunea este greșită, anti-juridică, și nu mai corespunde regulilor speciale ale pactului embaticar. Punctul de plecare al raționamentului este eronat. Embaticarului nu poate schimba natura lucrului pentru că **nu este proprietar**.

Aceste erori juridice nu trebuie să ne mire. Ele provin din faptul că emfiteoza a fost con-

fundată, din cauza drepturilor reale de cari se bucură, cu pactul censitar care admitea dedublarea proprietății. Pothier nu este singurul jurisconsult care a comis această erezie.

Aceleași erori le găsim la Henrion de Paussey, Domat, și chiar la marele Merlin.

Numai doi jurisconșulți francezi și unul german au pipăit adevărul. Cujas și elevul lui, Doneau, ambii din Tuluza, și Vangerov în Germania. Prodigiosul Doneau a fost cel dintâiu care a demonstrat că, dacă cedentul este și rămâne proprietarul bunului cedat, cel care îl primește în emfiteoză nu poate fi și el proprietar. Cu spiritul lui juridic el a văzut că drepturile reale pot fi cedate *cu titlul util*, dar că *proprietatea utilă* este un *non sens*. Proprietatea poate fi desmembrată, poate fi comună (cazul indiviziunii), ea nu poate fi dedublă.

Astăzi, doctrina și jurisprudența, la noi ca și în străinătate, este unanimă pentru a recunoaște că teoriile lui Pothier, Merlin, Domat, etc., asupra proprietății, sunt greșite. Atunci de ce să nu fim tot atât de unanimi pentru a recunoaște că și deducțiunile lor sunt tot atât de greșite, că natura intimă a lucrului embaticat nu poate fi schimbată, că numai Cujas și Doneau au avut dreptate?

Dr. G. Mandy,

(Va urma)

Avocatul Ministerului de finanțe.

## TRIBUNALUL ILFOV, SECȚIA II

Audiența dela 27 Octombrie 1908

Președenția D-lui P. HAGIOPOL, Președinte

Al. I. Zernescu cu Felicia D. Preda

Proba cu martori. — Dreptul instanței de fond a reveni asupra ei.

Contract de locațiune. — Obligațiunile locatorului. — Dacă instanțele judecătorești sunt în drept a da termen locatorului spre a-și îndeplini obligațiunile. — Dreptul locatorului a cere rezilierea contractului. — Când se aplică? — Distrugerea în parte a imobilului închiriat. — Dreptul locatorului a cere reducere din chirie. — Daune. Admisibilitatea lor. — Sub ce condițiuni anume se admit daune?

Dacă locatorul e în drept a reține din chirie, sau de a nu plăti la timp chiria din cauza neîndeplinirii obligațiunilor locatorului (Art. 1420, 1433, 1439, 1101 din Codul civil).

1. Instanțele de fond sunt în drept să revie asupra probei cu martori, când găsesc alte elemente de probațiune din cari să-și facă convingerea despre existența faptului.

2. Deși, după art. 1420 din Codul civil, locatorul e dator, între altele, de a preda locatorului lucrul închiriat și a face ca locatorul să se folosească neimpedat în tot timpul locațiunii, totuși, după dispozițiile art. 1101 din Codul civil, aplicabil și la contractele de locațiune, autoritatea judecătorească poate, după cererea debitorului, și chiar din oficiu, apreciind

împrejurările, să acorde termene pentru executarea obligațiunii, și aceasta cu atât mai mult când neexecutarea obligațiunii este datorită unui caz de forță majoră.

3. Deși este adevărat că, după dispozițiunile art. 1423 și 1439 din Codul civil, dacă lucrul închiriat s'a stricat în totalitate sau s'a făcut netrebnic de obișnuita întrebuințare, locatarul e în drept a cere desființarea contractului, această dispozițiune însă nu se aplică decât atunci când imobilul a fost distrus în întregime, iar nu și în cazul când s'a distrus numai accesoriile imobilului, de minimă importanță, caz în care locatarul este în drept a cere numai o scădere din prețul arendei, proporțional cu micșorarea folosinții porțiunii imobilului care a fost distrus, și a duratei timpului în care a fost privat locatarul.

4. În principiu, orice plată presupune o datorie, și cel ce a plătit fără să fie dator este în drept a cere repetițiunea sumei.

5. O cerere de daune ca să fie întemeiată trebuie ca, în afară de culpă, ea să fi cauzat prejudiciu.

6. Dacă este adevărat că locatorul, în caz de neîndeplinirea obligațiunilor locatorului, e în drept a cere rezilierea contractului sau reducerea chiriei, nici un text de lege însă nu-l îndrituiește, fie a reține arenda, fie a nu executa îndatorirea de a plăti prețul locațiunii la termenele stipulate.

### Tribunalul,

Asupra acțiunii d-lui Al. I. Zernescu, făcută prin petițiile înregistrate la No. 28 223/907 și 18.529/908, prin cari cere: 1) ca față de d-na Felicia Preda să se declare reziliat contractul de arendare al moșiei Bârla-Șelăreasa din județul Teleorman, autentificat de Tribunalul Ilfov, secția de notariat, la No. 1609/905; 2) ca d-na Felicia Preda să fie obligată a-i plăti 12.000 lei, scăzământul de arendă pentru lipsa de folosință a ecaretelor și a moarei, ce nu a putut a-i preda în timp de doi ani; 2.161 lei, 7 bani, sumă ce a plătit în contul său Societății Creditului Funciar rate întârziate, și percepției Statului, fonciera pădurii, 2000 lei daune ce a suferit prin faptul sechestrului pentru a plăti citatele sume Societății Creditului și percepției Statului, și al treilea: să fie autorizat ca în schimbul căștiului de arendă — 15 Septembrie 1908 — a i abandona garanția în numerar de 9.750 lei, ce se află depusă în mânele d-sale cu ocazia facerii contractului, 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 d-l I. Zănescu — autorul d-lui Al. Zernescu — și d-na Felicia Preda a intervenit contractul de arendă al moșiei Bârla-Șelăreasa, autentificat de Tribunalul Ilfov, secția de notariat, la No. 1.609/905. cu condițiunile, între altele: a) arenda anuală va fi de 19.500 lei, plus orice dări, către Stat, județ și comună; b) termenul arendării este de 9 ani, cu începere dela 1 Aprilie 1907 până la 1 Aprilie 1916; c) se va da în primirea d-lui arendaș, pentru folosința exploatării moșiei, următoarele clădiri și ecarete: casa de lângă moară cu bordeiul și magazia cea mare, moara cu postamentul de lemn, cu două pietre, un grajd, un pădul de nuiele pe furci și un pădul de șipei. La 1 Aprilie 1907 urma, conform contractului, a i se preda d-lui arendaș ecaretele moșiei, însă nu i s'au putut face nici atunci, fiindcă ele fuseseră în întregime distruse și arse în urma răscoalelor țărănești, și nici mai târziu; astfel cel puțin reiese din cercetarea locală și expertiza ordonată de tribunal. D-l Al. Zernescu, pentru lipsa folosinții acestor ecarete, întentează această acțiune care face obiectul acestui proces. Acestea sunt faptele.

*In ce privește cererea de reziliere a contractului :*

Având în vedere că d-l Al. Zernescu, prin d-l avocat Th. Seimeanu, susține că, după dispozițiunile art. 1423 și 1439 din Codul civil, dacă în timpul locațiunii bunul arendat se distruge în parte, locatarul este în drept să ceară desființarea contractului de arendă și, întru cât se dovedește din cercetarea locală și actul de expertiză că ecaretele moșiei, ce i au fost arendate cu moșia, au fost distruse și nu i s'au predat, cere a i se admite rezilierea dela 1 Aprilie 1909 a acestui contract ;

Având în vedere că d-na Felicia Preda, prin d-l avocat Paul Capeleanu, se opune la această cerere și susține, în primul rând, a i se admite dovada cu martori, spre a stabili contrariul celor dovedite cu martori de d-l Al. Zernescu, lucru ce, de altfel, i s'a rezervat prin jurnalul No. 1572/908, care a încuviințat cercetarea locală și comisiunea rogatorie pe lângă Tribunalul de Teleorman și, în al doilea rând, că dacă este adevărat că ecaretele moșiei au fost distruse, ele au fost reclădite la timp și d-l arendaș Al. Zernescu a avut folosința lor.

*a) In ce privește dovada cu martori :*

Având în vedere că, în principiu, este adevărat că dovada cu martori pentru stabilirea acestor fapte este admisibilă în drept, dar utilitatea și oportunitatea acestei măsuri este lăsată la suverana apreciere a autorității judecătorești, putând să o încuviințeze sau să o respingă, după împrejurări ;

Având în vedere că, dacă acesta este principiul, este cert că, deși s'a încuviințat o asemenea lucrare preparatorie tribunalul este în drept să revie asupra ei, când găsește alte elemente de probație din cari să și facă convingerea de existența faptului și a devenit astfel inutilă ;

Având în vedere că tribunalul, prin jurnalul No. 1572/908, a încuviințat, în afară de cercetarea cu martori, și o expertiză, numind din oficiu pe d-l expert ; că dacă bănueli de parțialitate se pot ivi asupra martorilor d-lui Al. Zernescu, ele trebuie să înceteze asupra lucrării d-lui expert ; că din actul de expertiză se constată că ecaretele nu au fost reclădite în felul și dimensiunile celor ce au existat și cari au făcut obiectul convențiunii părților ;

Că dar, așa fiind, întru cât tribunalul și-a făcut convingerea din actul de expertiză că ecaretele, chiar dacă au fost reclădite la timp, ele nu corespund celor ce au existat, această cerere, din această pricină, este nefondată și urmează a fi respinsă.

*b) In ce privește fondul cererii :*

Având în vedere că, după dispozițiunea art. 1420 din Codul civil, locatarul este dator, între alte obligațiuni, de a preda locatarului lucrul închiriat și a face ca locatarul să se poată folosi neîmpiedecat în tot timpul locațiunii ;

Având în vedere că, după dispozițiunea art. 1101 din Codul civil, aplicabil și la contractele de locațiune, autoritatea judecătorească poate, după cererea debitorului și chiar din oficiu, apreciind împrejurările afacerii, să acorde termene pentru executarea obligațiunii sale ; că dacă autoritatea judecătorească poate acorda termen, s'au respinge rezilierea când este vorba de culpă, cu atât mai mult poate când neexecutarea obligațiunii este datorită unui caz de forță majoră ;

Având în vedere că din actele din dosar se constată, de altfel necontestat de părți, că ecaretele moșiei Bârla-Șelăreasa au fost distruse în întregime, în urma răscoalărilor țărănești ; că oricâtă diligență d-na Felicia Preda ar fi pus în îndeplinirea obligațiunii sale, îi era, dacă nu imposibil, cel puțin foarte dificil ale executa pentru data convenită în contract ;

Având în vedere că se obiectează, și este adevărat că după dispozițiunea art. 1423 și 1439 din Codul civil că dacă lucrul închiriat s'a stricat în totalitate, sau s'a

făcut netrebnic spre obișnuita întrebuințare, locatarul este în drept a cere desființarea contractului, dar a aceste texte de lege nu pot fi aplicabile în rezolvarea acestei cereri, întru cât în speță, nu în întregime imobilul închiriat s'a distrus ci numai accesoriile lui, de minimă importanță în raport cu valoarea locativă a imobilului și fără de cari se poate exploata moșia, cum, de altfel, s'a și exploatat în decursul a doi ani de zile (Vezi «*Traité Droit civil*», Baudry-Lacantinerie, vol. XVIII, tom. I, pag. 139, § 280 ; pag. 149, § 303 ; pag. 152 și 153, § 309 ; pag. 179, § 359) ;

Că dar, așa fiind, chiar presupunând că culpa există din partea d-nei Felicia Preda, ea nu este de natură așa de gravă ca să legitimeze rezilierea contractului.

*In ce privește scăzământul de arendă pentru lipsă de folosință a ecaretelor moșiei și a moarei :*

Având în vedere că d-l Al. Zernescu susține că : conform art. 1423 din Codul civil, locatarul este în drept, dacă în cursul locațiunii lucrul închiriat se distruge în parte, să ceară o scădere din prețul arendei și, întru cât această distrugere parțială se dovedește din cercetarea locală și d-l expert o estimează la suma de 12.000 lei, urmează a i se admite scăderea arendei cu această sumă ;

Având în vedere că d-na Felicia Preda se opune la această cerere și susține că ecaretele moșiei au fost reconstruite la data intrării d-lui Al. Zernescu în folosința moșiei și că, în tot cazul, evaluarea d-lui expert este exagerată ;

Având în vedere că, după dispozițiunile art. 1243 din Codul civil, locatarul este în drept să ceară o scădere din arendă, în caz de distrugere parțială a imobilului închiriat ;

Având în vedere că arenda fiind echivalentul folosinței imobilului închiriat scăderea arendei, trebuie a se face proporțional cu micșorarea folosinței a porțiunii imobilului care a fost distrus și a duratei timpului de care a fost privat locatarul ;

Având în vedere că din cercetarea locală și actul de expertiză se constată că d-l arendaș Al. Zernescu a fost privat de folosința ecaretelor pe timp de doi ani, iar de moara moșiei în interval de 9 luni ;

Având în vedere că este adevărat că d-l expert, prin actul său de expertiză, evaluează folosința ecaretelor moșiei la 3500 lei anual și pentru moară la suma de 5000, dar tribunalul, având plenitudinea jurisdicțiunii, este în drept a o înălțura sau reduce, când găsește că aprecierea făcută este exagerată ;

Având în vedere că tribunalul, văzând starea și importanța ecaretelor și a moarei, apreciază că evaluarea făcută în actul de expertiză este exagerată și reduce valoarea locativă a ecaretelor la 250 lei anual, în total 500 lei pe doi ani, iar pentru moară la 2500 lei.

Că dar, așa fiind, această cerere este în parte fundată și urmează a se reduce arenda cu această sumă.

*In ce privește suma de 2161 lei, 7 bani, sumă ce a plătit în contul d-nei Felicia Preda Societății «Creditul Funciar» rate întârziate, și percepțiunii Statului, fonciera pădurii de pe moșie :*

Având în vedere că, în principiu, orice plată presupune datorie ; cel ce a plătit fără să fie dator este în drept a cere repetițiunea sumei.

Având în vedere că din chitanțele cu No. 89306 și 89305/908 ale Societății Creditului Funciar și ale percepțiunii Statului din comuna Bârla jud. Teleorman, se constată că d-l Al. Zernescu a plătit, în urma unui sechestru ce i s'a înființat pentru d-na Felicia Preda suma de 2161 lei, 7 bani ;

Având în vedere că d-na Felicia Preda, contra acestei cereri, nu a făcut nici o obiecțiune nici în instanță cu ocazia debaterilor procesului, nici prin concluziunile scrise ;

Că dar, așa fiind, această cerere este fundată și urmează a fi admisă.

*In ceea ce privește daunele suferite din cauza acestui sechestr:*

Având în vedere că o cerere de daune ca să fie întemeiată trebuie, în afară de culpă, ca ea să fi cauzat prejudiciu :

Având în vedere că dacă este adevărat că d-lui Al. Zernescu i s'a înființat un sechestr asupra averii sale, cu nimic însă nu s'a dovedit că din această cauză i s'a produs vreun prejudiciu ;

Că dar, așa fiind, această cerere este nefundată și cată a fi respinsă.

*In ce privește reținerea câștiului de arendă, 15 Septembrie 1908 :*

Având în vedere că d-l Al. Zernescu cere a fi autorizat ca în schimbul arendei, ce trebuie să plătească la 15 Septembrie 1908, a delăsa garanția în sumă de 3750 lei, ce a depus-o în mânele d-nei Felicia Preda cu ocazia încheierii contractului de arendă, sau a se compensa cu scăzământele de arendă pentru folosința ecaretelor ce a fost privat din imobilul arendat ;

Având în vedere că locatarul, în caz de neexecutare a obligațiilor locatorului, este în drept a cere rezilierea contractului sau reducerea chiriei, dar nici un text de lege nu-l îndrituiește, fie a reține arenda, fie a nu executa îndatorirea de a plăti prețul locațiunii la termenele statornicite ;

Având în vedere că a admite că locatarul ar fi în drept a reține chiria pentru lipsa folosinței parțiale a imobilului închiriat, este de a-i da puțința de a se face arbitru și a fixa el însuși valoarea scăzământului, ceea ce aceasta, cum și celelalte contestații ce se pot ivi, sunt de rezortul și competența autorității judecătorești ; că prin o asemenea procedură s'ar exercita o constrângere indirectă asupra locatorului a-și îndeplini obligațiunile este posibil, dar ea nu este practică, căci dă loc la procese inevitabile asupra chestiunii de a se ști dacă reținerea făcută de locatar nu este exagerată ;

Având în vedere că, în fine, nici garanția depusă nu poate fi primită drept plată pentru câștiul de arendă, într-un cât contractul de arenda moșiei are încă o durată de câțiva ani înainte de a expira, și convenția părților este că această sumă să fie gajul locatorului, care să garanteze executarea în întregime din partea locatorului a tuturor condițiilor din contract, ceea ce, dacă s'ar admite, ar împiedica ca acest scop să fie atins, călcând în mod flagrant convenția lor. O asemenea cerere nu este posibilă decât cu o comună înțelegere a lor, lucru ce nu este în speță și pe care autoritatea judecătorească nu este în drept să o suplezeze.

Că dar, așa fiind, din oricare din aceste privințe, această cerere este nefundată și cată a fi respinsă. (Vezi : «Traite Droit civil», Baudry-Lacantinerie, Vol. XVIII, Tom. I, pag. 164, § 330).

Pentru aceste motive, Tribunalul admite în parte acțiunea, etc.

(ss) P. Hagipol, G. Băicolanu.

**Observație.** — Primul punct decis de tribunal, relativ la desființarea contractului de locațiune, din cauza neîndeplinirii obligațiilor locatorului, nu suferă, după noi, nici o îndoială.

În adevăr, tribunalul pune în principiu că, în caz de neîndeplinire a obligațiilor din partea locatorului, din cauza unei forțe majore, precum au fost nenorocitele răscoale țărănești din primăvara anului 1907 (1), justiția poate să acorde locato-

rului un termen spre a-și îndeplini obligația de predare ce-i impun art. 1420 urm. din codul civil.

Această soluție, nouă până acum în jurisprudență, este, după părerea noastră, juridică ; căci, după cum foarte bine zice tribunalul, dacă autoritatea judecătorească poate acorda termene și să respingă chiar rezilierea, în caz când locatorul este în culpă, ceea ce nu se contestă de nimeni (art. 1101 și 1021); cu atât mai mult, asemenea termene pot fi acordate când neexecutarea obligațiilor locatorului se datorește, ca în speță, unui caz de forță majoră.

Tot juridic este și al doilea punct din sentința tribunalului, privitor la desființarea contractului pentru perirea fortuită a lucrului închiriat sau arendat.

În lipsa unei convenții contrare, care este permisă (2), locatorul garantează pe locatar sau arendaș contra pierderii totale sau parțiale a lucrului survenită în timpul contractului, în acest sens că el trebuie să sufere sau desființarea contractului, sau o micșorare din preț. Efectul pierderii lucrului este deci deosebit, după cum ea este totală sau parțială.

După art. 1423 din codul civil, pierderea totală a lucrului, în timpul contractului, aduce *ipso jure* desființarea lui, din cauza lipsei de obiect, și art. 1439 § 1 din acelaș cod nu distinge, în această privință, dacă lucrul a perit prin caz fortuit sau altfel.

În ipoteza întâi, adică când lucrul a perit prin caz fortuit sau forță majoră, aceste expresii fiind sinonime (art. 1475), locatarul sau arendașul nu are drept la daune, prin aplicarea art. 1083 (art. 1423) ; pe când în caz de perirea lucrului prin culpa uneia din părți, cealaltă parte va avea drept la daune. «Tocmala dărei și luării în năimeală, zice art. 1492 din codul Calimach (1112 C. austriac), se desface dela sineș (de drept zice codul actual), când va peri lucrul năimit».

«Dacă aceasta se va întâmpla din pricina unei părți, se cuvine celeilalte părți să ceară despăgubire, iar de va fi din întâmplare, atunci nu este datorare să răspundă o parte către alta».

Am zis că, în caz de perirea totală a lucrului,

la exploatarea moșiei arendate, prin răscoalele țărănești, constituit un caz de forță majoră. C. București și Cas. rom., *Dreptul* din 1907, No. 85 și din 1908, No. 59 ; *Curierul Judiciar* 1908, No. 52.

(2) Baudry et Wahl, *Louage*, I, 368, 371.

Părțile n'ar putea însă să convie că pierderea totală a lucrului nu va atrage desființarea contractului. O asemenea convenție ar fi nulă, pentru că de câteori nu există un lucru, nu poate să existe nici contract de locațiune. Cpr. Pand. fr., v<sup>o</sup> *Bail en général*, 1907 ; Duranton, XVII, 213.

(1) S'a decis în adevăr, cu drept cuvânt, că distrugerea pătulelor, ecaretelor, magaziiilor și altor lucruri, cari serveau

contractul este desființat de drept din cauza lipsei de obiect, tribunalele având numai căderea de a constata această desființare (art. 1423 și 1439 *ab initio*).

În caz de pierdere parțială a lucrului închiriat sau arendat (art. 1423), sau în caz când lucrul s'a făcut netrebnic spre obișnuita întrebuințare (art. 1439) <sup>(3)</sup>, bine înțeles din cauza unei forțe majore, locatarul sau arendașul este în drept a cere, după *impresurări*, sau o scădere din preț, sau desființarea contractului. El are alegerea între aceste două mijloace numai atunci când partea perită este atât de însemnată în cât se poate crede că, fără dânsa, el n'ar fi luat lucrul cu chirie sau în arendă. În cazul contrar, el poate cere numai o micșorare din preț <sup>(4)</sup>, dacă, bine înțeles, n'a luat cazurile fortuite asupra lui, ceea ce el este în drept să facă (art. 1156 § 2, 1460, 1567) <sup>(5)</sup>.

Tribunalele apreciază în fapt dacă pierderea este destul de însemnată spre a justifica rezilierea contractului.

Ele nu pot însă acorda în acelaș timp și desființarea contractului și o micșorare din preț <sup>(6)</sup>.

În speța judecată de tribunal, numai accesoriile imobilului arendat, de minimă importanță, fusesse distruse. Prin urmare, tribunalul pune, cu drept cuvânt, în principiu că, în asemenea caz, locatarul sau arendașul putea cere numai o scădere din preț, proporțional cu micșorarea folosinței părții de imobil distrusă și a duratei timpului în care arendașul a fost lipsit în parte de lucrul arendat.

În fine, tot juridic este și al treilea punct din sentința tribunalului cu privire la dreptul de retenție al prețului din partea locatarului sau arendașului. În adevăr, niciun text de lege nu îndrituește pe acest din urmă a reține prețul, fie în parte, fie în totul, și a nu-l plăti locatarului la termenele stipulate.

În baza acestui principiu, se decide în genere, deși chestiunea este controversată, că locatarul sau arendașul nu poate, în caz când locatarul nu face reparațiile la cari îl obligă legea (art. 1421),

să reție el însuș din preț partea corespondentă a acestor reparații <sup>(7)</sup>.

De asemenea, de câte ori locatarul turbură prin faptul său pe locatar sau arendaș, acest din urmă poate cere rezilierea contractului, și în orice caz o despăgubire, fiind că locatarul este în culpă. Se decide însă în genere că, și în asemenea caz, locatarul sau arendașul nu poate, fără autorizarea justiției, să reție o parte din câștiu, din propria sa autoritate <sup>(8)</sup>.

Singurul caz, în adevăr, în care locatarul sau arendașul poate să exercite dreptul de retenție, este acel prevăzut de art. 1444 <sup>(9)</sup>.

Osebit de aceste puncte privitoare la contractul de locațiune, pe cari le găsim rezolvate în mod satisfăcător, tribunalul mai pune încă în principiu prin sentința ce publicăm astăzi, că se poate reveni asupra închierii prin care se admite-proba testimonială, de câteori judecătorii găsesc alte elemente de probațiune din cari ei pot să-și formeze convingerea lor, în privința faptelor ce urmau a fi dovedite. Nu vom insista asupra acestui ultim punct, fiindcă el a fost discutat în tom. VII al Comentariilor noastre, p. 293 și 503, la cari ne mărginim a trimite pe cetitori.

Iași, Februarie 1909.

D. Alexandresco.

## INFORMAȚIUNI

A apărut: *Volumul V, REPERTORIUL GENERAL DE JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ A ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE* de d-l I. C. Barozzi.

Acest volum care s'a pus în vânzare cu *prețul de 8 lei* e întocmit în felul și ca *supliment* al celorlalte patru volume ce au apărut anul trecut în editura *Curierului Judiciar* și al căror *preț total e de 60 lei*, broșate.

Suplimentul acesta cuprinde toate principiile de drept, soluțiunile și interpretările de legi date de Înalta Curte de casație în cursul anului 1906.

De vânzare la *Curierul Judiciar*, care servește orice cărți de drept române sau streine contra valoare, mandant sau ramburs.

A apărut: *Vol. III Explicațiuni teoretice și practice asupra Codului de comerț* de d-l Gr. V. Maniu. Primele două volume au fost premiate de Academia Română.

*Prețul 12 lei*. Depozit la *Curierul Judiciar* care servește la cerere orice cărți de drept, române și streine.

<sup>(7)</sup> Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 317, 328; Laurent, XXV, 109; C. Douai, Sirey, 57. 2. 209. — Vezi însă Guillaouard, *Louage*, I, 101 și 222; Aubry et Rau, V, § 366, p. 291 (ed. a 5-a); Cas. fr. D. P. 94. 1. 509; C. Paris, D. P. 94. 2. 53; Sirey, 94. 2. 147.

<sup>(8)</sup> Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 460, p. 230 (ed. a 2-a); C. Douai și Paris, Sirey, 46. 2. 342; D. P. 68. 2. 247; Sirey, 68. 2. 304. — *Contră*: Guillaouard, *Louage*, I, 146 și 222; Troplong, *Louage*, I, 331; Duvergier, *Louage*, I, 331 (ed. din 1836).

<sup>(9)</sup> Vezi explic. acestui text în tom. IX al Comentariilor noastre.

<sup>(3)</sup> Trebuie să observăm că aceste cuvinte din art. 1439 nu există în textul corespunzător francez, și sunt adaose de legiuitorul nostru.

<sup>(4)</sup> Cpr. Thiry, IV, 47; Baudry et Wahl, *Louage*, I 358; Guillaouard, *Idem*, I, 397; Pand. fr. v<sup>o</sup> *Bail en général*, 1051 urm.

<sup>(5)</sup> Cpr. C. Bordeaux. Sirey, 87. 2. 38.

<sup>(6)</sup> Cas. fr. Sirey, 72. 1. 292; D. P. 72. 1. 394; Aubry et Rau, V, § 369, p. 343, nota 1 *quater* (ed. a 5-a); Pand. fr., v<sup>o</sup> *cit.*, 1058, etc.