

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 Înalta 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 =

**SUMAR**

— Câteva observațiuni privitoare la legea străinilor, de d-l magistrat *Mircea Parascivescu*;

**JURISPRUDENȚA :**

— Cas. s. I: *Elena I. Țintu și alți cu N. Apot-ker și alți*. (Dacă în vânzările cu licitație publică pentru eșire din indivizie, trebuie să se dea adjudecaturului strein ordonanța de adjudecare și dacă poate fi investită cu titlul executor ?);

— Trib. Ilfov s. I, Trib. Ilfov s. IV, și Judecătoria Ocol. IV București. (Conflict între proprietari și chiriași.—Contracte expirate.—Acțiune în evacuare.—Interpretarea legii asupra măsurilor excepționale cu privire la chirii).

**Câte-va observațiuni privitoare la legea străinilor**

Legea pentru controlul străinilor spre a putea «să asigure Statului exercițiul efectiv al dreptului de poliție pe care-l are asupra străinilor, ca o consecință logică și necesară a suveranității și independenței sale, impune o serie de măsuri, la fel cu ale tuturor statelor civilizate, inspirate dela legile similare din Franța și Belgia, dictate deci de interesele superioare ale ordinii și siguranței Statului, fără însă a împietă cu acest regim de control permanent al străinilor, asupra largei noastre ospitalități tradiționale, ei având numai de scop a asigura buna ordine și siguranța în chip temeinic a Statului prin cunoașterea și controlul străinilor cari sunt sau cari vor veni în țară» (v. rap. la Cameră. *Monit. Oficial* No. 25 din 6 Febr. 915).

S'au făcut mai multe categorii de străini și anume: s'au dat de o parte cei născuți și crescuți în țară din părinți stabiliți în țară și cari nu s'au bucurat nici odată nici unii nici alții, de vre-o protecțiune străină și cari sunt scutiți de a avea bilet de liberă petrecere (art. 3 din regulament) spre a se deosebi de cei cari sunt sau cari vor mai veni în țară și s-au bucurat de vre-o protecțiune străină.

În ce privește ultimele două categorii diferența constă numai în termenul înăuntrul căruia erau sau sunt datori să se prezinte autorităților administrative în drept, prevăzute în art. 2 din lege și 8 din reg. și care era de 15 zile pentru cei dintâi,

cu începere dela data promulgării legii, 19 Martie a. c. conform art. 9 din lege și 20 din reg., și este de 8 zile pentru cei din urmă dela data sosirii lor în România, conform art. 1 din lege și reg.

Ultima categorie legiuitorul o deosebește în cei ce au intenția de a-și stabili reședința în țară, și aci se pot întâmpla, iarăși, două ipoteze: când străinul, imediat ce a intrat în țară, și-a stabilit reședința într-o localitate oarecare, e dator a se prezenta autorităților în drept din acea localitate să ceară biletul de liberă petrecere în termenul art. 1 din lege, iar când străinul nu și-a stabilit încă reședința în cele opt zile dela intrarea sa în țară, e dator să se prezinte autorităților administrative în drept, în localitatea în care s'ar găsi în cea de-a opta zi dela intrarea lui în țară, bine înțeles, dacă nu se va fi prezentat până atunci și înăuntrul celor opt zile spre a-l căpăta biletul de liberă petrecere; spre deosebire de cazul când streinul nu are intenția de a se stabili în țară și în această categorie intră acei cari stau în țară, ori unde, mai puțin de opt zile, cum și cei ce stau cel mult pe timpul unui sezon în vre-una din stațiunile noastre climaterice sau balneare și cari sunt scutiți de a avea bilete de liberă petrecere, conform art. 3 și argument din art. 11 din reg. și raportul la Cameră; dar sunt îndatorați a complectă buletinul ce li se va prezenta de către patronul ce-i găduiește, iar acesta din urmă, de a-i anunța autorității polițienești în termen de 12 ore dela sosirea lor, conform art. 47 și 48 din reg. și 3, 4 și 19 și urm. din lege. (Vezi rap. la Cameră în « *Monit. Of.* » No. 25 din 6 Februarie 1915).

Și acum câte-va chestiuni.

Atât art. 1 și 9 din lege cât și art. 1, 20 și 54 din regulamentul ei prevăd că orice străin sosit sau aflat deja în țară, este dator a se prezenta autorității respective pentru a cere un bilet de liberă petrecere. Termen înăuntrul căruia străinul este dator să aibă bilet de liberă petrecere, nu e prevăzut nici în lege, nici în reg. și atunci se naște întrebarea: în ce constă din acest punct

de vedere contravenția? în faptul că străinul nu are bilet de liberă petrecere, sau pentru că nu s'a prezentat autorității în termenii art. 1 și 9 din lege ca să-l ceară?

Legea nu spune nicăeri că străinul e dator să aibă bilet de liberă petrecere, ci numai să se prezinte spre a-l cere și cum această lege «nu se aplică decât acelor străini cari ar fi recalcitranți legilor țării și primejdioși ordinii și siguranței sale», urmează că ori de câte ori un străin se va găsi ca contravenient că n'are bilet de liberă petrecere, dar va putea proba că s'a prezentat în termenii fixați de lege, autorităților în drept, va trebui, prin anularea procesului-verbal dresat contra lui, să fie apărât de orice amendă. Proba o va putea face fie prin dovada prevăzută în regulamentul legii (model No. 7), fie prin orice alt mijloc, întrucât e o chestiune de fapt care trebuie de dovedit și anume: faptul prezentării străinului autorităților respective, unde și-a depus și actele necesare pentru a obține biletul de liberă petrecere și care încă nu i s'a liberat pentru cauze independente de voința lui.

El a făcut toate diligențele necesare pentru a nu cădea în culpă și nu e vina lui dacă nu i s'a liberat încă biletul de liberă petrecere din neglijența celor îndatorați la aceasta.

O altă chestiune care dă naștere la puțină discuție e aceea a calculului celor opt zile dela sosirea străinului în România, înăuntrul căruia e dator să se prezinte în localitatea unde și stabilește reședința, conform art. 1 din lege și reg.

S'ar părea din desbaterile parlamentare (vezi Monit. Of. No. 32 și 33 din 18 și 19 Febr. 1915) și mai ales din declarațiunea d-lui Ministru de interne, că ar fi două moduri de calcul, unul, atunci când străinul își stabilește îndată după venirea lui într'o comună, reședința și atunci se socotesc cele opt zile dela sosirea lui în acea localitate (pag. 307 Monit. Of. No. 32) și al doilea când străinul încă nu și-a stabilit în cele opt zile dela sosirea lui în țară, sau și-a stabilit reședința la câte-va zile și atunci calculul se face din ziua intrării sale în România.

Sunt de părere că în ambele ipoteze calculul trebuie să se facă dela intrarea sa în România, adică la graniță și cum viza de intrare pusă pe pașaport e o dată certă, se va socoti cele opt zile cu începere dela data vizei pașaportului și nu se va scădea durata drumului nici într'un caz.

S'ar putea întâmpla însă cazuri de forță majoră și anume: străinul e supus carantinei chiar la graniță sau îndată după sosirea lui în prima localitate din țară. În astfel de împrejurări evident că străinul fiind împiedecat de a comunica cu cineva și de a părăsi locul de izolare, nu va putea satisface cerințele art. 1 din lege și 11 din regula-

ment de a se prezenta în persoană autorităților prevăzute în art. 2 din lege și atunci va trebui să nu i se socotească epoca de carantină în calculul celor opt zile, mai ales că, pentru anumite boale carantina poate să aibă durată mai mare decât opt zile, așa că, străinul ar fi într'o imposibilitate absolută de a satisface cerințele legii și ar intra în țară deadreptul ca infractor, ceea ce nu-i echitabil. Cum însă termenul de opt zile e destul de mare, epoca de carantină ar trebui ținută în seamă numai când ar trece de 4-5 zile, căci în restul de patru zile i-ar rămâne străinului destulă vreme de a se informa și conforma legilor noastre.

Tot astfel ar fi și în timp de mobilizare când s'ar suspenda toată sau o parte din circulația civililor pe căile ferate pentru un timp de . . . și când iarăși se va găsi streinul în imposibilitate de fapt de a se pune în concordanță cu legea.

În aceeaș ordine de idei se mai poate întâmpla ca un român să piardă această calitate prin unul din modurile prevăzute de art. 17 c. civ. și anume prin faptul supunerii pentru oricât de puțin timp unei protecțiuni străine; în acest caz, cum străinul acesta se găsește deja în țară, dar nu avea această calitate de străin înainte de promulgarea legii, nu-i va fi aplicabil art. 9 în ce privește termenul, ci art. 1, adică, în termen de opt zile, cu începere dela data când a pierdut calitatea de cetățean român, va trebui să se prezinte autorităților administrative spre a cere un bilet de liberă petrecere pentru timpul cât va voi să stea în țară. Speța s'a întâmplat în Cadrilater cu toți acei locuitori cadrilaterieni cari, nefăcând declarațiunea de opțiune în termenul art. 4 din legea pentru organizarea Dobrogei nouă, și văzând că vor fi considerați ca decăzuți din dreptul de opțiune, au făcut acte de supunere către legația bulgară și scoțându-și pașapoarte bulgare și cum «faptul că un român a înfățișat un pașaport străin, rezultă că s'a supus unei protecțiuni străine și astfel pierde calitatea de român, ea ne mai putând fi redobândită decât îndeplinind condițiunile cerute de art. 16 c. civ.» (Cas. II, 120/78, B. p. 200/78), urmează că, pierzându-și calitatea din momentul scoaterii pașaportului, tot cu începere din acel moment, adică al liberării pașaportului, în termenul prevăzut de art. 1, vor trebui să se prezinte pentru a-și căpăta biletul de liberă petrecere.

Aceste termene de 8 și 15 zile prevăzute de art. 1 și 9 nu sunt pe zile libere, pentru că unde legiuitorul a voit a prevăzut expres aceasta ca în art. 8 al. III.

Dacă legiuitorul nu a sancționat faptul neposederii unui bilet de liberă petrecere de către strein, ci numai faptul neprezentării pentru a-l cere în termenii prevăzuți de lege, totuși, ori de câte or

străinul va voi să-și schimbe reședința conform art. 2 din lege și 15 din regulament, va trebui să încunoștiințeze autoritatea care i-a liberat biletul spre a se viză cu această mențiune; deci, implicit, va trebui să capete bilet, căci altfel nu va putea părăsi localitatea unde s'a prezentat să-l ceară.

Și acum se pune întrebarea: ce a voit legiuitorul să înțeleagă prin schimbarea de reședință?

Voit-a să înțeleagă simplele deplasări dintr'o localitate într'alta pentru mai mult de 12 ore pentru orice fel de afaceri ar avea străinul în altă localitate, sau din contra a voit să înțeleagă numai acele mutări, de-a binelea, cu intenția de-a nu se mai înapoi, cel puțin pentru cât-va timp, de unde a plecat?

Chestia își are importanța ei, fiindcă orice măsură am lua pentru siguranța Statului, nu ni se va părea exagerată dacă, bine înțeles, va aduce un vizibil folos, chiar dacă am atinge puțin susceptibilitățile sau și mai puțin interesele private, căci «salus rei publicae suprema lex esto».

Nu e însă bine ca aceste măsuri fără să aducă niciun serviciu să fie din contra numai vexatorii pentru străini.

Sunt de părere în această privință că chestia trebuie interpretată după împrejurări și după intenția periculoasă a străinului de a se sustrage observației polițienești pentru scopuri străine intereselor noastre. Atâta vreme cât pericolul nu e eminent, vom da întâietate intereselor private, pedepsind cu toată asprimea numai când intențiunea de sustragere va fi evidentă cu atât mai mult când se va proba și că s'a lucrat contrar intereselor noastre; în timpuri însă mai tulburi, sau pe timpul mobilizării, cum fiecare străin e un dușman, pe care va trebui în orice moment să-l controlezi, siguranței Statului incumbă orice măsură oricât de vexatorie pentru particulari și sustragerea observației polițienești trebuie prezumată ca întotdeauna făcută pentru a se uneli în contra noastră și va trebui deci reprimată cu toată severitatea.

Deocamdată deci simplele deplasări provizorii nu vor fi considerate ca o schimbare de reședință și străinul în aceste cazuri va fi scutit de obligațiile vizei, conform art. 2 din lege; când însă siguranța Statului o va cere, atunci orice deplasare pentru o durată mai mare de 12 ore va fi considerată ca o schimbare de reședință și supusă prescripțiilor art. 2 din lege și 15 din regulament.

Legea pentru controlul străinilor e o lege bună, care, aplicată cum trebuie, își va ajunge scopul.

MIRCEA PARASCHIVESCU  
Magistrat-Silistra

## INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. II

Audiența de la 29 Ianuarie 1916

Președenția d-lui Victor Romniceanu, Președinte

Elena I. Tințu și alții cu N. Apoteker și alții

Partaj. — Vânzare cu licitație pentru esire din indivizie. — Ordonanță de adjudecare. — Dacă trebuie să se dea adjudecatorului strein și dacă poate fi investită cu titlul executor? — (Art. 689, 691, 696, 558, 559, 722 și 375 pr. civilă; Art. 20 din legea autentificării actelor);

La vânzarea cu licitație publică a imobilelor, pentru cauză de împărțea între comoștenitori, care se face conform art. 696 pr. civilă ca și vânzarea bunurilor nemișcătoare ale minorilor, Tribunalul trebuie să dea, adjudecatorului strein, ordonanța de adjudecare, care poate fi investită cu titlul executor, fiind un act autentic, făcut de tribunal în marginele competenței sale.

Decizia civilă No. 29/916, — Respins recursul făcut de Elena Tințu ș. a. contra decizii Curții de apel Iași s. II No. 113/915, dată în procesul cu N. Apoteker și alții.

Curtea,

Ascultând citirea raportului făcut în cauză de d-l Consilier Procopiu;

Pe d-nii avocați M. Antonescu și Osvald Toedoreanu în dezvoltarea motivelor de recurs; și

Pe d-nii avocați Vasile Apoteker și Leatris, în combatere;

Deliberând,

Asupra motivului de casare;

«I. Rea aplicare a art. 558 și violarea art. 696 comb. cu 689 procedura civilă. — În adevăr, imobilul în discuțiune nu s'a vândut prin licitație pentru esirea din indiviziune între majori și minori. D-l Apoteker a dobândit acest imobil la licitația respectivă

«Pentru această specie de licitații însă, legiuitorul în loc de a institui o procedură specială, a găsit nimerit prin suscitările articole să declare comune acestor vânzări numai un număr restrâns de articole care conțin 2 categorii de dispozițiuni: a) modul de procedarea lui înaintea Tribunalului de vânzare și b) modul consemnării prețului de adjudecare, — cele dintâi fac parte din secția IX, cele de al II-lea din secția X, Cap 4, cartea V, procedura civilă.

«În privința efectelor acestor adjudecări, a titlurilor ce urmează a se elibera adjudecatorului, a mijloacelor prin cari adjudecatorul urmează a se pune în posesia imobilului adjudecat, legiuitorul n'a înțeles a se aplica aceleași norme și forme ca și în vânzările silite forme și norme pe care le-au exclus formal — Majoritatea Curții recunoaște lucrul în decizia sa, recunoaște asemenea că o atare vânzare nu poate fi asimilată unei vânzări silite nici în consecințele sale și nici în privința drepturilor ce le conferă adjudecatorului și totuși printr'un spirit de asimilare, în cauze care nefind similare nu se pot asimila declara că art. 558 procedura civilă ar fi aplicabil și în speța și că cu drept cuvânt Tribunalul a eliberat adjudecatorului N. Apoteker, sus zisa ordonanță de adjudecare

«II. Violarea art. 565 procedura civilă — În sistemul nostru legislativ, în vânzările silite numai, adjudecatorul care a obținut în puterea art. 558, 559 și 564 procedura civilă o ordonanță de adjudecare definitivă, dobândește drepturi mai mari decât debitorul expropriat fiindcă pe deoparte imobilul trece în mâinile sale purgat de sarcinile ce-l grevau și pe de alta, fiindcă după 5 ani, l-a degrevat și de acțiunile reale, evictorii — A decide cum face Curtea, că ar fi posibil să existe o ordonanță de adjudecare definitivă și executorie, care să nu producă aceste efecte, înseamnă a viola art. 565 procedura civilă, căci însăși Curtea recunoaște că ordonanțele în materie de partaj nu produc atari efecte».

«III. Violarea art. 558, 559, și 564 procedura civilă.

«Se recunoaște pe deoparte existența legală a unei ordo-

nanțe de adjudecare, iar pe de alta, nu se recunoaște și nu se admit mijloacele de recurs contra ei».

«IV. Greșită interpretare și aplicare a art. 551 comb. cu 696 și 698 procedura civilă și exces de putere.

«Pentru a-și susține sistemul Curtea se referă la art. 551 procedura civilă care se ocupă de preparativele necesare or indispensabile emiterii ordonanței și din aceste cuvinte deduce existența ordonanței de adjudecare, și învânzările licitative pentru împărțeală.— Lucrul nu e exact: 1) Fiindcă despre acele ordonanțe se ocupă secția XI care e specială materiei și care e exclusă de legiuitor din art. 689 și urm procedura civilă și apoi legiuitorul prin acel text indică, arată cari sunt taxele și sumele ce e obligat a le depune adjudecatarul spre a nu incurge riscurile revinderei în compt. A deduce însă din acest text insituația însuși ordonanței, și a face aplicare acestui articol în materie, e a face o vădita greșită interpretare și rea aplicare a lui și numai prin atare exces de putere Curtea își poate motiva părerea».

«V. Exces de putere și violarea principiului de separațiune a puterilor stabilit prin art. 31, 36 din Constituție.— Curtea afirmă că adjudecatarul nu i-e permis a nu se pronunța asupra unei chestiuni supusă lui, sub cuvânt că legiuitorul nu s'a pronunțat sau n'a prevăzut cazul, fiindcă ast-fel ar comite o tăgadă de dreptate. Acesta-i incontestabil. Noi însă pretindem de asemeni că judecătorului nu-i e permis a legifera, căci în atare caz nesocotește și violează principiul separațiunii puterilor în Stat prevăzut în Constituție. Prin dacizia sa Curtea legiferează, atunci când contra textelor precise și a unui sistem confirmat prin 5) ani de practică judecătorească introduce o dispoziție contrarie legii și scopului urmărit de ea și spiritului ei, aceasta cu atât mai vârtos cu cât legiuitorul din 1900 a păstrat sistemul jurisprudențial și textele vechi

«În această materie, ordonanța de adjudecare adm să consuetudinară e inutilă, titlu de proprietate al adjudecatarului fiind sentința de adjudecare care e atributivă de drepturi și ca atare poate fi și transcrisă iar dovada plăței prețului e jurnalul de primirea depunerii lui. Acesta e sistemul legislației franceze în toate vânzările licitative. Chiar în acele pentru expropriere, inovațiunea cu ordonanță fiind făcută de legiuitorul nostru, numai cu un scop anumit și numai pentru vânzările silite».

«VI. Exces de putere și violarea art. 375 și 567 pr. civ. După ce Curtea găsește că în atari vânzări trebuie să se elibereze ordonanțe, apoi argumentează și decide că ele sunt adevărate hotărâri definitive, susceptibile de a fi investite cu formula executorie și executate contra proprietarilor împărțitori. Această afirmare conține o eroare grosieră de fapt și un exces de putere. Cum poate fi vorba de hotărâre și încă desăvârșită când nu e încă litigiu nici grade de jurisdicțiune și nici control superior? Toate ordonanțele nu au și nu pot avea decât caracterul de acte de notariat și că e așa lucrul, e că chiar ordonanțele definitive instituite legal și cu controlul supremei Curți spre a căpăta putere executorie, legiuitorul a fost nevoit să creeze prin art. 567 pr. c., excepția la regula de drept comun instituită prin art. 375 pr. civ E un sistem special, complex și mixt al legiuitorului nostru, care nu poate fi aplicat decât acolo unde el a voit-o formal și expres; și fiindcă a creiat acest sistem a creiat și mijlocul de garanție a tuturor celor interesați, recursul în cacație, căci ordonanțele respective nu devin executorii decât după respingerea recursului, sau nefacerea lui în termen, conform art. 564 pr. civ. Dacă există ordonanță, trebuie să existe recurs; dacă nu există recurs, nu poate exista ordonanța. Din această dilemă nu se poate eși.

«Dacă ordonanțele de adjudecare în partaj nu cuprind expres obligația pentru vânzător de a preda și nici termenul când predarea trebuie să se facă, ele nici sub acest aspect nu pot fi investite cu formula executorie, căci art. 2) din legea autenticeilor, singurul care s'ar putea aplica în principiu, nu se poate aplica de fapt»

Având în vedere că chestiunile de rezolvat deduse prin motivele de recurs sunt: 1) Dacă în vânzarea cu licitație a imobilelor, pentru cauză de împărțeală între comostenitori, care se face conform art. 696 procedura civilă, Tribunalul trebuie să dea adjudecatarului strein, ordonanța de adjudecare și 2) Dacă o asemenea ordonanță poate fi investită cu titlu executoriu;

Considerând că art. 696 procedura civilă prescrie că această vânzare se va face potrivit cu cele ce s'a zis pentru vânzarea bunurilor nemiscătoare ale nevârștincilor, iar art. 689 și 690 procedura civilă, arată care din articolele dela vânzarea silită sunt aplicabile și la vânzarea imobilelor minorilor și între aceste articole este adevărat că nu se găsește și art. 558 din procedura civilă care obligă pe tribunal, după terminarea adjudecării, depunerea prețului și a celorlalte taxe. să dea adjudecatarului ordonanța de adjudecarea imobilului, în care se vor cuprinde toate lucrările săvârșite:

Considerând însă că din simpla împrejurare că art. 689 Procedura civilă, printre celelalte articole nu declară comun și art. 558 procedură civilă, nu se poate trage consecința, că în vânzările pentru eșire din indiviziune nu trebuie să se elibereze ordonanța de adjudecare:

Considerând că dacă între comostenitori, aceste vânzări nu sunt decât operațiuni ale împărțelei, licitațiunea nu mai are acest caracter când adjudecatarul este un strein, ea nu mai este declarativă, ci o adevărată vânzare, pe care coherezii o fac adjudecatarului;

Considerând că, în cazurile când o asemenea vânzare urmează să se facă prin Tribunal, atunci odată ce Tribunalul pronunță adjudecarea, atât cea provizorie cât și cea definitivă, verifică depunerea prețului și a celorlalte taxe, conformându-se cu art. 544. 549. 551, 557 procedura civilă, cari sunt declarate comune și aplicabile în această materie; cu alte cuvinte, odată ce Tribunalul face vânzarea din aceasta rezultă în mod virtual că trebuie să dea ordonanță de adjudecare. căci această ordonanță nu este altceva, de cât actul în care se cuprind toate lucrările constatate și petrecute înaintea sa;

Considerând, pe lângă aceasta, că ordonanța este pentru adjudecatar titlu său de proprietate, pe care îl poate transcrie în registrul Tribunalului unde este așezat imobilul, conform art. 722 al 1 și 6 procedura civilă, ca să-și conserve dreptul său și să se garanteze în contra înstrăinărilor posterioare ce comostenitorii ar putea face;

Că, dar, este invederat că adjudecatarul în speță fiind un adevărat cumpărător, el are dreptul să ceară ordonanță de adjudecare și tribunalul este dator să-i dea acest act;

Considerând că motivul pentru care nu se cuprinde și art. 558 procedura civilă printre dispozițiunile pe care articolul 689 pr. civilă le declară comune la vânzările pentru împărțeală, nu este acela că legiuitorul s'ar fi gândit să refuze adjudecatarului darea ordonanței, ci cu totul altul, care este arătat lămurit în expunerea de motive a proiectului de modificarea procedurii civile din anul 1900, în care se spune că s'a menținut sistemul de a nu acorda dreptul de recurs în casație în contra ordonanțelor de adjudecare voluntară;

Că, de aceea, în art. 689 nu este citat și art. 558 și 559, pentru că ele ar fi referitoare la recurs;

Considerând că este adevărat că, strict vorbind,—numai art. 559 se referă la dreptul de recurs, iar nu și art. 558, care prevede darea ordonanței, dar, din acest mod de a-și exprima cugetarea sa, nu se poate deduce că legiuitorul a voit să ajungă la acest rezultat bizar, ca Tribunalul să facă și să constate vânzarea și acelaș Tribunal să refuze cumpărătorului actul care constată această vânzare;

Considerând că ordonanța de adjudecare dată adjudecatarului poate să fie investită cu titlu executoriu;

Că, în adevăr, această ordonanță care constată vânzarea efectuată, este un act autentic, fiind făcut de tribunal în marginile competenței sale, adică conform art. 696 comb. cu 689 și 690 procedura civilă; că titlul executoriu se pune și asupra actelor autentice, în conformitate cu art. 375, procedura civilă, și art. 20 din legea pentru autentificarea actelor, fără nici o distincțiune între diferitele acte, destul numai ca obligațiunile ce rezultă din ele să fie exigibile;

Că, dar, motivele de recurs sunt neintemeiate.

Pentru aceste motive, Curtea respinge, etc.

TRIBUNALUL ILFOV, SECȚIA I

Audiența de la 22 Aprilie 1916

Președinția d-lui I. Manu Președinte

Ordonanța președințială No. . . .

Ion Enescu cu Cezar Orășeanu

Contract de locațiune cu termen expirat la 23 Aprilie 1916. — Acțiune intentată de noul chiriaș contra vechiului chiriaș pentru a se recunoaște valabilitatea contractului său și expirarea contractului celui vechiu. — Dreptul chiriașului nou și chiriașului vechi. — Legea măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916. — Dacă această lege a putut prelungi vechiul contract expirat când luase naștere un nou contract înainte de promulgarea legii excepționale. ? — (Art. 35 și 37 din legea asupra măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916)

*Legea măsurilor excepționale, cu privire la chirii, din 5 Aprilie 1916, nu a prelungit contractele de închiriere expirând la 23 Aprilie 1916. Proprietarul are deci nu numai dreptul de a se muta în casa lui, ci și a o închiria altei persoane care, având contract cu dată certă sau necontestată existent în momentul promulgării legii asupra măsurilor excepționale, urmează a intra în posesiunea casei închiriate la 23 Aprilie 1916, în locul vechiului chiriaș, care pe acea dată urmează a-i ceda locul și a evacua imobilul, contractul său fiind expirat și încetând definitiv de a mai avea ființă.*

Noi președinte

Având în vedere acțiunea intentată de Ion Enășescu, contra lui Cezar Orășeanu, prin care reclamantul cere a se constata că contractul de închiriere vizat de administrația financiară a Capitalei, încheiat între reclamant, ca proprietar, și părțit, ca chiriaș, este expirat și deci urmează ca acesta să fie obligat a evacua imobilul închiriat pe ziua de 23 Aprilie 1916;

Având în vedere că, suszitul contract este încheiat pentru un termen de un an și jumătate începând dela 26 Octombrie 1914; că, deci, într'adevăr, părțile au convenit să expire la 23 Aprilie 1916;

Având în vedere că reclamantul dovedește că a închiriat imobilul d-lui Căpitan Todicescu, cu începere dela 23 Aprilie 1916, prin contractul vizat de administrația financiară a Capitalei la 23 Martie 1916;

Având în vedere că, părțitul opune că deși contractul său expiră la 23 Aprilie, totuși el este prelungit de drept, prin efectul art. 37 din legea asupra măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916,

Având în vedere că, în acest articol se declară prelungite de drept, pe un timp anumit, toate contractele de închiriere prevăzute la art. 35 al acestei legi și existând la promulgarea legii, sau care se vor încheia după promulgarea legii;

Considerând că, orice contract este încheiat, și deci există, îndată ce s'a stabilit acordul părților spre a constitui sau stinge un raport juridic;

Având în vedere că, în speță, ne aflăm în fața a două contracte, având ambele de obiect închirierea imobilului reclamantului, unul expirând la 23 Aprilie 1916, altul urmând a se executa cu începere dela această dată;

Că, ambele au toate însușirile spre a-și produce deplinul lor efect, și au dată certă anterioară promulgării legii invocate, deci «există» la promulgarea legii, atât în limba juridică, cât și în limbajul de toate zilele al oricărui profan;

Având în vedere, în drept, că primul articol din Codul civil stabilește că legea dispune numai pentru viitor și că nu are putere retroactivă;

Considerând, totuși, că această regulă, prescrisă în interesul stabilității relațiilor juridice în societate,

suferă excepție în cazul când legiuitorul exprimă voința de a da unei dispozițiuni de lege efect retroactiv;

Considerând însă, că, tocmai în virtutea caracterului cu totul excepțional al acestui drept și în interesul siguranței drepturilor dobândite anterior, legiuitorul are datoria de a face să reiasă în mod neîndoios voința sa de a da legii putere asupra trecutului;

Considerând că, dacă, în unele puncte, legiuitorul nu a reușit sau nu a voit să fie explicit, instanțele judecătorești au datoria de a da preferință acelei interpretări care respectă convențiunile încheiate anterior legii și care formează prin excelență legea părților;

Că, a da judecătorilor, în materie de retroactivitate, aceeaș putere nemărginită, pe care o au în interpretarea legilor care, dispun pentru viitor, de a completa legea prin cercetări asupra voinței presupuse a legiuitorului, ar însemna a expune părțile cari au contractat sub imperiul altor dispozițiuni de lege, de a-și vedea voința comună supusă arbitrarului și nesiguranței celei mai desăvârșite;

Considerând, în consecință, în speță, că, pentru a decide cărui din cele două contracte de închiriere a imobilului reclamantului urmează să-i dăm putere obligatorie, cu începere dela 23 Aprilie 1916, nu trebuie să întrebăm pe legiuitorul din 5 Aprilie 1916, fiindcă nu ne dă nici un răspuns, nici să declarăm prelungit contractul care expiră, căci aceasta ar însemna a da în mod arbitrar un sens retroactiv unei dispozițiuni de lege neclare, ci trebuie să ne călăuzim de principiile respectării drepturilor câștigate, care cer în mod imperios să considerăm ca expirat contractul expirat și să dăm viață deplină contractului care a luat naștere, chit ca acesta să profite de prelungirea legală la expirarea lui contractuală;

Considerând, de altminteri, că această soluțiune nu contrazice întru nimic economia generală a legii;

Că, dacă legiuitorul a înțeles a apăra pe chiriași contra proprietarilor speculatori, el nu a înțeles a legifera contra unei serii de chiriași în profitul altei serii de chiriași;

Considerând că, chiriașul nou, pe lângă că are față de chiriașul vechi titlul pe care i-l conferă dreptul câștigat, nu a putut avea timpul material de a-și găsi altă locuință, după manifestarea voinței chiriașului vechi de a rămâne în imobil, pe când chiriașul vechi avea tot timpul a o face, atât înainte, cât și după promulgarea legii;

Că, chiriașul nou, de cele mai multe ori, nu s'ar putea reîntoarce nici la domiciliul său anterior, în ipoteza când ar fi reziliat contractul sau când s'ar fi mutat din cauza serviciului din alt oraș;

Considerând dar, că și din punctul de vedere al echității, urmează să preferim pe chiriașul nou;

Considerând că, prin preferința acordată chiriașului cel nou, nu se eludează scopul legii de a nu se urca chiria, întrucât și lui se aplică reducerea la chiria constatată la 26 Octombrie 1915, prevăzută de art. 35, reducere care s'a și operat în speță prin restituirea surplusului de către proprietar, dovedită prin chitanța prezentată;

Considerând că, se mai poate trage și dintr'o dispozițiune a legii chiriiilor un argument care confirmă soluțiunea tribunalului;

Considerând, într'adevăr, că art. 37 permite locatarului existent la promulgarea legii, a denunța contractul cu trei luni înainte de sf. Gheorghe sau sf. Dumitru;

Că, deși beneficiul opțiunei este acordat de lege numai chiriașului, nu este mai puțin adevărat că termenul de trei luni ce i se fixează este un minimum stabilit în favoarea proprietarului spre a-i da timpul suficient și siguranța necesară de a închiria altuia, fără a fi expus arbitrarului din partea chiriașului;

Având în vedere că, legea nefiind încă în vigoare la data termenului minimum de opțiune acordat locatarului înainte de sf. Gheorghe, proprietarul nu a fost deșteptat, în condițiunile stabilite de lege, asupra imposibilității de a închiria imobilul;

Considerând că, a se da totuși chiriașului vechiu facultatea de a declara a doua zi dela promulgarea legii, adică numai cu 17 zile înainte de sf. Gheorghe, că în legea a beneficia de prelungirea contractului, înseamnă a eluda o dispozițiune importantă a legii care voește, în interesul siguranței învoelilor, ca cu trei luni înainte de sf. Gheorghe, să nu existe nici o îndoială în privința menținerii sau expirării contractului vechiu;

Având în vedere că, chiar autorul legii, în discuția dela Senat, recunoaște proprietarului dreptul de a se muta în casa sa, când contractul de închiriere expiră la 23 Aprilie 1916;

Considerând că, desigur, d-l Ministru al comerțului și industriei nu a înțeles a-i acorda acest drept prin efectul bunei voințe sale personale, ci a considerat că acest drept rezultă din legea d-sale;

Că, dacă rezultă din legea d-sale că proprietarul poate să se mute în proprietatea sa, înseamnă că legea nu-i mai impune nici o obligațiune față de chiriaș;

Că, dacă nu mai are nici o obligațiune față de chiriaș, înseamnă că legea nu a prelungit contractele de închiriere expirând la 23 Aprilie 1916;

Că, dacă legea nu a prelungit aceste contracte, proprietarul are dreptul nu numai a se muta în casa lui, ci și a o închiria altei persoane;

Că, dacă are dreptul a închiria altei persoane și dacă contractul vechiu nu este prelungit prin lege, rezultă că la data de 23 Aprilie 1916, urmează a intra în stăpânire chiriașul nou, iar contractul expirat la această dată, încetează definitiv de a mai avea ființă;

Având în vedere, deci, că și legiuitorul admite implicit că chiriașul vechiu trebuie să cedeze locul chiriașului nou;

Având în vedere că, pentru toate aceste motive, acțiunea este fondată, admitem, etc.

Președinte (s) I. Manu.

## TRIBUNALUL ILFOV, SECȚIA I

Audiența de la 25 Aprilie 1916

Președinția d-lui I. M A N U, Președinte

Ordonanța președințială No. 286

Eleonora I. Popa cu Maria Marinescu

Chiriaș care notifică proprietarului în Februarie 1916 că uzează de clauza din contract și reziliază contractul pe ziua de 23 Aprilie 1916. — Dacă acel chiriaș poate, după promulgarea legii asupra măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916, să pretindă a beneficia de dispozițiile art. 37 din lege și a prelungi acel contract? — Indamisibilitate.

Chiriașul care a notificat proprietarului, în Februarie 1916, că uzând de dispozițiile din contract îi comunică că reziliază acel contract pe ziua de 23 Aprilie 1916, urmează a evacua imobilul pe acea zi, ne mai putând reveni asupra acelei notificări și a se considera mai departe că chiriaș pe baza art. 37 din legea asupra măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916.

Noi președintele,

Având în vedere acțiunea intentată de Eleonora I. Popa cu autorizația soțului său Ilie Popa contra d-nei Maria Marinescu prin petiția înreg. la No. 11138 din 19 Aprilie 1916;

Având în vedere că obiectul acțiunii este de a se obliga părta să evacueze pe ziua de 23 Aprilie 1916 imobilul închiriat de la reclamantă prin contractul vizat de administrația financiară a capitalei la No. 63789/315;

Având în vedere că din scrisoarea prezentată, cu data 27 Februarie 1916 se constată ca părta conform clauzei din contract a renunțat a mai uza de contract pe ziua de 23 Aprilie 1916;

Având în vedere că părta deși citată la interogator nu se prezintă și deci recunoaște implicit această scrisoare;

Având în vedere că părta opune că contract ei este prelungit de drept prin art. 37 din legea măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916, și că reclamanta nu face dovada că a închiriat unei alte persoane, anterior promulgării legii;

Având în vedere că această lege stipulează prin art. 37 că chiriașul dacă renunță la beneficiul legii trebuie să prevină pe proprietar cu trei luni înainte de Sfântu Gheorghe sau Sf. Dumitru;

Că, în cazul de față chiriașa a notificat, în mod formal, că renunță la contract; că deci ea nu mai poate reveni asupra notificării ce a făcut;

Considerând că chiar în virtutea legii chiriașilor reclamanta are dreptul de a-și exercita dreptul de proprietară în mod integral la data expirării contractului, de oarece el a fost reziliat de drept între părți prin scrisoarea adresată de părta proprietarei la 27 Februarie 1916;

Pentru aceste motive, admitem acțiunea și ordonăm evacuarea etc.

Președinte (s) I. Manu

## TRIBUNALUL ILFOV SECȚIA IV

Audiența de la 21 Aprilie 1916

Președinția d-lui I. MARINOVICI, Președinte

Ordonanța președințială No. 4279

Tamar Lazăr cu Dumitru Nicolau

Contract de locațiune expirat. — Acțiune în evacuare introdusă pe baza art. 1 și 3 din legea proprietarilor. — Legea măsurilor excepționale cu privire la chiriași. — Prelungirea termenului de închiriere. — Dacă se aplică și contractelor anterioare datei de 1 Martie 1913? — (Articolul 35 și 37 din legea măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916).

1. Conflictul isvorit între proprietar și chiriaș în privința aplicării legii măsurilor excepționale privitoare la prelungirea contractului de locațiune, urmează a fi judecat în Camera de consiliu, pe calea prevăzută de art. 1 și 3 din legea proprietarilor, când procesul este născut prin acțiunea în evacuare intentată de proprietar pe baza contractului de închiriere.

2. Prelungirea contractului de locațiune, impusă prin art. 37 din legea măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916, se aplică contractelor a căror dată este anterioară lui 1 Martie 1913, de oarece art. 35 din aceeași lege, care vorbește de contractele a căror dată trebuie să fie posterioară lui 1 Martie 1913, se ocupă numai de sporirea chirilor iar nu și de prelungirea contractelor.

Noi, președintele,

Având în vedere acțiunea formată de Tamar Lazăr, personal și în calitate de tutoare legală, prin petiția înregistrată la No. 10247 din 916, în contra d-lui Dumitru Nicolau, prin care cere, conform legii proprietarilor, evacuarea imobilului;

Având în vedere că, de către părțile D. Nicolau, prin reprezentantul său, se ridică incidentul că această acțiune nu s'ar putea judeca în camera de consiliu și conform legii proprietarilor, de oarece această cerere nu se întemeiază pe contract, ci se cere evacuarea, pe motiv că chiriașul nu poate beneficia de dispozițiile legii excepționale;

Având în vedere că, conform art. 1 și 3 din legea proprietarilor, care spune că proprietarii, pentru toate drepturile rezultând din contract se vor putea adresa în camera de consiliu;

Că, prin această acțiune, reclamantul ține să-și realizeze tocmai drepturile care rezultă din contract, căci contractul dintre părți expirând la 23 Aprilie 1916, părțile urma să libereze imobilul; or, acesta, prin notificarea făcută, declară că înțelege să beneficieze de legea excepțională, spre a continua să șadă în imobil; azi, proprietarul cerând evacuarea, este în termen și conform cu dispozițiunile legii proprietarilor, această acțiune e bine introdusă în Camera de consiliu și incidentul urmează a fi respins;

Având în vedere, că, de către părțile D. Nicolau, în apărarea sa, se invoacă legea măsurilor excepționale și în special dispozițiunile art. 35 și 37, din această lege;

Având în vedere, că, după dispozițiunile art. 37 din citată lege, toate contractele prevăzute de art. 35, sunt prelunghite de drept în condițiunile expuse;

Având în vedere, că prin art. 35, legiuitorul a înțeles să pună o stavilă sporului de chirie, pe care proprietarii, prin nimic justificat, îl făceau la fiecare refinoare de contract și care, în timpurile actuale, ajunsese o adevărată calamitate, care putea să aibă consecințe asupra stărei de spirit a chiriașilor, și a prevăzut în acest articol dispozițiuni că chiriile nu vor putea fi sporite în tot cursul duratei războiului european și un an după încheierea păcii, peste cea constatată la 26 Octombrie 1915 și în contracte nu mai vechi de 1 Martie 1913. Luând această măsură dreaptă, legiuitorul nu putea să fie însă nedrept pentru proprietarii cari închiriaseră înainte de 1 Martie 1913 și ale căror contracte expiră în cursul aplicării acestor dispozițiuni din legea excepțională, căci chiria în aceste contracte este cu mult inferioară celei din 26 Octombrie 1915 și și pe aceste contracte legiuitorul nu a înțeles să le isbească de această măsură a sporirii chiriei, chiria din ele va putea fi mărită;

Deci, în acest art. 35, legiuitorul a dispozat cum se va urma cu sporul de chirii, iar art. 37 spune că toate aceste contracte vor fi prelunghite de drept, dacă se vor respecta condițiunile legii, deci și contractele mai vechi de 1 Martie 1913, sunt în vederile legii și urmează să beneficieze de dispozițiunile legii;

Pentru aceste motive, respingem, etc.

(s) I. Marinovici.

## Tribunalul Ilfov, Secția IV

Audiența dela 20 Aprilie 1916

Președenția d-lui C. H. ROSETTI, judecător

Ordoonanța prezidențială No. . . .

*Epitropia Bisericii Amza cu Ghiță Ionescu și Spiridon Brutaru*

Contract de locațiune expirat. — Acțiune în evacuare introdusă pe baza art. 1 și 3 din legea proprietarilor. — Legea măsurilor excepționale cu privire la chiriași. — Prelungirea termenului de închiriere. — Dacă se aplică și contractelor anterioare datei de 1 Martie 1913? — (Art. 35 și 37 din legea măsurilor excepționale cu privire la chirii din 5 Aprilie 1916).

*Dispozițiunile art. 37 din legea măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916, potrivit cărora se prelungesc de drept contractele de închiriere a imobilelor urbane pe timpul războiului și un an după încheierea păcii, se aplică numai la contractele a căror dată este posterioară lui 1 Martie 1913, de oarece dispozițiunile acestui text de lege se referă la art. 35 din aceeași lege, care vorbind de contractele a căror chirie nu poate fi sporită, arată numai pe acelea a căror dată este posterioară lui 1 Martie 1913.*

Noi, judecător de ședință,

Având în vedere acțiunea introdusă conform legii proprietarilor, de Epitropia bisericii Amza, reprezentată prin proții Economu Ilie Teodorescu și C. Bărescu, prin procuratorul lor I. Popescu-Copuz și înregistrată sub No. 9757 din 14 Aprilie 1916 la secția IV a acestui tribunal;

Având în vedere, că, obiectul cererii reclamantei este ca pe ziua de 23 Aprilie curent, să se ordone evacuarea chiriașilor Ghiță Ionescu și Spiridon Brutaru, din prăvăliile cu No. 9 și 11 din imobilul din strada Lascăr Catalgi No. 10, și anume prăvălia cu No. 9, ce deține cu contract vizat de Administrația financiară sub No. 15951 din 26 Februarie 1913 și care expiră pe data de 23 Aprilie 1916;

Având în vedere notificarea adresată reclamantei de către părți, prin care îi face cunoscut, pe deoparte, că i-a depus o rată a chiriei viitoare, iar pe de altă parte, că înțelegând a beneficia de dispozițiunile noii legi pentru măsuri excepționale, voeste a mai rămâne în imobilul închiriat;

Având în vedere, că legiuitorul a dispus, în art. 35 al. 1 din legea relativă la modificarea unor dispozițiuni din legea specială autorizând luarea de măsuri excepționale, cum că nici o chirie a imobilelor urbane nu se poate spori, sub nici o formă, în tot timpul duratei războiului european actual și un an după încheierea păcii, peste cea constatată la 26 Octombrie 1915, în contractele, fie scrise, fie verbale, însă nu mai vechi de 1 Martie 1913;

Având în vedere, că, prin art. 37 din aceeași lege, tot al. 1 prevede că toate contractele de închiriere, prevăzute de art. 35 al. acestei legi, și existând la promulgarea legii, se prelungesc de drept pe toată durata războiului european actual și un an după încheierea păcii, dacă chiriașul vrea să se folosească de acest beneficiu al legii, etc.;

Considerând, că, art. 37 nu vorbește de prelungirea contractelor de închiriere, decât de acelea prevăzute de art. 35 al. acestei legi;

Considerând, că, art. 35 vorbește foarte lămurit la ce contracte nu se poate spori chiria, spunând categoric, însă nu mai vechi de 1 Martie 1913;

Considerând, că, pe de o parte, în Debaterile parlamentare, când s'a întrebat de d-l deputat Zamfir Filotti, în Cameră, dacă contractele mai vechi de 1 Martie 1913 se prelungesc și ele de drept, potrivit art. 37, deputatul Em. Dan, cât și mulți alți, au strigat că nu; pe de altă parte, dacă legiuitorul ar fi vrut ca toate contractele anterioare, cât și cele posterioare la 1 Martie 1913, să fie prelunghite de drept, în puterea legii, atunci nu ar fi fost nevoie ca la art. 37 să spună că numai cele prevăzute de art. 35 se vor prelunghi de drept, ci ar fi spus toate contractele în ființă se prelungesc de drept;

Că, așa fiind, altă interpretare nu se poate da de articolul 37 din prezenta lege;

Considerând, că, contractul de închiriere, care face obiectul discuțiunii, are o dată certă, cea de 26 Februarie 1913, data vizării de Administrația financiară, adică anterioară de 1 Martie 1913, acest contract expirând în ziua de 23 Aprilie 1916 și nefiind prelunghit prin efectul legii excepționale chiriașul urmează a se muta din imobil la epoca expirării, 23 Aprilie 1916;

Considerând, că, în ceea ce privește prematuritatea acțiunii, aceasta nu se poate susține în speță, de oarece chiriașul a notificat proprietarului intențiunea de a nu se muta din imobil la epoca expirării contractului, invocând legea măsurilor excepționale care însă în speță nu poate avea aplicarea ei;

Pentru aceste motive, admitem acțiunea, etc.

(s) C. H. Rosetti

## Judecătoria Ocol. IV București

Ședința din 19 Aprilie 1916

Carte de judecată No. . . . .

*L. H. cu Elena Constantinescu și Heinrich Schwartz pentru stabilirea unui contract de închiriere.*

Legea măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916 privitoare la închirieri. — Conflict de drepturi între doi chiriași asupra unui imobil. — Dreptul noului chiriaș de a chema în judecată pe vechiul chiriaș pentru a-și stabili validitatea contractului său cu începere dela 23 Aprilie 1916. — Admisibilitate. — Incident de prematuritate.

latea acțiunii. — Respingere. — Contracte de închiriere cu dată certă sau necontestată, preexistente promulgării legii excepționale. — Valabilitatea lor. — Drepturi câștigate. — (Art. 35 și 37 din legea măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916).

1. *Intr'un conflict de drepturi între două persoane asupra folosinței ca chiriași ai aceluiași imobil, chiriașul care pretinde că deține dreptul dela proprietar are calitatea de a porni proces contra celuilalt chiriaș, care pretinde același drept pe baza unei legi excepționale.*

2. *Când contractul de închiriere începe la 23 Aprilie, nu este prematură acțiunea intentată anterior acestei date și prin care se tinde a se stabili în favoarea căruia dintre cei doi chiriași există contractul de închiriere asupra aceluiași imobil.*

3. *Legea măsurilor excepționale din 5 Aprilie 1916 n'a înțeles să suspende legea civilă și să suprimă drepturile câștigate definitiv prin contractele de închiriere preexistente acelei legi excepționale.*

*Prin urmare, contractele de închiriere, reziliate anterior legii măsurilor excepționale, sau acelea cari expirând pe ziua de 23 Aprilie 1916, n'au fost reînnoite anterior promulgării acelei legi, nu se pot prelunghi și după data de 23 Aprilie, după cererea vechiului chiriaș, pe baza dispozițiilor art. 37 din zisa lege, de oarece proprietarii știind că acele contracte nu mai există, uzând de dreptul lor de proprietate, au putut închiria imobilele la alți chiriași, — și legea măsurilor excepționale, care a vrut să protegă pe chiriași, nu a putut să ridice drepturile consfințite unor chiriași prin contracte în regulă, pentru a le da altor chiriași cu contracte expirate.*

Judecata,

*Asupra finelui de neprimire ridicat de părțile d-l H. Schwartz:*

Considerând că întru cât reclamantul pretinde prin acțiune existența unui contract de închiriere asupra acestei case, iar părțile Schwartz, existența aceluiași drept asupra aceleiași case, acțiunea de față tinzând la stabilirea unui drept protivnic între dânsi, drept de chiriaș, al unuia cu exclusiunea celuilalt, dreptul unuia derivând din contract, al celuilalt dela lege, din însuși acest conflict rezultă interesul și calitatea, deci raportul juridic; că pe de altă parte, acest raport e recunoscut de însuși părțile Schwartz, prin faptul notificării adresate reclamantei că stă el în casă ca chiriaș, contestând dreptul reclamantului;

Considerând că, pe de altă parte, într'un conflict de drepturi între doi chiriași asupra folosinței ca chiriași asupra aceleiași case, chiriașul care deține dreptul de la proprietar poate uza față de celalt chiriaș care pretinde același drept, prin efectul unei legi; cel dintâi în conflictul ivit se îmbracă ca drepturile și acțiunile proprietarului de unde și trage dreptul, așa că are calitatea de a porni proces;

Pentru aceste motive, judecata respinge incidentul de lipsă de calitate;

Părțile susține că reclamantul pretinde un drept de închiriere dela 23 Aprilie, că deci acțiunea e prematură;

Reclamantul susține că contractele se fac anticipat, tot astfel se plătește și chiria și e necesar să se stabilească înainte de executare dreptul, spre a se risipi mai din vreme incertitudinea;

Judecata,

Considerând că deși contractul reclamantului, începe

la 23 Aprilie a. c. însă întrucât părțile ca vechi chiriași prin notificarea trimisă reclamantului afirmă existența dreptului său de chiriaș și pe viitor prin efectul legii, și reclamantul același drept născut din contract încă din 3 Martie, nu este prematur a se stabili încă de pe acum, când se pretinde ambele contracte, în favoarea cui există contractul de închiriere asupra aceluși imobil; alteva ar fi dacă acțiunea reclamantului ar fi în evacuare, și nu în recunoașterea unui drept;

Pentru aceste motive, Judecata respinge ca nefondat incidentul de prematuritate a acțiunii;

*In fond;*

Având în vedere că în fapt se constată că reclamantul încă din ziua de 3 Martie a. c. închiriaș de la părțile Elena Constantinescu imobilul acesteia din prelungirea S-ții Apostoli No. 82, iar la 24 Martie se face și contractul scris și cu data certă de Ad-ția Financiară, plătindu-se anticipat pe 6 luni Că vechiul chiriaș H. Schwartz al cărui contract expiră la 23 Aprilie, care era decis să se mute și angajase casă în altă parte, notifică totuși atât proprietăresei cât și reclamantului ca nou chiriaș, că rămâne în casa în care locuiește conform art. 37 legea măsurilor excepționale, înțelegând să prelungească contractul și după 23 Aprilie;

Considerând că reclamantul susține că legea aceasta, venind posterior contractului său de închiriere, nu poate să modifice nimic nici să suprimă drepturile câștigate, conform legii civile, drepturi anterioare legii măsurilor excepționale;

Considerând că este a se stabili dacă legea măsurilor excepționale a înțeles să suspende legea civilă și să suprimă drepturile câștigate definitiv prin contractele, preexistente legii excepționale;

Considerând că este de principiu că o lege are în vedere convențiile ce se vor încheia în viitor, și nu poate să modifice sau să suprimă nimic din contractele încheiate între părți anterior ei, căci altfel s'ar suprima drepturi dobândite, creind dezordine în viața economică a țării, desfințând contracte preexistente și expropriind pe titularii de drepturile lor; o asemenea lege ar fi retroactivă și deci injustă;

Considerând că în speță e necontestat că reclamantul a închiriat imobilul încă din 3 Martie 1916, a. c. și a plătit chiria pe 6 luni înainte; că închirierea fiind un contract consensual, dreptul chiriașului asupra imobilului e definitiv câștigat la facerea contractului, că numai folosința începe dela 23 Aprilie, posterior legii, dreptul fiind în ființă încă din 3 Martie, și contractul executat de reclamant prin plată de chirie;

Considerând că legea excepțională din 5 Aprilie 1916, nu a putut să suprimă dreptul reclamantului de chiriaș, drept intrat definitiv în patrimoniul său anterior legii;

Că, prelungirea de care vorbește articolul 37 din lege, nu poate avea loc de cât pentru acele imobile care la epoca promulgării legii nu erau definitiv închiriate altor persoane, cu contracte cu dată certă sau necontestată;

Considerând că chiar în împrejurările acestea anormale trebuie să conciliăm legea măsurilor excepționale, creată pentru protejirea chiriașilor cu principiile dreptului comun care rămân în vigoare, și soluția ce se va da să nu fie cu călcarea legii civile;

Că, pe de altă parte, deși reclamantul însuși e chiriaș și deci are drept de protejire în aceste vremuri, după spiritul legii, nu este echitabil, el care a fost vigilent și și-a căutat casă din vreme și și-a consfințit drepturile prin contract cu dată certă, să i se smulgă acest drept al său, prin acordarea aceluiași drept, unui alt chiriaș cu contractul expirat; că nu se poate admite că scopul legii a fost să ia drepturile rezultând din contracte anterioare și să le dea altora, cu contracte expirate;

Pentru aceste, motive Judecata admite acțiunea, etc.

Judecător (s) I Ercul.