

Un număr vechiu 2 lei

CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINĂ — JURISPRUDENȚĂ — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICĂ — FINANȚE

Director : **DIMITRIE ALEXANDRESCO**

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

Prim-Redactor : **EMANOIL DAN**

Licențiat în drept, avocat

Redactor-proprietar : **I. S. CODREANU**

Licențiat în drept și științe de Stat, avocat

ABONAMENTUL

Pe an, în România. 45 lei
6 luni 22,50
3 luni 11,25
Streinătate 50 lei pe an, 25 pe 6 luni

Apare de două ori pe săptămână
sub direcțiunea unui comitet

Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

Redacția & Administrația
București, CALEA RAHOVEI, 5
Lângă Palatul Justiției
= TELEFON 16/98 =

Rugăm pe abonații și cititorii noștri a subscrie la IMPRUMUTUL NAȚIONAL care e foarte avantajos pentru subscritorii. Rugăm a se citi PROSPECTUL ce publicăm în pag. 2 a suplimentului.

CURIERUL JUDICIAR

SUMAR

— Tot despre legea în contra proprietății urbane. de d-l Profesor I. Tanovicanu.

— Cari sunt contractele de închiriere în curs după legea pentru luarea măsurilor excepționale, de d-l avocat D. G. Benderly;

JURISPRUDENȚA:

— Curtea de casație s. I: I. N. Manolescu cu Iordan Stoianof (Actul de vânzare este valabil ca act autentic, atunci când unul din vânzători, neștiind carte, actul a fost scris și redactat de procuratorul cumpărătorului, care a subscris actul și în această calitate, căci un scriitor al actului, în afară de părți, nu poate fi cerut, în mod imperios, de cât atunci când toate părțile nu știu carte);

— Trib. Drohoi: Max Segal cu Isac și H. Goldhamer (Când un particular cumpără produse de la un agricultor, cumpărarea are caracter comercial, așa că proba testimonială este admisibilă spre a se stabili condițiunile contractului de vânzare).

Rezumatele Jurisprudenței Curții noastre de casație

— Casație s. I: Indiviziune. — Contract de locațiune. — Dacă poate fi încheiat de unul din coproprietari fără consimțământul celorlalți. — Inadmisibilitate.

— Casație s. II: Autoritatea lucrului judecat. — Dispozitiv. — Considerente. — Mijloace de apărare invocate de părți;

— Casație s. III: Cambie.—Garant. — Act lăaturalnic. — Dacă poate fi condamnat cambial? — Art. 277, 283 și 293 din codul comercial.

Tot despre legea în contra proprietății urbane*)

Intre legile care s'au votat în ultimul deceniu, legea relativă la chirii este cea mai nedreaptă, cea mai imorală, cea mai neconstituțională și cea mai rău redactată. Votată prin acordul partidelor, susținută de oameni de o cinste mai presus de orice bănuială și sinceri susținători ai claselor nevoiașe, legea chiriilor este totuși un monstru juridic, care nu va putea trăi nici chiar atât cât s'a fixat de parlament. În curând ea va trebui modificată, dacă nu chiar desființată.

E imorală, fiindcă nu e moral ca, aceia ce s'a convenit între părți prin bună înțelegere să fie stricat de legiuitor. Un contract care e valabil,

*) Vezi în Curierul Judiciar No. 25/916 articolul «Dispozițiunile relative la proprietari din legea măsurilor excepționale».

conform legilor în momentul contractării, nu trebuie stricat prin o lege posterioară.

Este nedreaptă, fiindcă nu e drept ca atunci când se scumpesc cheltuelile de producțiune ale unei mărfi, să se pretindă ca marfa să fie vândută cu prețul dinaintea scumpirei. Cheltuelile întreținerii imobilelor urbane, cheltuelile întreținerii vieții proprietarului, fonciera și dobânda, toate s'au scumpit, este oare drept ca în aceste împrejurări numai prețul chirii să stea pe loc, ca faimosul buget de 217,500,000 lei al d-lui D. Sturza?

Când toți merg înainte, este oare drept a prioni pe cineva și a-l sili să stea pe loc?

Și este cu atât mai nedreaptă această lege care lovește pe proprietarii urbani, cu cât ei singuri, dela deciararea războiului, departe de a progresa, au dat înapoi. Războiul desigur că, numai proprietarilor urbani nu a profitat. De ce ar profita proprietarul urban de război, când mulți străini comercianți mari au plecat lăsând goale prăvăliile și apartamentele pe care le ocupau?

Pe de altă parte, din cauza scumpetii, multe persoane au căutat să-și restrângă cheltuelile, și dintre cheltueli una care se poate reduce este desigur locuința.

Apartamentele s'au împărțit în două, ca prăvăliile la comercianții săraci; mulți chiriași au plecat din centru și s'au dus la mahalale. Au profitat ce e drept proprietarii din mahalale, dar aceștia în general nu sunt bogați, și adeseori casa este unica lor avere.

Prin urmare cei din centru departe de a câștiga sunt loviți de război, lucru ce se poate ușor dovedi prin o cercetare oficială, iar cei dela mahala dacă au câștigat, nu sunt atât de bogați pentru ca să fie loviți și prin impozit și prin limitarea chiriei.

* * *

Dar cu chestiunea dreptății n'am terminat.

Nu știm, și nu credem ca undeva în toată Europa, chiar în țările beligerante, să se fi limitat chirile, și la noi se face acest lucru în timp de pace!

Sunt țări în care este limitată dobânda, cum este de pildă Franța, deși acolo în afară de orice limită dobânda nu este exagerată ca la noi, iar la noi, în țara în care dobânda este ilimitată se găsește de cuviință a se limita chirii!

Aș dori ca faimoșii noștri legiuitori să mai găsească o țară în Europa unde dobânda să fie ilimitată, și chirii limitate, unde cu alte cuvinte să se facă responsabil efectul pentru cauză. Când proprietarul plătește 12% dobândă, cum voiți ca el să se mulțumească pe 8, 9 or 10% brut or net?

Și mai ales în țara noastră are drept proprietarul să nu se mulțumească pe acest venit.

Fabricile de zahăr au câștigat sume fabuloase, acționarii societății tramvaelor comunale au văzut capitalul lor întreprindându-se în mai puțin de 5 ani, d-l Enășescu a citat la Senat o fabrică de postav care a câștigat 50%, iar în București este o societate cooperativă care a putut da 40% dividend acționarilor. Pentru ce proprietarii de imobile urbane nu ar avea drept să câștige 12% brut, sau 10% net?

Cel puțin legiuitorul să fi lăsat la aprecierea judecătorilor ca să respecte suirile de chirie, care după contracte de cumpărătură or după cele de construire, se vor dovedi că nu trec de 10% net.

Să se facă sacrificii pentru cei nevoiași, nimic mai drept și mai frumos, dar ne întrebăm pentru ce numai proprietarilor urbani li se cer sacrificii?

Proprietarii urbani au dat câștig Statului, comunei, arhitecților, lucrătorilor, comercianților și industriașilor. Toți au câștigat și câștigă după urma lor, și la orice suire de chirie, Statul și comuna câștigă în mod proporțional.

Dar fabricanții de zahăr, fabricanții de cue, tranvaiștii și alți mulți care câștigă ca în nici-o țară din lume, ce sacrificii au făcut și fac pentru Stat, județ, comună? Intrucât fac ei să câștige lucrătorul, arhitectul și comerciantul? Plătesc ei un impozit de 17% (împreună cu zecimile) la Stat, județ și comună, cum plătește proprietarul urban?

De ce nu se limitează și câștigul acționarilor de tramvai?

Dacă este milă pentru cei nevoiași, ar fi fost mai firesc ca să se limiteze la 5 și 10 bani taxa tramvaelor comunale, fiindcă tranvaiul este mijlocul de locomoțiune de care se folosește mai mult omul sărac. În 1906, am văzut că la Turin taxa tramvaelor eră 5 bani până la 8 dimineața, și 10 bani după 8 dimineața pentru întreaga linie. Pentru ce nu s'a făcut și la noi același lucru, care desigur că ar fi fost mai lesne pentru o capitală ca București, care este mai întinsă și are o circulațiune mai mare decât Turin?

Să se facă experiența cu tariful Turinului, și totuși acționarii vor avea peste 20% câștig, ceiace

desigur că e destul când câștigul acesta provine dela săraci.

Când nu se cer sacrificii dela cei care câștigă peste 20%, de ce să nu se prevadă prin lege, cel puțin ca apreciere judecătorească, permisiunea de a sui chiria până la 10% net? Doar 10% nu e cămătărie în țara românească unde Banca națională pentru hârtie ia 7%, ceiace face 21% la banii care-i ține ca stoc metalic.

Este oare câștig atât de mare la imobilele urbane, încât să fie trebuința a-l limita?

Nu credem.

Rugăm să ni se arate construcțiunile cu apartamente sau case de închiriat făcute de marii bogăți ai țării, Cantacuzineștii, Ghiculeștii, Sturzeștii, frații Dinu Mihail, Pleșeștii, sau de societățile avute ca Marmorosch Blank, Banca de credit român, Banca românească, Dacia România, Naționala, etc. Dacă ar fi câștig în imobilele urbane, pentru ce nu se bagă marile capitaluri în construcțiune de case, și preferă să cumpere acțiuni și pământ rural?

Ce oare toți avuții țării și toate societățile mari sunt neștiutori de operațiunile care aduc câștiguri mari?

Departa de a construi case pentru alții, Banca românească, preferă să stea cu chirie, ocupând o mulțime de prăvălii și apartamente. Statul însuși, cu toate mijloacele de care dispune, plătește sume enorme ca chirie pentru Ministerul de justiție, pentru Academia comercială și pentru o mulțime alte așezăminte. Dacă găsește Statul că chirii sunt exorbitante, pentru ce el, care are oricâți bani ar voi, cu dobândă de 5 or 6% nu construște cel puțin percepții și comisariate de poliție, ci preferă să plătească chirie și să instaleze aceste autorități în localuri mai mult or mai puțin nepotrivite?

Statului și societăților nu le convine cu 5 or 6% să facă construcțiuni pentru propriul lor uz, iar particularii care plătesc dobânde de 10 și 12%, să fie obligați să țină chiriași cu chirie fixată de Stat.

E de mirat că legiuitorii n'au înțeles nedreptatea legii.

Un țăran cerând 45 lei suta de chilograme de ceapă, cumpărătorul l-a întrebat:

— Pentru ce ceri mă omule 45 lei pe un lucru care anul trecut se vindea cu 9 lei? Ai plătit oare pământul de 5 ori mai scump ca în anul trecut?

— Nu boerule, a răspuns țăranul, — dar anul trecut luam opincile cu un leu jumătate, iar acum le plătesc cu 7 lei.

Țăranul a înțeles un lucru foarte simplu pe care se vede că nu l-au înțeles marii noștri legiuitori, anume că prețul obiectelor este o rezultată care nu provine numai din costul de producțiune, ci și din costul de trai al producătorului. Există cu alte cuvinte o legătură de simpatie în prețurile lucrurilor.

Azi am cumpărat *cue*, cu prețul de 2.60 chilogramul.

— Cu cât se vindeă înainte *cuele* — am întreat pe tâmplar?

— Cu 45 bani chilogramul.

Prin urmare prețul *cuelor* s'a înșesit, (noroc că avem industrie națională, căci altfel probabil că ar fi ajuns *cuele* la noi mai scumpe decât argintul!), prețul *cepei* s'a încincit, al *aței* s'a înșeptit, al *ghetelor* s'a întreit, toate obiecte trebuincioase, iar nu de lux, și *toate cu tendința de urcare*; totuși *chiria* trebuie să stea în loc fixată în Octombrie 1915.

— Destul a crescut *chiriile* delă descălecătoare până la Octombrie 1915; e timpul ca să se oprească odată creșterea.

— Foarte bine, dar celelalte lucruri pe care le consumă proprietarul, au rămas oare în Martie 1916, ceia ce ereau în Octombrie 1915? Și vor rămâne astfel pe toată durata războiului și un an în urmă?

Cercetați de pildă *cuele*, cu care îmi place să pironesc pe legiuitor, și vedeți cu cât au crescut dela Octombrie anul trecut. Și tot astfel pentru multe alte lucruri.

Am dori iarăși să ni se spună, aceste scandaloase suiri prin ce se justifică. Negreșit că a crescut costul producțiunei și întreținerea vieții, dar oare s'a întreit, încincit sau înșeptit?

Și dacă pentru alții s'a înșeptit, pentru proprietar nu s'a suit cu nimic, nici cel puțin cu mărirea foncierii?

Concedăm că legiuitorii vor fi fost bine intenționați, legea însă nu e mai puțin cinică, extrem de cinică prin nedreptatea ei!

* * *

Am zis că legea e neconstituțională.

Art. 9 din Constituțiune zice că proprietatea este inviolabilă.

Ce este însă proprietatea? Este mai cu seamă dreptul de a se folosi proprietarul de lucrul său, în limita legilor de siguranță și igienă socială.

A fi însă obligat să sufăr ca de lucrul meu să se folosească altul fără voia mea, este cea mai gravă atingere care se poate aduce proprietății.

Din două lucruri: or sunt proprietar și atunci am dreptul ca să mă folosesc eu însumi de lucru, or persoana care voesc eu, sau nu sunt proprietar eu, ci Statul or legiuitorul care dispune de soarta lucrului meu. Dar, proprietar eu, și legiuitorul să facă contractul pentru mine cu cine nu voesc eu, aceasta nu mai este o proprietate în sensul cum s'a înțeles și cum se înțelege proprietatea, la toate popoarele ci o parodie dreptului de proprietate!

Dacă legiuitorul ordinar are dreptul să limiteze *chiria* la 1915, să-mi impună *chiriașul* până la finele războiului european și un an în urmă, el are dreptul să o limiteze și la cifra din 1913 Octombrie, și chiar la cifra cu zece ani mai înainte,

Și, dacă el are dreptul să prelungească contractele cu același preț pe toată durata războiului și un an în urmă, de ce nu le-ar putea prelungi și pe 10 or 30 de ani în urmă?

Poate chiar să le prelungească la 99 de ani, transformând pe *chiriaș* în embaticar adevărat, iar nu în embaticar limitat și simulat!

Dar atunci ce proprietate mai e aceasta, în care legiuitorul determină pe beneficiarul lucrului și prețul uzării de proprietate?

Nu e oare o monstruoasă violare a dreptului de proprietate, ca acela care după ce a stat zecimi de ani cu *chirie* și în fine a isbutit să cumpere o casă în care așteaptă cu nerăbdare să intre, să nu poată să intre în casa lui pe toată durata războiului și un an în urmă?

Nu este iarăși o violare a dreptului de proprietate, ca, părintele care voește să dea gratuit copilului său căsătorit o casă sau un apartament, să nu poată face acest lucru fiindcă *chiriașul* al cărui contract expiră, voește să stea pe acea *chirie* pe tot timpul războiului și un an în urmă?

Un proprietar cumpără un teren ca să construiască, cu un preț foarte ridicat; pe teren se află însă o *cocioabă* cu un *chiriaș* care plătește 1% din valoarea imobilului, și acest *chiriaș* va avea dreptul ca să împedecă pe proprietar de a construi în tot timpul războiului și un an în urmă?!

Perde proprietarul, perde Statul, perde comuna, perde arhitectul, perd lucrătorii și comercianții, perd toți, pentru ca să câștige un *chiriaș* care de sigur că va ști, or va fi învățat, cum să speculeze pe proprietar!

În orice caz ciudată proprietate este aceia, în care o persoană capătă de la legiuitor dreptul de a specula pe proprietar în mod neomenos. Dacă proprietarul speculează pe *chiriaș*, acesta are dreptul să se despartă de proprietar, căutând alt proprietar mai omenos, pe când dacă *chiriașul* voește să speculeze dorința legitimă a proprietarului de a reintra în stăpânirea lucrului său, legiuitorul îi dă mână de ajutor ca să poată să isbutească în dorința lui.

Dacă, după cum credem, constituțiunea țării nu este o literă moartă, putem afirmă cu siguranță că judecatorii vor consideră ca neconstituțională această lege nedreaptă și imorală.

Nu suntem pentru intangibilitatea proprietății, însă dorim ca acest lucru să se facă numai de o constituantă și cu formele prescise pentru modificarea constituțiunei, iar nu în mod pieziș, pripit fără debateri prealabile și pe cale de amendamente. Constituanta a fost chemată să rezolve cestiunea proprietății rurale, în interesul țărănimei, iar nu să limiteze venitul proprietarului urban, când nu-l limitează pe acela al capitalistului, al industriașului, al avocatului, medicului și al contrabandistului.

Constituanta nu are dar dreptul să ese din rolul

și programul său, fiindcă astfel, după cum pentru respectarea contractelor s'au găsit judecători la București, tot astfel se vor găsi și pentru respectarea proprietății urbane.

* * *

Legea în fine e rău redactată, și va da naștere la atâtea procese, cum n'a mai dat nici'o altă lege,

Ca vechiu profesor de drept, cunosc forța juridică a parlamentelor noastre.

Când traduc, mergând ca orbu de gard, și încă comit enormități, cum de pildă în răposatul codice silvic, dispozițiunea că e recidivist acela care taie lemne din pădurea Statului noaptea, or cu fereastră

Când însă vor să fie originale, în acel caz sunt neîntrecute, în adevăr originale! Numai la noi în țară s'a putut propune parlamentului un proiect de lege ca cei condamnați la 2 ani de închisoare, *fără distincțiune de natura infracțiunii*, să fie declarați incapabili de a fi militari, deși ei pot să devină chiar președinți de cameră or primi miniștri. Numai la noi s'a propus că furtul unei batiste în caz de mobilizare să fie pedepsit cu moartea, lucru care mă revoltă chiar pe mine, partizan al pedepsii cu moarte, fiindcă deși sunt pentru această pedeapsă, nu admit ca să fie pedepsiți cu moartea hoții de basmale.

Și nici chiar cei care se amestecă în cestiuni de legiferare fără să aibă cunoștințele necesare. Spuneam că legea va da naștere la procese.

O astfel de lege, chiar dacă ar fi fost necesară, nu trebuie făcută în timpul când se fac închirierile.

În adevăr, ce se va întâmpla în cazul când proprietarul pe baza expirării contractului, a închiriat imobilul unei alte persoane înainte de promulgarea legii?

Un ziar oficios da un răspuns foarte simplu *va restitui arvuna noului chiriaș*. Da, dar noul chiriaș rămâne fără casă or prăvălie închiriată, și probabil va cere daune proprietarului. Dacă va reuși, va fi nedreptate pentru proprietar, fiindcă nu el, ci legiuitorul a pricinuit această neexecutare de contract. Dacă nu va reuși, noul chiriaș va suferi o pagubă nemeritată, ceia ce va fi nedrept.

În ambele cazuri și proprietarul și chiriașul vor suferi pierderile și străgăniirile justiției deși amândoi oameni corecți au făcut un contract perfect valabil în momentul contractării, și care pe nimeni nu vătămă.

Iar legiuitorul a cărui misiune este liniștea și armonia socială va arunca zizania și va provoca certe între oameni.

Ciudat legiuitor!

Montesquieu avea dreptate când spunea că sunt legi care fac crime, să nu ne mirăm dacă din legea chiriilor vor rezulta bătăi, ba chiar omoruri.

În ori ce caz atât de monstruoasă e violarea dreptății, în cât echitatea va lupta cu legea prin căile legale și ilegale, ceia ce va da naștere la ne-nunțate procese,

* * *

Încă un cuvânt înainte de a termina.

Jurisconsultul Sextus Cecilius spunea cu mândrie aceste cuvinte filosofului Favorinus vorbind de legea celor XII table.

Omnibus quidem virtutum generibus ecercendis colendisque populus romanus e parva origina ad tantae aptitudinis instar emicuit sed omnium maxime atqueo praecipue fidem coluit:

Practicând și cultivând toate genurile de virtuți, poporul roman a ajuns repede de la micul său început la strălucirea măririi sale, însă dintre toate virtuțile, *buna credință* a fost aceia pe care a practicat-o mai cu preferință.¹⁾

Și noi, voim să ajungem la o mărime relativă, căci nu putem avea năzuințele strămoșilor noștri. Însă pe când Romanii socoteau buna credință mai presus de cât toate, și o cultivau chiar în afacerile comerciale, *in negotiorum quoque contractibus sanxerunt*, legiuitorul român din potrivă caută să o alunge, din contracte, îndemnând pe chiriaș să nu-și țină cuvântul dat. Pe ceia care și-au dat mâna, zicând dupe *obiceiul strămoșesc ceas bun*, și au băut poate și adălmaș, legiuitorul invită să-și calce cuvântul, să se certe și să se ducă la tribunal ca să se judece.

Astfel de lege e o rușine legislativă; pentru onoarea țării noastre, ea nu trebuie să figureze în colecțiunea legilor românești.

Iar Alexandru Radovici, om corect pe care nu de eri îl cunosc, stimez și iubesc, trebuie să considere de cinstea lui ca legea aceasta să nu-i păteze numele. Scopul său și al legii fiind umanitar, să scoată din lege tot ce este neconstituțional, nedrept și imoral, și să fie sigur că atunci legea va folosi mai mult țării și claselor obișnuite.

I. TANOVICIANU

Cari sunt contractele de închiriere în curs

după

Legea pentru luarea măsurilor excepționale

În proiectul de lege pentru modificarea unor dispozițiuni din legea specială autorizând luarea de măsuri excepționale, Senatul a introdus 7 articole relative la chirii. În dorința de a pune stăvilă speculei cu chirii Senatul a luat măsuri pentru viitor și pe trecut.

Contractele vizate de aceste dispozițiuni se pot clasa în două categorii:

1. Contractele ce se vor încheia după promulgarea legii, 2. Contractele în curs la promulgarea legii.

1. Contractele de închiriere cari se vor încheia după promulgarea legii și până un an după încheierea păcei europene nu vor putea prevedea

¹⁾ Aul. Geliu. Noctes atticæ XX. 1.

o chirie mai mare de cât era acea constatată prin contractele în vigoare la 26 octombrie 1915, însă nu mai vechi de 1 Martie 1913. Avem prin urmare încă două subcategorii: a) contractele mai vechi de 1 Martie 1913 și b) contractele de la 1 Martie 1913 și neexpirate la 26 Octombrie 1915.

Primele contracte, adică acelea mai vechi de 1 Martie 1913, nu sunt atinse prin lege, la expirarea lor chiria va putea fi urcată fără nici un drept de împotrivire a chiriașului și fără că proprietarul să cadă sub penalitățile edictate de lege: la cele de a doua nu se va putea cere o chirie mai mare decât acea constatată la 26 Octombrie 1915, deci chiria după vechiul contract sau acea de la 1 Martie 1913, dacă aceste contracte n'au expirat la 26 Octombrie 1915, cari dacă expirase la 26 Octombrie 1915, chiria fi va aceia constatată în contractul încheiat la 26 Octombrie 1915. Ministrul Industriei și comerțului, întrebând în Cameră, ce chirie se va avea în vedere dacă un contract a expirat la 26 Octombrie 1915 și altul a început la această dată cu o chirie mai mare de cât cea trecută, a răspuns: «evident aceea din contractul care începe la 26 Octombrie 1915, acela este existent, acela îl găsește legea în vigoare la data aleasă ca punct de plecare, de fixare, 26 Octombrie 1915».

Chiria pe viitor se va stabili, deci, după contractele ce erau în vigoare la promulgarea legii și care își produc toate efectele. Exemple: Am un contract de la 1 Martie 1913 cu prețul de lei 2000 care a expirat la 26 Octombrie 1915; la 26 Octombrie 1915 s'a urcat chiria la 2500, aceasta va fi prețul chiriei pe viitor până un an după încheierea păcii europene. Din contra, dacă contractul acesta de la 1 Martie 1913 expiră numai la 23 Aprilie 1916, chiria pe viitor va fi de lei 2000, aceea constatată la 26 Octombrie 1915 și nu va putea fi urcată peste aceasta cifră.

2. Pentru contractele în curs, adică acelea încheiate de la 1 Martie 1913 și neexpirate la 26 Octombrie 1915, comitetul delegaților propusese ca ele să fie reduse de drept la chiria constatată în contractul expirat. Exemplu: înainte de la 1 Martie 1913, sau mai în urmă până la 26 Octombrie 1915, chiria era de lei 2000, după aceste date s'a urcat la lei 2500; contractul expiră la 1 Martie 1916. Până la 1 Martie 1916 chiria se reducea, după propunerea comitetului delegaților, la lei 2000, iar de la 1 Martie 1916 chiria era fixată la lei 2500, acea constatată la 26 Octombrie 1915.

În Senat se propune un amendament în sensul următor:

«Contractele, fie cele în curs, fie cele încheiate de la 26 Octombrie anul 1915 până la promul-

garea legii de față, vor fi reduse de drept la chiria constatată la 26 Octombrie 1915».

La votare, acest amendament se prezintă sub următoarea redactare:

«Contractele în curs, sau acelea încheiate după 26 Octombrie 1915 până la promulgarea acestei legi, vor fi reduse de drept la chiria constatată la 26 Octombrie 1915».

Acest amendament se admite fără discuție iar în legea votată și publicată găsim suprimată virgula, care în amendamentul primit era între cuvintele «*in curs*» și *sau acelea încheiate*»

Care sunt prin urmare contractele ce se pot reduce și ce s'a înțeles prin contracte în curs?

Redactarea comitetului delegaților era foarte clară. Toate contractele încheiate de la 1 Martie 1913 până la promulgarea legii de față vor fi reduse de drept la chiria constatată în contractul expirat.

Dacă nu au expirat la 26 Octombrie 1915, ele urmau a fi reduse la chiria constatată în contractul anterior; dacă ele expirase la 26 Octombrie 1915 era să fie menținută pe viitor chiria stabilită la această dată.

Se suprimă la votare data de 1 Martie 1913 și în loc de «*chiria din contractul expirat*» se fixează «*acea de la 26 Octombrie 1915*», se schimbă și redactarea amendamentului din «*fie cel în curs, fie cele încheiate de la 26 Octombrie 1915*», în «*contractele în curs, sau acelea încheiate după 26 Octombrie 1915*». Din aceste redactări reese intențiunea senatului a nu admite o reducere peste chiria de la 26 Octombrie 1915, după cum cerea comitetul delegaților și a nu atinge alte contracte de cât acelea încheiate după 26 Octombrie 1915. Cuvântul «*sau*» întrebuintat de redactorii amendamentului, urmat îndată de virgulă, nu poate avea alt sens de cât «*sau mai bine zis*» ori «*adică*».

În adevăr, am văzut mai sus că contractele încheiate la 26 Octombrie 1915 nu pot fi reduse, chiria ce legea voiește a fixa fiind aceea constatată la această dată, chiar dacă ar fi superioară chiriei din contractul expirat la această dată, după cum explică Ministrul Industriei și comerțului din Cameră. Contractele *in curs* nu pot fi deci aceste contracte. Contractele încheiate înainte de 26 Octombrie 1915 și după 1 Martie 1913 care nu expirase la 26 Octombrie 1915, n'au cum să fie reduse la chiria constatată la 26 Octombrie 1915, o reducere la chirie în curs nu are nici un sens.

Nu se reduce prin urmare nici un contract în curs afară numai de acelea încheiate după 26 Octombrie 1915 până la promulgarea legii și cari au ca punct de plecare o dată posteroară datei de 26 Octombrie 1915, adică mai cu seamă acele contracte, cari ar fi fost încheiate în vederea datei

de 23 Aprilie 1916. Numai așa alineatul citat din lege poate avea un înțeles, ceea ce pare a reeși și din explicațiunea următoarea dată de Ministerul Industriei și Comerțului în Senat:

«Pentru că suntem în preajma lui Aprilie, când proprietarii puteau spori chiriile ne-am ocupat de soarta acestor contracte și am zis atunci la art. 35 al 2, care era urmarea firească a principiului stabilit în primul alineat al acestui articol». . . . și din cele spuse în Cameră:

«Am luat ca punct de plecare a fixării chiriei data de 26 Octombrie 1915. Ce va să zică aceasta dată. Ei Domnilor, data cu 6 luni îndărăt de azi când adică nu se vorbea de lege, atunci când proprietarul era liber să facă cu chiriașul său ori ce convențiuni și, dacă aceeaș libertate pe care o avea proprietarul nu o avea și chiriașul, dar în sfârșit e o convenție. Ei bine pe temeiul acestei convențiuni chiria stabilită în contract și constatată la 26 Octombrie 1915 este chiria ce nu se mai poate spori.»

Așa cum a fost votată legea, singura dispoziție retroactivă este reducerea contractelor încheiate după data de 26 Octombrie 1915 pentru o epocă posterioară acestei date, dacă conțin o chirie mai mare de cât cea prevăzută în contractele expirate și care vor fi reduse la această din urmă chirie.

Concluziuni:

Contractele încheiate de la 1 Martie 1913 și neexpirate la 26 Octombrie 1915, vor produce toate efectele lor până la expirare, când nu vor putea fi reînnoite cu o chirie mai mare de cât cea prevăzută astăzi în ele. Contractele mai vechi de 1 Martie 1913 și cari expiră în cursul aplicării legi excepționale pot fi reînnoite cu ori ce chirie.

Contractele cari au expirat la 26 Octombrie 1915 și au fost reînnoite, de la aceasta dată produc toate efectele lor iar la reînnoire nu vor putea fi sporite peste chiria constatată în ele.

Contractele încheiate după 26 Octombrie 1915 se vor reduce de drept la chiria constatată în contractul expirat. Dacă au fost puse în lucrare și s'a plătit chiria, în lipsă de alte dispozițiuni legale, se va restitui chiria proporțională pe tot timpul cât rămâne a curge de la promulgarea legii până la expirarea termenului pentru care s'a primit chiria.

Dacă nu au fost puse în lucrare nu se va putea percepe altă chirie de cât cea constatată la 26 Octombrie 1915.

O observație, pentru a termina. Ce însemnează încheerea păcii. Este știut că ori ce pace este precedată de pre-liminări, se închee prin tractate diplomatice, cari se ratifică de Parlament. Când va înceta aplicarea legii măsurilor excepționale cu privire la chirii, mai cu seamă că este de prevăzut

că tratativele de pace vor necesita un timp destul de lung? Este necesar și probabil ca corpurile legiuitoare vor trebui să lămurească mai târziu aceasta chestiune.

G. D. BENDERLI
Avocat-Constanța

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE SECȚIA I

Audiența dela 26 Ianuarie 1916

Președenția d-lui G. R. MANOLESCU, Președinte

I. N. Manolescu cu Iordan Stoianof ș. a.

Vânzare — Act autentic. — Caz în care una din părți nu știe carte — Dacă trebuie un scriitor al actului deosebit de părțile contractante? — Redactarea actului de procuratorul celei lalte părți — Valabilitate. — (Art. 9, 16 și 18 din legea autentificării actelor).

Din alăturarea art. 9 și 16 din legea autentificării actelor, rezultă că legiuitorul nu a înțeles să împiedece pe o parte, ce știe carte, ca să-și scrie și să-și redacteze singură actul, atunci când una din celelalte părți contractante nu știe carte și, în acest caz, are a subscrie actul și în această calitate. Un scriitor al actului, în afară de părți, nu poate fi cerut în mod imperios decât atunci când, toate părțile nu știu carte, și numai la acest caz s'a referit, desigur, legiuitorul când a cerut prezentarea lui pe lângă părți în fața judecătorului, iar nicidecum că printr'o asemenea dispozițiune a înțeles să revină asupra celor ce prevăzuse în articolul 9 din aceeași lege.

Prin urmare, Curtea de apel n'a interpretat rău și n'a violat articolele 16 și 18 din legea autentificării actelor, când a decis că actul de vânzare este valabil ca act autentic, atunci când unul din vânzători nu știa carte și actul a fost scris și redactat de procuratorul cumpărătorului, care a scris actul și în această calitate, ciace se constată și din procesul verbal de autentificare..

Decizia No. 53/916. — Respins recursul făcut de I. N. Manolescu contra deciziei Curței de apel Galați s. II, No. 158/915, dată în proces cu Iordan Stoianof și alții.

Curtea,

Ascultând citirea raportului făcut în cauză de d-l consilier D. Florescu.

Pe d-l avocat P. Sadoveanu din partea recurentului în dezvoltare motivelor de casare; și

Pe d-l avocat C. Angheliescu din partea intimărilor în combateri;

Deliberând,

Asupra motivelor de casare:

«Greșită interpretare și violare a art. 16 și 18 din legea autentificării actelor. Iordan M. Stoianof m'a chemat în judecată și a cerut a-i se recunoaște dreptul la $\frac{2}{3}$ din terenul de cultură în tindere de 20 hectare, trecut în tabela de parcelare a cătunului Defeca, comuna Tortomani, Jud. Constanța, la No. 14, pentru cuvântul că ar fi cumpărat acele $\frac{2}{3}$ dela doi preținși fii ai defunctului Zarmanbet Calmanbet, al cărui fiu Seit Mehmet vânduse acest teren în întregime autorului meu, defunctul Ion I. Boroș. Am opus înaintea

Curți de Apel din Galați a cărei decizie am atacat cu recurs și prin care s'a admis în apel acțiunea intimatului Stoianof, respinsă la prima instanță, cum că actul său de cumpăratură autentificat la No 9) din 5 Ianuarie 1916 de către Tribunalul Ilfov secția notariat, este nul, întrucât la autentificarea lui, D-l avocat Al. Butter, care reprezintă pe cumpărătorul Stoianof, subscriind actul în această calitate, a servit și ca redactor și ca scriitor al actului de vânzare și a scris și pe vânzătorul Hagi Seid, personal și ca procurator al fratelui său Hagi Amed Zet Mehmed, care nu știa carte; cu alte cuvinte, în acest act D-l avocat A. Butter a avut calitate de cumpărător, de redactor și scriitor al actului, cumulând aceste calități și subscriind și pe vânzător, care, cum am zis, nu știa carte; or lucrul acesta e în contra dispozițiilor art. 16 și 18 din legea autentificării actelor».

«Curtea de Apel, însă, decide că actul este valabil și nu s'au înfrânt cu ocazia autentificării lui, dispozițiile de lege citate mai sus, întrucât numai în cazul când ambele părți contractante nu știu carte, se cere, sub pedeapsă de nulitate, ca actul să poarte, pe lângă semnătura părților, și semnătura persoanei care a redactat actul, pe când în specie avocatul Buter, reprezentantul cumpărătorului, scriind și redactând actul cu consimțământul vânzătorului, care nu știa carte, a putut să cumuleze calitatea de parte și scriitor, căci nicăeri legea nu interzice aceasta»;

«Judecând astfel, instanța de fond interpretează greșit și violează dispozițiile vizate prin motivul de casare, de oarece în cazul când nu știu carte fie ambele părți fie una din ele — căci legea nu distinge prin expresiunea acei ce nu știu carte, de care se servește, — redactorul sau scriitorul actului, trebuie să fie o persoană deosebită de părțile contractante, întrucât dânsul este un factor separat, pe care legea a voit a-l introduce în autentificarea actelor pentru acei care nu știu carte cum a decis Inalta Curte într-o specie care se apropie de a noastră».

Având în vedere deciziunea supusă recursului, din care rezultă că intimatul în recurs, Iordan M. Stoianof, a intentat contra recurentului I. Manolescu acțiune prin care cere să i se recunoască dreptul la $\frac{2}{3}$ din totul de 20 hectare, situat în comuna Tartoman, Dobrogea, și fostă proprietatea defunctului Zarmanbet Calmanbet;

Având în vedere că reclamantul în cererea sa de revindicare și-a întemeiat aceasta acțiune pe un act de cumpărătoare autentic sub No. 90/916 de către Trib. Ilfov, prin care doi din cei trei fii ai defunctului Zarmanbet, i-au vândut părțile lor indivize din acest teren; că recurentul cumpărător al aceluiș teras de la cel d'al treilea fiu al defunctului Zarmanbet, a opus în apărare, între altele, nulitatea actului de cumpărătoare prezentat de Stoianof, întemeindu-se pe dispozițiile art. 16 și 18 din legea aut. actelor care cer pentru cazul când una din părțile contractante nu știe carte, ca scriitorul actului, străin de părți, să compare și el în fața judecătorului, pe când în speță, unde unul din vânzători nu știa carte, a servit ca scriitor și redactor al actului însuși procuratorul cumpărătorului Stoianof;

Având în vedere că instanța de apel a înlăturat acest mijloc de apărare al recurentului, pe motivul că aceste texte din legea aut. actelor cer un scriitor al actului, străin de părți, numai în cazul când toate părțile contractante nu știu carte, iar nu și în cazul când una din ele știe carte și voește să și scrie și redacteze singură actul, conform art. 9 din aceeași lege, iar în fond a admis acțiunea în revindicarea a intimatului în recurs;

Având în vedere dispozițiile art. 9 din legea aut. actelor, după care părțile pot să și redacteze singure actul și art. 16 aceeași lege care prevede că actele acelor ce nu știu carte să fie subscribe de cel care a servit

de scriitor și pe lângă părți să compare și el în fața judecătorului ce autentifică;

Considerând că din alăturarea acestor texte rezultă că legiuitorul nu a înțeles să împedice pe o parte ce știe carte să și scrie și să și redacteze singură actul, atunci când una din celelalte părți contractante nu știe carte și în acest caz, are a subscrie actul și în această calitate; că un scriitor al actului, în afară de părți, nu poate fi cerut în mod imperios de cât atunci când toate părțile nu știu carte și numai la acest caz s'a referit de legiuitorul când a cerut prezentarea lui pe lângă părți în fața judecătorului, iar nicidecum că printr-o asemenea dispozițiune a înțeles să revină asupra celor ce prevăzuse în art. 9 din aceeași lege;

Considerând că, dacă legiuitorul ar fi voit să impună un scriitor străin de părți todeauna când unul din contractanți nu știe carte, neapărat că ar fi spus-o în mod categoric, pe când art. 16 vorbește de actele acelor ce nu știu carte și de declarațiunea părților că nu știu carte, ceea ce presupune neștiința de carte a tuturor părților, iar nu de actele «în care una din părți nu știe carte» și nici de «declarațiunea părților care nu știu carte», termeni ce neapărat ar fi dat alt sens acestui articol;

Considerând că, de altfel, dispozițiunile art. 16 din legea aut. actelor au fost înscrise de legiuitor în scopul de a face cunoscut pe scriitorul actului și a garanta ast-fel pe cei ce s'ar pretinde lezați prin reava credință cu care asemenea scriitori străini de act ar fi falsificat voința neștiutorilor de carte, cari au recurs la luminile lor; ori în cazul când scriitorul este însăși o parte contractantă care semnează și în această a sa calitate și compare în fața judecătorului, scopul legii este atins, căci partea neștiutoare de carte are oricând posibilitatea să cunoască și deci să tragă la răspundere, pe acest scriitor care ar fi falsificat voința sa;

Considerând că în speță actul de vânzare autentic prezentat de intimatul în recurs și în care unul din vânzători nu știa carte, a fost scris și redactat de procuratorul uneia din părțile contractante, care a scris actul și în această a sa calitate, iar prin procesul verbal de autentificare s'a luat declarațiunea acestuia că a scris și scris actul;

Considerând că așa fiind, cerințele art. 16 și 18 din legea aut. actelor au fost îndeplinite și actul este valabil din acest punct de vedere;

Că ast-fel judecând și Curtea de apel, a dat o bună interpretare citatelor texte de lege, iar motivul de recurs fiind neîntemeiat, urmează a fi respins

pentru aceste motive, Curtea, respinge etc.

TRIBUNALUL JUDEȚULUI DOROHOI

Audiența dela 29 Ianuarie 1915

Președenția d-lui M BALASSAN, Judecător

Jurnal No. 908

Acțiune comercială. — (Art. 3, al. F; 5, 9, 46 și 56 cod. com.) — Acte mixte.

Când un particular cumpără produse dela un agricultor, cumpărarea are caracter comercial, așa că proba testimonială e admisibilă spre a se stabili condițiunile contractului de vânzare.

S'a prezentat reclamantul asistat de d-l avocat Ernest Canano și părțil asistat de d-nul avocat Constantin Andrei.

Tribunalul,

Asupra probei cu martori cerută de reclamant :

Având în vedere că obiectul acțiunii este de a se obliga părții Isac și Henrich Goldhamer să predea reclamantului Max Segall 7 vag. (7000 kgr.) mazare ce ar fi cumpărat dela ei și, în plus, daune care ar reprezenta o diferență de preț, sau să fie obligați la plata sumei de 28000 lei și restituirea arvunei de 600 lei cu cheltueli;

Având în vedere că, prin proba testimonială ce se cere se tinde a se dovedi condițiile acestei cumpărări, modul de contractare, de predare, prețul și modul cum trebuia să se facă, cu alte cuvinte obiectul reclamației;

Având în vedere că, în speță, e vorba de o cumpărare de către reclamant a 7.000 kgr (7 vagoane) de mazăre dela pârți, deci urmează a se cerceta care ar putea fi natura acestui act, civil or comercial;

Văzând că este vorba de o cumpărare, deci de dobândirea unui lucru cu titlu oneros, în schimbul unei sumi de bani. cumpărare de mazăre, deci de produse, făcută cu intenția momentană de a fi revândute, decide speculă, de a trage un folos, intenție care rezultă manifest atât din obiectul reclamației, cât și din întrebările puse de pârți și răspunsurile date de către reclamant; deci din chiar propriile mărturisiri ale părților; că, astfel fiind, această cumpărare de 7.000 kgr. (7 vagoane) de mazăre este un act prin natura lui comercial, e un act comercial obiectiv prevăzut de art. 3 al. I cod. com.;

De aici rezultă că reclamantul când a cumpărat mazărea a făcut un act comercial prin natura sa, indiferent dacă el e sau nu comerciant, și acest act rămâne pentru el un fapt de comerț;

Având în vedere că, după disp. art. 5 c. com., nu se pot considera ca fapte de comerț vânzările de produse pe care le face proprietarul sau cultivatorul de pe pământul său sau cel cultivat de el, deci acest act nu poate fi considerat ca fapt de comerț pentru pârți care sunt arendași și care au vândut mazărea ca produs din pământul ce ei cultivă;

Atunci am avea un act cu caracter mixt, comerțial pentru o parte și civil pentru alta și naște întrebarea la ce regim legal ar fi supus acest act ?;

Sub dispozițiile vechiului cod de comerț era mare discuție asupra regimului la care urma să fie supus și se ajunsese la sistemul dublu: comercial pentru partea pentru care actul era comercial și civil pentru cealaltă; sistem care dădea naștere la multe dificultăți practice;

Legiuitorul revizuiind vechiul cod de comerț, a trasat toate inconvenientele practice de sub vechiul cod și a introdus art. 56, care arată clar: «Dacă un act e comercial numai pentru una din părți, toți contractanții sunt supuși, în cât privește acest act, legii comerciale, afară de dispozițiile privitoare chiar la persoana comercianților și de cazurile în care legea ar dispune altfel»;

Că, astfel fiind, în speță, urmează a se aplica dispozițiile codului de comerț, cu atât mai mult cu cât chiar din dispozițiile art. 9 c. com., rezultă că orice persoană care chiar accidental face o faptă de comerț, nu poate fi considerată ca comerciant (reclamantul chiar dacă n'are calitatea de comerciant, a făcut o asemenea faptă de comerț) ea este supusă legilor și jurisdicției comerciale pentru toate contestațiile ce se pot ridica din această operație;

Că, prin urmare, reclamantul tinzând să dovedească cu martori un fapt de comerț, proba cu martori e admisibilă conform art. 46 c. com., și ca atare tribunalul urmează a o admite, înlăturând din discuție susținerile părților relative la începutul de probă scrisă, întrucât afacerea e prin natura ei comercială.

Având în vedere etc, etc., admite reclamantului proba cu martori etc.

(ss) M. Balassan, Eug. Codrescu.

REZUMATELE JURISPRUDENTEI INALTEI NOASTRE CURTI DE CASATIE

CASAȚIE S. I

*Recurentă Maria Manoliu prin d-l avocat Filitti.
Intimată Vasilica I. Teodorescu prin d-l avocat Ghermănescu.*

Indiviziune.—Contract de locațiune.—Dacă poate fi încheiat de unul din coproprietari fără consimțământul celorlalți.—Inadmisibilitate.

Un contract de locațiune a unui imobil, aflat în indiviziune sau a unei părți din acel imobil, nu poate fi făcut de către un singur coproprietar, fără consimțământul celorlalți, aceștia putând cere anularea unui astfel de contract, care nu-i privește, de oarece în starea de indiviziune fiecare coproprietar are, în principiu, un drept asupra întregului și asupra fiecărei părțicele din lucrurile ce sunt în coproprietatea indiviză. aceste drepturi coexistând și putându-se exercita, în acelaș timp, de către coproprietari pe fiecare părțicecă din lucrurile ce formează patrimoniul comun, neputându-se exclude unele pe altele. (Cas. s. I, decizia No. 13 din 13 Ianuarie 1916, prin care s'a respins recursul făcut contra sentinței Trib. Ilfov s. III, No. 359/1915).

CASAȚIE S. II

Recurent Ministerul Agriculturii și Domeniilor prin d-l avocat Cezar Partenie.

Intimați Maria B. Grăjdănescu, Elena B. Mirinescu și B. Mirinescu soț prin d-l avocat Seimeanu.

Autoritatea lucrului judecat.—Dispozitiv.—Considerente.—Mijloace de apărare invocate de părți.

Autoritatea lucrului judecat nu aparține exclusiv dispozitivului, căci motivele au puterea unei hotărâri

ori de câte ori ele sunt strâns legate de dispozitiv, când adică sunt complimentul lui necesar.

Prin urmare, când instanța de fond a ținut seama numai de dispozitivul deciziei și nu a examinat motivele acestei decizii, cum și mijloacele de apărare invocate de părți, pentru a vedea dacă ele sunt sau nu în așa strânsă legătură în cât să facă corp cu dispozitivul, a dat o deciziune nemotivată și a violat principiul că autoritatea lucrului judecat se întinde nu numai la cele cuprinse în dispozitiv, ci și la motivele care sunt necesare pentru susținerea acestui dispozitiv (Cas. s. II decizia civilă No. 296 din 20 Noembrie 915, prin care s'a casat decizia No. 27/915 a Curței de apel din București secția II).

CASAȚIE S. III

Recurent General N. C. Constantinescu prin d-l avocat S. Rosental.

Intimată Banca Sucevei prin d-l avocat Armand Ilescu și I. Rukenștein prin d-l avocat Al. Teodorescu.

Cambie.—Garant.—Act lăturalnic.—Dacă poate fi condamnat cambial?—Art. 277, 283 și 298 din codul comercial.

Acțiunea cambială neputându-se exercita decât numai contra acelorora cari figurează pe cambie, a cărei plată poate fi garantată prin gir, acceptațiune sau aval, urmează că nu poate fi condamnat la plată, ca garant solidar cu emitentul poliței, acela care nu a garantat plata pe însăși cambia, ci printr'un act lăturalnic. (Cas. s. III No. 190 din 22 Martie 1916, prin care s'a casat sentința Trib. Suceava No. 24/915).