

CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINĂ — JURISPRUDENȚĂ — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICĂ — FINANȚE — SOCIOLOGIE

Director: N. C. SCHINA

COMITETUL :

GR. CONDURATU
Consilier la Curtea de Apel
din BucureștiV. ANGHELOVICI
Dr. în Drept din Paris
Judecător Tribunalul IlfovALEX. CERBAN
Dr. în Drept din Paris
Profesor UniversitarALFRED JUVARA
Dr. în Drept din Paris
Avocat

Secretar de Redacție: E. C. DECUSARA, Dr. în drept din Paris, Șeful Statisticii Judiciare

ABONAMENTUL

Un an p. Hânci, Case Comerc. și Autorit. 200 lei
„ Magistrat și Avocați . . . 120 „
6 luni prețul cel de sus pe jumătate

APARE ODATA PE SĂPTĂMANA
sub direcțiunea unui comitet

Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

Redacția & Administrația
București, CALEA RAHOVEI, 5
Lângă Palatul Justiției
— TELEFON 13/29 —

Anunțăm cu plăcere cititorilor noștri că savantul profesor dela Iași, D-l Dimitrie Alexandresco, a reușit colaborarea la ziarul nostru, publicând în acest număr o Notă la decizia Curții de apel din Poitiers, care tratează cazul de forță majoră, aplicat la turburarea adusă f. losinței locatarului de către autoritatea militară, în caz de rechiziție.

Anunțăm că în numărul viitor vom publica un articol «Legislația Muncii» de d-l avocat Al. Mavrogianni.

A apărut în editura Societății an. *Curierul Judiciar* **Procedura Penală Ungară** cu toate legile în legătură, traduse de d-nii *Romul Pop*, Președinte la Curtea de Apel Tg. Mureș și *Vi. Mavrodineanu*, consilier la acea curte, însoțite de diferite note explicative. Lucrarea cuprinde 270 pagini, format mare, și s'a pus în vânzare, pe prețul de **Lei 40**.

Rugăm a ni se trimite listele de abonament semnate, împreună cu sumele încasate prin mandat poștal, spre a se putea expedia volumele celor ce au achitat costul lor.

Numai acele persoane beneficiază de reducerea de preț care au trimis deodată cu listele de abonament și sumele respective.

SUMAR

— Discursul rostit de D. canul Baroului de Ilfov d. d. Dem. I. Dobrescu la înmormântarea lui Nicolae Ighiu Consilier la Curtea de ap. I București;

JURISPRUDENȚA:

— Curtea de Casație s. II: N. Timara și P. agilanțos condamnați pentru joc de cărți la noroc. (Conținutul cerute pentru existența delictului de joc de cărți prevăzut de art. 350 c. p. ?);

— Casație s. III: *Heinrich Suprin* cu *R. alia Iorgulescu*. (Avaranțarea din partea vânzătorului cu răspundere pentru viziile redhibitorii pe un timp determinat. Dacă în acest caz se mai aplică condițiile cerute de art. 70 c. com. și 1358-1357 c. civ. ?) cu o Notă de d. Profesor Al. Cerban;

— Comisia de arbitri de lângă Judecătoria ocol II rural Craiova: *Elena și Eugenia Rudeanu* cu *Inginer Grünberg*. (Ce caracter are art. 5 din decretul-lege 1420/9.0 relativ la chirie, limitativ sau enunciativ? Dacă vânzări e pentru leșire din diviziune dau drept proprietății lui de a introduce acțiune în contra chirieiului pentru evacuare pe baza art. 6 al. 3 din decretul-lege ?) cu o Notă de d. avocat Dem. D. Stoenescu;

— Comisiunea arbitrală a Jud. ocol II Craiova: *Fritz Bernhardt* ca proprietar cu *chirieiul Felix Feidman*. (Deosebirea dintre conexitate și litispendență. Competența Comisiei arbitrale de a pronunța evacuarea chirieiului care nu și-a îndeplinit obligațiunile din contract. Contractele anterior anului 1913 nu se prelungeau. Dacă chirieiul pot fi obligați a suporta și în ce măsură reparațiile făcute anterior decretului-lege 1420/920 ?);

— Curtea de apel din Poitiers: (Contract de locațiune. Reclamațiunile imobiliarului încheiate de către autoritățile militare. Forță majoră. Aplicarea art. 1722 c. civ. fr.—1429 c. civ. R. Tulburare

adusă folosinței locatarului de către autoritatea militară. Tulburare de drept. Art. 1726, 1727 c. civ. fr.—1426, 1427 c. civ. r.) cu o Notă de d. Profesor D. Alexandresco.

Rezumatel Jurisprudenței Curților de apel și Casație

— **Apel I:** Vânzarea voluntară făcută prin licitație publică. Când rămâne definitivă? Care lege a timbrului se aplică?

— **Apel II:** Spor de chirie. Cui îi încumbă dovada cantumului chiriei?

— **Apel III:** Renunțare la unul din părți care își avea domiciliul în circumscripția Trib. la care se intentase acțiunea. Incompetență.

— **Apel IV:** Pact comisoriu expres. Modificarea lui în mod tacit. Convenție nouă. Obligațiunile locatarului. Nerespectare. Sancțiuni.

— **Casație I:** Competență. Principiul celor două grade de jurisdicțiune.

— **Casație II:** 1. Parte civilmente responsabilă. Dacă trebuie citată și în această calitate când e corresponsabilă cu minorul, u o Notă de d-l Profesor Al. C. rban.—2. Adjudicare. Afapt de supralicitare. Ce trebuie să cuprindă acest afapt?

— **Casație III:** Obști de arendare. Datorii pentru pământurile arendate. Titlul care le constată. Contestații în contra acestor titluri. Instanța competentă de ale lui leca.

DISCURSUL ROSTIT

de Decanul Baroului de Ilfov d. Dem. I. Dobrescu
la înmormântarea lui Nicolae Ighiu, Consilier
la Curtea de Apel București

Intristată adu are.

Baroul de Ilfov ia parte din toată inima, la durerea rudelor și magistraturii, care pierd astăzi pe *Nicolae Algiu*, din marea familie a oamenilor de legi. Durerea lor este și durerea noastră, pentru că dacă este adevărat, că toate suferințele lumii sânt surori bune, durerea pe care o înțelegem noi toți, este durerea morții, durerea durerilor, durerea care la moartea fiecăruia dintre noi, ne îmbracă în haine de doliu, și ca pe desnădăjduite victime adunate la locul sacrificiului, ne strânge în fața marelui mister al morții, pentruca într'un singur glas plin de amărăciune, să întrebăm natura mută și rece:

De ce ne-ai născut? De ce ne ucizi?

Pentru a ne învedera nemicinicia vieții noastre, în această grădina a supliciilor eterne, poetul ne spune că din codru rupi o rămurea și nu-i pasă codrului de ea; filosoful încearcă să ne învețe legea morții, să ne învețe să murim cum moare valul ridicat o clipă de frământările mării. Noi însă, la moartea fiecăruia dintre muritori, noi vecinic ne vom strânge la locul sacrificiului, și îmbrăcați în haina durerii, vecinic vom întreba natura mută și rece:

De ce ne-ai născut? De ce ne ucizi?

De aceea neputând înțelege nici odată, pentru ce și cine a putut să ne încheie în acest răcoș și grandios mau-

soleu al Naturei; neputând nici o dată pricepe cine-a putut sădi în inimele noastre grozavele antinomii ale sufletului nostru, noi, vecinic vom întreba natura cu glas de musturare și de învinuire:

— Cine-a sădit în sufletele noastre setea de o depălină știință și ne-a condamnat la o eternă neștiință? Cine-a sădit în inimele noastre setea de o eternă dreptate și ne-a condamnat la o luptă universală? Cine-a pus în spiritele noastre mândria regelui naturei și ne-a condamnat la neputința unui vierme? Cine-a sădit în inima noastră setea de nemurire și ne-a condamnat la o moarte eternă?

Omul va întreba totdeauna natura mută și rece, împreună cu poetul antinomilor diabolice:

Mă faci vultur și mi tai sborul, mă faci rege și mi pui fiară
Mi-arăți cerul, mi-arăți aștri și mă faci o tălătoare!
De-i eternă neștiință, de ce setea de știință?
De ce goana după sceptru și eterna umilință?
Dacă moartea e o lege, de ce frica ei mă-nghiață?
Dacă sânt urșit al Morței, de ce setea mea de viață?

Omul nu vrea să știe de legile universului rece, pentru că și omul este un univers. Omul este universul cald, universul inimei și dacă după legile universului rece moartea este o lege, după legile inimei moartea este o eroare.

Noi toți cei care l'am cunoscut de aproape știm bine, că nu acestea erau gândurile lui Nicolae Algiu despre moarte și suntem încredințați că el a primit moartea cu aceeași bunătate cu care a primit toate lucrurile lumешi, pentru că Nicolae Algiu a fost un om bun.

Sunt oameni care și atunci când își dă pare că își ia, și când te laudă pare că te mustrează și când te mângâie pare că tot te sgârie, pentru că la omul rău bunătatea nu vine din inimă și numai ce vine din inimă merge la inimă. Algiu chiar când își lua părea tot că tot își dă, pentru că la el totul pornea din bunătate.

Omul bun revarsă bunătatea lui peste tot și peste toate, ca și când și-ar da seama, că și răul și binele sunt tot întâmplări ale naturei, că cel rău trebuie pedepsit cu aceeași inimă cu care doctorul aplică leacurile lui dure-roase și că filosoful vremilor vechi avea dreptate să spună că magistratul este doctorul sufletului. La Nicolae Algiu și pedeapsa pleca tot din iubirea de oameni, pentru că el pedepsea nu pentru că ura pe cel vinovat, ci pentru că iubea pe cel drept.

De aceea Algiu a fost un magistrat delicat cu toată lumea și a judecat pe oameni cu acea suavă delicatețe, care șade așa de bine magistraturii, pentru că dacă dreptatea ridică pe judecător de-asupra oamenilor, delicatețea lui îl ridică de-asupra zeilor, de oarece zeii tot au pus în natură și un pic de dreptate, dar n'au pus în tot universul decât brutalitate și sălbăcie. Algiu va rămâne în magistratură simbolul delicateței profesionale.

Am crezut și eu ca toată lumea, că pentru un om de inimă lumea e o tragedie și pentru un om de spirit ea e o comedie; dar Nicolae Algiu mi-a zdruncinat această credință, pentru că el a fost și un om de inimă și un om de spirit și dacă el a răs de spectacolul tragediei omenești pe acest pământ, a răs tot din bunătate de inimă, pentru că în inimă plânsul se confundă cu răsul. Omul care plânge nenorocirea unei noastre, plânge mai mult nenorocirea lui și mai tot d'una este un egoist. Omul care mai găsește destulă putere să rădă cu această lume nenorocită, arată că tot găsește o mulțumire, că poate să iubească lumea, de oarece pentru a o iubi, orice lume este destul de bună. Plânge nenorocirea lui, numai a-cela care n'o iubește în destul pentru că să-și desfășoare inima cu dragostea lui pentru omenire. Acel care iubește lumea în deajuns, pentru că să mai rădă cu ea, este un

adevărat om de inimă, pentru că el cântă cu răsul lui s'o desfășoare și cu spiritul lui s'o îndrepteze. Dacă ar fi să reprezint pe zei, pe zeii cei buni i-ași reprezenta răzând, și pe cei răi plângând. Marile glume vin din marile inimi și de aceea Nicolae Algiu a putut fi și un om bun și un om de spirit.

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. II

Audiența dela 25 Iunie 1919

Președenția d-lui GH. STOICESCU, Președinte

Niculaie Timara și Panaghi Vaglantinos condamnați

pentru delictul de joc de cărți la noroc

Decizia corecțională No. 1188

Jocul de cărți.—Condițiunile cerute pentru existența acestui delict. Art. 350 c. penal.

Legiuitorul pedepsește prin art. 350 c. penal jocurile de pură întâmplare, sau acelea în care întâmplarea este totul, iar știința, priceperea, calculul jucătorului este nimic sau prea puțin.

De aceea instanțele de fond sunt obligate a arăta în ce constau jocurile de cărți incriminate și în ce mod s'au desfășurat, pentru a se putea și dacă câștigul este datorit capriciului orb al norocului sau calculului jucătorului, combinațiunilor sale intelectuale, etc. Nearătarea acestor date atrage casarea sentințelor de fond, lipsind posibilitatea controlului pentru Inalta Curte.

Curtea, Deliberând,

Asupra motivului I de casare:

«Greșită aplicare a art. 350 c. p. și exces de putere prin nemotivare. În adevăr legea penală nu pedepsește decât acele case unde s'ar juca jocuri de noroc, adică jocuri de acelea în care norocul să joace rolul principal iar nu abilitatea și știința jucătorului! Sentința de condamnare ca și cartea de judecată spun în adevăr că se jucau cărți pe bani dar nu spune care aume joc de cărți se juca pentru că Inalta Curte să-și poată exercita dreptul ei de control pentru a vedea dacă cutare sau cutare joc de cărți pe bani intră sau nu în categoria jocului de noroc pe care legea penală a vrut să-l pedepsească. Procedând astfel sentința de condamnare e lipsită de orice bază legală și e casabilă pentru greșita aplicare a legii și pentru nemotivare.»

Având în vedere că, din sentința supusă recursului se constată că Tribunalul Brăila s. I, judecând ca instanță de apel, a condamnat pe recurenți la câte 10 zile închisoare corecțională, pentru faptul că țineau în întreprindere un local, în care se primeau în mod obște persoane, cari jucau jocuri de noroc, ceea ce ar constitui delictul prevăzut și pedepsit de art. 350 c. p.;

Considerând că două sunt elementele constitutive ale delictului prevăzut și penat de art. 350 c. p. și anume: 1) întreținerea unei case de joc la noroc, în care preveniții să primească pe cei ce se dedau la asemenea jocuri, — speculând asupra hasardului, spre a trage un profit sau a realiza un câștig în detrimentul altor jucători, și al 2-lea) că locul în care se practică asemenea jocuri să fie accesibil tuturor celor cari urmăresc asemenea câștiguri sau, cel puțin, să li se tolereze intrarea, în virtutea unor permisiuri liberate după oarecare recomandățiuni;

Considerând că instanța de fond constatată în mod suveran, și constatarea sa scapă de sub controlul acestei Inalte Curți — că recurenții posedau o casă în orașul Brăila, în care se jucau cărți și că primeau obște pe cei ce se indeletniceau cu atari jocuri, dar

uită să arate ce fel de jocuri de cărți se practica în interiorul aceluia local; că dacă este adevărat că jocurile de cărți, în general, au la baza lor, de cele mai multe ori, întâmplarea, hazardul, caprițul orb al așezării cărților și distribuirii lor între jucători, nu este mai puțin exact, că și calculul inteligent al jucătorului, diferite combinațiuni intelectuale, jocul fisionomiei celorlalți jucători, deducțiuni și probabilități, cari au influențat precumpănitoarea asupra perei întâmplări; că între aceste jocuri, sunt unele pe care le pot juca orice jucător neinițiat, pe când altele cer o oarecare școală, un oarecare studiu, o oarecare practică mai mult sau mai puțin îndelungată;

Considerând că ceia ce legiuitorul pedepsește prin art. 350 c. p. sunt jocurile de pură întâmplare sau a-lea care în care întâmplarea este totul iar știința, priceperea sau calculul, nimic sau prea puțin;

Considerând că, în speță, instanța de fond se mărginește a afirma că toate jocurile de cărți sunt jocuri de noroc, fără a arăta în ce consistau jocurile de cărți incriminate și în ce mod se desfășurau, pentru că instanța supremă să-și poată exercita dreptul său de control; că dacă instanțele de fond au o putere nemărginită de a aprecia faptele și a stabili natura lor, nu au aceeași putere legală pentru a determina raportul lor cu dreptul; că din acest punct de vedere hotărârile instanțelor de fond pot totdeauna fi cenzurate de Curtea de casație;

Considerând că, astfel fiind, hotărârea atacată păcătuiește prin aceea că nu determină felul jocurilor de cărți ce se practica în localul recurenților și rolul preponderent al întâmplării sau hazardului în mecanismul jocului;

Că, dar, motivul I de casare din suplimentul de motive, fiind intemeiat și fără a mai intra în cercetarea celorlalte motive;

Pentru aceste motive, Curtea, casează etc.

NOTA. — A se vedea, în ce privește jocurile de noroc, interesanta monografie a disinsului nostru colaborator d-l I. B. Georgescu Prin-procuror Trib. Dolj, în *Curierul Judiciar* din 1920. No. 18—19, pag. 149—151. ISCOD.

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. III

Audiența dela 22 Martie 1919

Președinția d-lui D. G. TÂZLĂUANU, Consilier

Heinrich Sufrin cu Rozalia Iorgulescu

Decizia No. 76

Vânzaro. — Viții redhibitorii. — Garantarea din partea vânzătorului. — Stipulațiune expresă pentru un anumit termen. — Dacă în acest caz se aplică condițiunile cerute de art. 70 c. com. și 1356-1357 c. civil. — Soluție negativă.

Când vânzătorul își ia obligațiunea de a răspunde pentru vițiile redhibitorii pe un timp determinat, este evident că răspunderea lui subsistă în tot acest interval, indiferent dacă cumpărătorul i ar notifica descoperirea viciilor înăuntrul sau peste termenul prevăzut de art. 70 c. com. și indiferent dacă el, vânzătorul, ar fi cunoscut sau nu acele viții, pentru a se prevala de art. 1356 și 1357 c. civil. El nu poate fi apărut de răspundere decât probând că viciile au survenit posterior vânzării,

din culpa cumpărătorului sau din cauză de forță majoră.

Curtea, Deliberând,
Asupra motivelor de casare :

1) «Violarea art. 70 codul comercial și exces de putere. Deși s'a stabilit dinaintea instanței de fond și nici nu s'a constatat de intimați că vițiile ascunse pentru care cerea rezilierea vânzării nu au fost denunțate în termenul prevăzut de art. 70 din codul de comerț și nici nu s'au îndeplinit formalitățile cerute de art. 71 și 72 din același cod, totuși s'a admis acțiunea intentată în contra mea și s'a reziliat vânzarea.

«Procedând astfel instanța de fond a violat art. 70 și următorii din codul comercial și a comis un exces de putere.

2) «Omisuniune esențială, denaturarea convențiunei părților, eroare gravă» de fapt, violarea art. 70, 71 și 72 cod. comer. și 159 pr. civ. și exces de putere.

«Am susținut dinaintea instanței de fond că subsemnatul nu am dat o garanție totală de funcționare a aparatului, ci această garanție era supusă unor anume condițiuni; că așa fiind, trebuia să se constate care sunt vițiile ascunse care fac aparatul inutilizabil, pentru a se vedea dacă intră sau nu în garanție și mai cu seamă dacă nu cumva este vorba de deteriorarea aparatului provenită prin reaua întreținere a intimaților, și am cerut efectuarea unei expertize printr'un inginer meca. ie, căci dovedeam că un aparat identic funcționa în cele mai bune condițiuni la un local public din București.

«Instanța de fond nici nu se pronunță asupra apărării mele, făcând astfel o omisiune esențială; cererea de expertiză a înlăturat-o ca inutilă motivând că s'ar constata vițiile din depozitiunile martorilor, violând astfel art. 70, 71 și 72 codul comercial; iar înlăturând expertiza motivează că s'ar constata vițiile din martorii propuși de mine printre care și martorul meu, face o gravă eroare de fapt, căci în acest proces eu nu am avut nici un martor, ci am cerut pur și simplu audierea din nou a martorilor reclamantului spre a obține contrazicere între depozitiunile lor; mai mult, este cu desăvârșire inexact că s'ar fi ascultat martorul meu, căci el era în Germania, încă dela începutul războiului și nu a fost audiat nici odată.

«Pe de altă parte, înlăturând apărarea mea bazată pe faptul că nu s'a dovedit și că nu am garantat în total buna funcționare numai pe baza unei garanții ce nu am dat, a denaturat convențiunea dintre părți, a violat art. 70 cod. comercial și a comis un exces de putere.

«3) Violarea art. 1356 și 1357 cod. civ. cu exces de putere.

«În mod subsidiar am cerut ca, în orice caz, cererea de daune făcută contra mea să fie respinsă pentru că, în conformitate cu disp. art. 1356 și 1357 cod. civ. numai vânzătorul care cunoștea vițiile lucrului, vândut poate fi condamnat la daune. Curtea deși nu constată că eu aș fi cunoscut vițiile lucrului vândut, totuși mă condamnă la daune, motivând că prin darea clauzei de garanție vânzătorul urmează a fi obligat, și la daune; or, hotărând astfel instanța de fond a aplicat greșit și a violat art. 1356 și 1357 cod. civ., comitând și un exces de putere.

Având în vedere că instanțele de fond au admis acțiunea intimitei Rozalia A Iorgulescu și-au reziliat contractul prin care dansa cumpărase dela recurent un aparat muzical numit «Orhestrion» stabilind că recurentul este în culpă și obligându-l să restituie cumpărătoarei accontul primit și cambille emise pentru garanțarea achitării restului din preț, cu daune interese și spese de judecată;

Că, pentru a hotărâ astfel, Curtea de București, adoptând și modul de a vedea al Tribunalului, face următoarele două constatări de fapt: 1) Că vânzarea s'a încheiat cu clauza din partea vânzătorului de «garantă regulată funcționare a aparatului pe timp de un an, și 2) Că înăuntrul acestui termen s'a constatat că aparatul era defectuos chiar din fabrică, prezentând vicii care-l făceau inutilizabil;

Că din aceste constatări de fapt instanța de fond a tras concluziunea juridică, singura care se putea trage în speța, că clauza de garanție și-a produs efectul său rezolutoriu și, deci, contractul de vânzare urma să fie reziliat din culpa vânzătorului;

Având în vedere că stipulațiunea de garanție temporară, din partea recurentului, ca vânzător, instanța de fond a dedus-o din însăși scrisoarea — contract a acestuia cu data de 12/25 Maiu 1918; că această scrisoare cuprinzând în modul cât se poate de clar obligațiunea sa de a garanta regulata funcționare a aparatului, pe timp de un an, fără nici o rezervă în privința vreunor piese, înlătură ca lipsite cu totul de temei obiecțiunile ridicate prin al II-lea motiv de casare, cum că instanța de fond ar fi denaturat convențiunea părților în ce privește garantarea funcționării numai a unor piese, iar nu a întregului aparat;

Considerând, că din moment ce se stabilește că vânzătorul și-a luat obligațiunea de a răspunde pentru viciile redhibitorii care împiedicau regulata funcționare a aparatului, pe timp de un an, este evident că răspunderea lui subsistă în tot acel interval, indiferent dacă cumpărătorul i-ar notifica descoperirea viciilor înăuntrul sau peste termenul prevăzut de art. 70 c. com. și dacă el, vânzătorul, ar fi cunoscut sau nu acele vicii, pentru a se prevala de dispozițiunile art. 1356 și 1357 c. civil; că toate aceste texte de lege, nu-și mai pot avea nici o aplicațiune atunci când vânzătorul a înțeles să-și asume singur și să agraveze prin o stipulațiune expresivă garanția ordinară prevăzută de lege; că, în acest caz, el nu poate fi apărât de răspundere, decât probând că viciile au survenit posterior vânzării, din culpa cumpărătorului, sau din cauză de forță majoră;

Că, însă, în speța, Curtea de Apel constată, în fapt, că orchestriarul a fost defect chiar din fabrică, având aparatul revolver rău construit; că această constatare instanța de fond o face întemeindu-se pe depunerile martorilor specialiști propuși de însuși recurentul la prima instanță, considerațiune care îndrituiește Curtea, fără ca sub acest raport să poată fi censurată, ca să respingă ca inutilă cererea recurentului de a se face o expertiză în această privință;

Considerând, dar, că Curtea de Apel judecând în modul acesta și reziliind contractul din culpa recurentului, n'a săvârșit nici o violare de lege, exces de putere sau omisiunea esențială;

Că, prin urmare, toate motivele de casare fiind neîntemeiate, recursul urmează să fie respins.

Pentru aceste motive Curtea, respinge recursul, etc.

NOTA. — În speța adusă în judecata Inaltei Curți, era vorba de o vânzare a unui aparat muzical, în care vânzătorul își luase obligațiunea de a garanta regulata funcționare a aparatului vândut pe un timp de un an, și instanța de fond a cărei hotărâre fusese atacată cu recurs, stabilește, în fapt, că înăuntrul termenului de garanție, s'a constatat că aparatul era defectuos posedând vicii care-l făceau inutilisabil.

Or, pe baza acestei constatări de fapt, Inalta Curte ajunge la conclusia că răspunderea vânzătorului subsistă în tot intervalul de timp stipulat prin contract cu toate consecințele și legile, indiferent dacă cumpărătorul i-ar notifica descoperirea viciilor înăuntrul sau peste termenul prevăzut de art. 70 cod. com. și indiferent dacă vânzătorul ar fi cunoscut sau nu acele vicii pentru

a se prevala de dispozițiunile art. 1356 și 1357 cod. civ.; în consecință, Inalta Curte respinge recursul întemeiat pe calcarea dispozițiunilor legale mai sus arătate.

Soluțiunea dată ni se pare discutabilă; este incontestabil că într'un contract de vânzare, vânzătorul poate prin o clauză expresă să agraveze obligațiunea de răspundere fie pentru evicțiune, fie pentru viciile lucrului vândut, astfel cum rezultă din dispozițiunile legii; dar nu e mai puțin adevărat că o asemenea derogatiune dela dispozițiunile legii, ca orice derogatiune, nu poate să rezulte decât dintr'o manifestațiune neîndoelnică de voință a părții interesate.

Or, din constatarile de fapt pe care se întemeiază Inalta Curte, nu rezultă în mod cert și neîndoelnic decât un singur lucru și anume, că părțile, între care a intervenit contractul de vânzare, au fixat un timp determinat în ce privește durata obligațiunii vânzătorului de a răspunde de viciile lucrului vândut, derogând din acest punct de vedere la dispoziția art. 1359 cod. civ. care nu fixează nici un termen, ci lasă această cestiune la aprecierea instanței judecatorești; nu rezultă însă din constatarile Inaltei Curți că vânzătorul a înțeles să scutească pe cumpărător de îndeplinirea formalității de denunțare a viciilor în termenul stabilit de art. 70 cod. com. nici dacă a renunțat la dreptul de a se prevala de neconștința viciilor lucrului vândut, pentru a fi scutit de daune în caz de reziliere a contractului de vânzare.

Simplul fapt al existenței clauzei de garanție pe timp de un an, nu înfruntă, după părerea noastră, pe Inalta Curte a deduce renunțările pe care le-a admis, constînd astfel interpretarea dată de instanța de fond.

ALEX. CERBAN

Profesor la Facultatea de Drept București

COMISIA DE ARBITRI

de pe lângă Judecătoria Ocol. I Rural Craiova

Audiența dela 31 Iulie 1920

Reclamantele Elena și Eugenia Rudeanu asistate de d-l avocat N. D. Fortunescu și pârâtul Inginer Grünberg, asistat de d-l ar. Dem. D. Stoicescu.

Hotărârea Nr. 257

Art. 5 al. 3 din decretul-lege Nr. 1420/920. — Caracter limitativ. — Dorința de a vinde — Drept născut. — Acțiune

1. Articolul 5 din decretul-lege al chirilor din 2 Aprilie 1920 trebuie considerat în dispozițiunile lui strict limitativ, iar nu enunțativ.

2. Vânzările de bună voe nu dau dreptul proprietarului de a introduce acțiune în contra chirieșului, ne fiind prevăzută în art. 5 al. 3 din decretul-lege.

3. O dorință de vânzare a unui imobil nu poate forma obiectul unei acțiuni de evacuare, întrucât nu există un drept născut.

Comisiunea,

Asupra acțiunii de față,

Având în vedere actele cauzei și susținerile părților prin avocați lor în desbaterile ce s-au urmat în cursul instanțelor din care rezultă în fapt următoarele: Mișu Grunberg deține ca chiriași cu contract de închiriere sub semnătură privată cu data 26 Noembrie 1913 și vizat de administrația financiară Dolj la No. 23835/913 imobil din str. Solomon No. 21, proprietatea Elenei și Eugeniei Rudeanu, contract ce-a expirat în anul 1917.

Imobilul în care stau Elena și Eugenia Rudeanu urmează a se vinde pentru eșire din indiviziune; în caz când se va vinde numitele sunt expuse a rămâne fără locuință și cer ca M. Grunberg să le evacueze imobilul lor. — Eugenia Rudeanu este coproprietara imobilului în care șade azi.

Considerând că, principiul general pe care legiuitorul l-a avut în vedere la alcătuirea decretului No. 1420 din 1 Aprilie 1920 este „toți chiriași rămân pe loc” în afară de anume excepțiuni anume prevăzute în art. 5 din citatul decret și cum „excepțiunile sunt strictissime interpretatiune” art. 5 din decretul lege No. 1420 urmează a fi considerat ca limitativ și deci motivul invocat de reclamante nefiind prevăzut de motivul articol urmează a fi respins.

Considerând că, indiferent de decretul No. 1420 din 1 Aprilie 1920, acțiunea fiind însăși dreptul dedus în Justiție, urmează ca dreptul să fie născut pentru a da loc unei acțiuni în Justiție; că în speță nefăcându-se dovada vânzării imobilului locuit de reclamante, dreptul lor nefiind încă născut la epoca intentării acțiunii, acțiunea se privește ca nefondată, și din acest punct de vedere cată a fi respinsă.

Considerând încă, în ipoteza că vânzarea imobilului s-ar efectua, reclamanta Eugenia Rudeanu nu poate beneficia de Decretul No. 1420 din 1 Aprilie 1920 pentru că dănsa este coproprietară și există prezumpția că a acceptat vânzarea datorită probabil prețului avantajos, care i s-a oferit și, în acest, caz dispăre forța majoră, condiție cerută de art. 5 din Decret, iar Elena Rudeanu indiferent în ce calitate deține imobilul în care s-a găsește azi, dar pentru că se găsește în el poate cere prelungirea dreptului de a-l locui pe toată durata Decretului.

Ca astfel fiind, acțiunea privind-se ca nefondată în întregime, urmează a fi respinsă ca atare.

Președinte (s) I. N. Bogdănescu

Membrii: (ss) Ioan I. Georgescu, B. Florescu
Grefier, (s) Constantinescu.

TRIBUNALUL DOLJ SECȚIA III

Audiența dela 1 Octombrie 1920

Președenția d-lui N. ȘTEFANESCU. Președinte

Recurenta Elena și Eugenia Rudeanu, asistată de d-nii avocați M. Ormolu, și N. D. Florescu; intimatul Inginer M. Grünberg asistat de d-nii avocați N. B. Rășanu și Dem. D. Stoicescu.

Proces Verbal No. 7114

Decretul-lege al chiriilor din 2 Aprilie 1920. — Art. 5 al 3 este enunțativ. — Scoaterea în vânzare, ca și dorința de vânzare este o cauză independentă de voința proprietarului. — Toleranța nu constituie drept de locație.

1. In art. 5 al. 3, din decretul lege 1420/1920,

legiuitorul arată enunțativ împrejurările din care se pot deduce cauzele independente de voința proprietarului, iar nu limitativ.

2. Scoaterea în vânzare de bună voe, a unui imobil, ca și dorința de vânzare a unui imobil din partea proprietarilor, pot fi socotite cauze independente de voința proprietarului, fiindcă este expus să rămână fără casă.

3. Locuința prin toleranță, datorită afecțiunii, nu constituie un drept de locațiune.

Tribunalul,

În urma concluziunilor orale puse de părți și consemnate prin procesul verbal No. 7003 din 28 Septembrie 1920 și a deliberațiunilor ținute în camera de consiliu a pronunțat următorul rezultat:

Asupra recursului în termen făcut de Elena și Eugenia St. Rudeanu, menagere ambele din Craiova, str. Sfântu Gheorghe Nou No. 23, contra hotărârii No. 257/1920 a Comisiunii arbitrală de pe lângă Judecătoria ocoului I rural Craiova, prin care s'a respins ca nefondată acțiunea intentată contra rășatului Mișu Grünberg Inginer din Craiova, str. Solomon No. 21, pentru evacuare de imobil;

Ascultând părțile în susțineri;

Având în vedere motivele de recurs invocate de recurentă bazate pe violarea art. 5 al. 3 și art. 1 decretul-lege 1420 din 2 Aprilie 1920;

Având în vedere că înaintea Comisiunii arbitrală de pe lângă Judecătoria ocoului I rural Craiova, recurențele în calitate de proprietare ale imobilului situat în acest oraș, str. Solomon No. 21, azi 23, au cerut ca intimatul care deține acel imobil ca chiriaș să l evacueze cu începerea dela 26 Octombrie 1920, pentru că sunt expuse să rămâie fără casă, prin faptul că imobilul pe care l ocupă azi, aparținând în indiviziune recurentei Eugenia St. Rudeanu și surorilor ei, acestea ca să iasă din indiviziune, l-au scos în vânzare;

Având în vedere că intimatul atât înaintea Comisiunii arbitrală, cât și înaintea Tribunalului n'a contestat că recurențele erau stabilite în acest oraș la 15 August 1916, nici că ele sunt proprietarele imobilului situat în acest oraș str. Solomon No. 21 azi 23, fapt pe care de altfel recurențele îl dovedesc cu actul de vânzare aflat în dosar, autentificat de Tribunalul Ilfov secția de Notariat la No. 9551/1920 și transcris de Tribunalul Dolj secția III la No. 3717/1920, imobil ocupat azi de intimat ca chiriași, în baza contractului de închiriere aflat în dosar, sub semnăturile private, datat 26 Noembrie 1913, prelungit în baza decretelor-legi anterioare și nici faptul că imobilul ocupat azi de recurențe se stăpânește în indiviziune de recurenta Eugenia Rudeanu cu alte surori ale ei;

Având în vedere că Comisiunea arbitrală prin hotărârea No. 257/1920, atacată azi cu recurs, a respins cererea recurentelor pe considerația că art. 5 al. 3 decretul-lege No. 1420 din 2 Aprilie 1920 este limitativ și ca atare motivul invocat de recurență: scoaterea în vânzare a imobilului ocupat azi de ele, nu intră în cazurile limitative arătate în art. 5 al. 3 decretul-lege No. 1420/1920;

Având în vedere art. 5 al. 3 decretul-lege cu No. 1420 din 2 Aprilie 1920

Considerând că din felul cum este redactat acest articol, rezultă că acesta cere legiuitorul pentru ca proprietarul să pretindă ca chiriașul să evacueze imobilul este că proprietarul să dovedească că se află stabil

în localitatea unde se afla imobilul la 15 August 1916, că proprietarul să fi rămas sau să fie expus a rămâne fără case și dintr-o cauză independentă de voința sa, și legiuitorul explicând ce trebuie să se înțeleagă prin o cauză independentă de voința sa, arată: precum ar fi împrejurarea că fiind funcționar și locuind într-un local al administrației, acum e pensionar, sau cauze în legătură cu războiul ca: mobilizarea, refugiu sau abuzul ocupației streine etc.

ori faptul că imobilul în care stă a devenit impropriu pentru locuință fiind constatat insalubru de către organele competente prin acte dressate înainte de publicarea acestui decret;

Prin urmare, legiuitorul nu limitativ ci enunțativ arată împrejurările din care se poate deduce cauzele independente de voința proprietarului care să-l îndreptățescă a cere evacuarea chiriei;

Că ast-fel fiind, motivul invocat de recurenta la Comisia arbitrală: scoaterea în vânzare a imobilului ocupat de ele azi, intră în cazurile prevăzute de art. 5 al. 3 decretul-lege 1420/920 dacă recurențele dovedesc că imobilul ocupat de ele se scoate în vânzare dintr-o cauză independentă de voința lor;

Că numai prin violarea acestui decret-lege Comisiunea arbitrală a putut hotărâ că acest decret-lege este limitativ și printr-o eroare vădită de fapt că motivul invocat de recurenta—scoaterea în vânzare a imobilului ocupat de el azi—nu intră în cazurile prevăzute de art. 5 al. 3 decretul-lege No. 1420/920;

Că apoi, Comisiunea arbitrală tot prin violarea sus-citatului text de lege, a hotărât că din moment ce recurențele nu fac dovada că imobilul pe care îl ocupă azi ele, s'a vândut, dreptul lor nu este născut și le respinge cererea; că după art. 5 al. 3 decretul-lege 1420/920 dreptul proprietarului este deschis nu numai în cazul când a rămas fără casă, ci și când este expus să rămână fără casă, ipoteză în care nu trebuie făcută dovada vănzării imobilului pe care îl ocupă, ci posibilitatea de a fi vândut, sau altă posibilitate care să l'expue să rămână fără casă;

Că, în fine, Comisia arbitrală punându-se în ipoteză că imobilul pe care îl ocupă recurențele azi s'ar vinde, hotărăște ca recurenta Eugenia St. Rudeanu nu poate beneficia de art. 5 al. 3 decretul-lege No. 1420/920, pentru că ea fiind coproprietară cu celelalte surori, presumpția este că a acceptat vânzarea datorită probabil prețului avantajos care i s'a oferit și în acest caz dispăre „forța majoră” condiția creiată de art. 5 al. 3 decretul-lege No. 1420/920, iar în ce privește pe recurenta Elena Rudeanu hotărăște că indiferent în ce calitate deține imobilul în care se găsește azi, are drept la prelungire și să stea în el pe toată durata decretului-lege 1420/920;

Având în vedere că Comisia arbitrală hotărând astfel, a violat art. 5 al. 3 din decretul-lege pentru că presumpția pusă în spinarea recurentei Elena St. Rudeanu cade dacă ea va face dovada că imobilul pe care îl ocupă azi, se vinde dintr-o cauză independentă de voința sa, condiție cerută de sus-citatul text de lege, nu „forța majoră” și a violat art. 1 același decret-lege, când hotărăște că recurenta Elena St. Rudeanu are drept la prelungirea șederii în imobilul ocupat azi indiferent în ce calitate se găsește azi în el, fiind că din moment ce nu se tăgăduiește ca această recurentă nu are nici un drept asupra imobilului în care stă azi și că este al copiilor ei, șederii ei în casă nu este decât o toleranță datorită afecțiunii copiilor și această toleranță nu poate constitui un drept care pe baza decretului-lege No. 1420/920 să poată pretinde a fi lăsată în acea casă până la 23 Aprilie 1922, căci con-

form sus zisului decret-lege art. 1, acest drept îl are numai cei ce dețin imobilul în baza unui contract de locațiune și nu poate fi locațiune fără un preț determinat.

Pentru aceste motive, redactate de d-l Președinte N. G. Ștefănescu, Tribunalul admite recursul și ca-sează etc.

(ss) N. G. Ștefănescu; D. Ștefla.

Grefier (s) I. N. Teodorescu.

NOTĂ. — Înaintea judecării ocol. I Rura Craiova s'a desbatut o nouă speșă, după decretul-lege al chiriilor din 2 Aprilie 1920 și judecatorul de ocol a pronunțat foarte *juridic* cartea sa de judecată.

Aceasta venind, în recurs, înaintea Tribunalului Dolj secți. III, s'a casat. Motivele le găsim cu totul nejuridice și pentru argumentarea afirmațiunii noastre facem această notă.

Credem, că această hotărâre a Tribunalului nu poate să fie adoptată și de alte tribunale, fiindcă nu ține de loc în seamă principiul — bază al decretului-lege al chiriilor.

Este o hotărâre, care va produce turburări printre chiriași, fiindcă în urma ei, se găsesc proprietari, cari vor introduce asemenea acțiuni, la cari legiuitorul nu s'a gândit nici un moment. Și pe lângă aceasta se vor crea noi cazuri.

Judecatorii-legiuitori de la Tribunalul Dolj secți. III au făcut o *o operă rea socială*. O vom combate, ca sa nu perziste și în viitor.

Într-o speșă:

Mama și fiica, coproprietare ale unui imobil dat cu chirie de dănele lui X, cere evacuarea acestuia din imobil, în baza art. 5 din decretul-lege, fiindcă dănele voesc să vie să locuască în acest imobil, de oare ce imobilul în care stau actualmente — proprietate a fiicei — voesc să-l vândă, cu vre o 200.000 lei, deși l'au cumpărat în cursul acestui an, cu 100.000 lei!!

Judecatorul de ocol judecând în fond chestiunea, a pronunțat o hotărâre juridic motivată; totuși tribunalul, judecând în formă recursul și în doi judecători, a pronunțat o hotărâre, care socotim că nu va fi aprobată de nimeni.

* * *

Discuția care s'a făcut a fost în jurul dispozițiilor art. 5 din decretul-lege, un alt articol și rău redactat și rău interpretat.

În doctrină sunt multe articole privitoare la el; jurisprudența a avut, pare, cazuri mai puține. Unul este și acesta. Vom discuta, aci, și noi o parte din chestiunile la care dă naștere.

1. *Articolul 5 al. 3 este limitativ sau enunțativ?*

Textul de lege în întregime prevede 7 cazuri, când proprietarul este în drept a pretinde chiriei să evacueze imobilul destinat locuinței.

Și pentru aceste cazuri *numerează* dispozițiunile: o probă, că articolul este limitativ.

În al. 1 și 3, se mai pun și alte condiții, arătându-se: în al. 1, că proprietarul se poate muta în casa sa «dacă n'a locuit într'însa dintr'o *cauză legitimă, precum:* funcțiune publică, mobilizare și abuz al ocupațiunii străine», iar în al. al. 3, «dacă a rămas sau este expus să rămână fără locuință dintr'o *cauză independentă* de voința sa, *precum* împrejurarea că fiind funcționar..... sau *cauze în legătură cu războiul*, ca: mobilizarea, refugiul sau abuzul ocupațiunii străine, or faptul, că imobilul..... (insalubru)».

Cele câte va cuvinte, din aceste aliniate: *cauză legitimă, precum, cauze independente de voința proprietarului, cauze în legătură cu războiul...* dau loc la interpretări curioase din partea unora.

Pentru noi articolul este clar. Nu se pot face cereri de proprietari, de cât pentru cazurile aci prevăzute. *Articolul este limitativ.* În al. 1 sunt numai patru cauze legitime și nu mai multe; prin cuvântul „*precum*” le-a enumerat limitându-le, întrebându-se după al treilea caz copulativul și, iar nu, etc... Aliniatul al 3-lea este larg, mai adăugând și *cauzele independente de voința proprietarului* limitându-le și explicând cauzele legitime prin, cauze în legătură cu războiul.

Alte cauze neprevăzute în cele două articole, *judecătorii nu pot să creeze.*

Aceasta este demonstrată și de unul din alcătuitorii ante-proiectului, d-l Corneliu Botez¹⁾, care în articolul său spune:

«Decretul-lege din Noembrie 1919, prin art. 5, de asemenea prevedea că «proprietarii cari locuiesc ei însăși imobile luate cu chirie și ar voi să se mute în casele lor proprii, vor putea sili pe chiriași ca la 20 Aprilie 1920, să evacueze proprietatea lor, dacă contractul va fi expirat la această dată».

«O asemenea dispoziție a fost înlocuită prin dispoziția restrictivă a art. 5 din decretul-lege de la 2 Aprilie 1920, care a reglementat cazurile în care și epoca la care proprietarul se poate muta în propriul său imobil, prevăzând anumite condițiuni de natură a împiedeca ori ce abuz din parte-i, în detrimentul chiriașului expus a rămâne fără locuință, din cauza prelungirii de drept a închirilor până la 23 Aprilie 1922.

«Decretul-lege, din 2 Aprilie a. cor. ghează, pe proprietari, după cazuri, în 7 categorii, prin mijlocul cărora a căutat să ocrotească numai interesele unor *anumiți proprietari*, cari merită să beneficieze de derogarea prevăzută de el, conciliind ast-fel nevoia legitimă a acestora de a se muta în imobilele ocupate de chiriași, cu interesul general care stă la baza legii.

«Decretul-lege nu acordă în genere proprietarilor dreptul de a se muta în propriul lor imobil, DE CAT DACA stau ei însăși cu chirie și numai dacă dovedesc că au avut proprietatea exclusivă a imobilului înainte de 15 August 1916, data decretării mobilizării sau că erau stabiliți în localitate la acea dată, cu exceptarea cazului când proprietar e autoritate publică, când imobilul a fost închiriat de administratorii forței ei puterii ocupante sau când un proprietar ar dovedi că e nevoit a sta în localitate din cauza unei funcțiuni publice, în care a fost numit înainte de 25 Martie 1920, data depunerii în parlament a proiectului-legii guvernului Averescu, cu condiția însă de a mai dovedi în acest

caz, că devenise proprietar al imobilului înainte de 23 Aprilie 1918.

«Prin fixarea acestor termene ca puncte de plecare legiilor-torul a vizat pe înăvuiții de război și speculatorii cari au devenit proprietari de imobile, dupe data decretării mobilizării.

«Indiferent de data dobândirii imobilului, același legiitor a acordat o deosebită sollicitudine, acelor *proprietari cari sunt cupesi să rămână fără locuință*, din CAUZA INDEPENDENTA DE VOINȚA LOR, ÎN LEGATURĂ CU RASBOIUL, ca mobilizarea, refugiul și abuzul ocupațiunii streine, sau alte cauze tot involuntare, LIMITATE EXPRES DE LEGE

«Dacă cineva a devenit proprietarul exclusiv al imobilului, închiriat posterior datei de 15 August 1916, printr'un act de împărțeață voluntară, de pildă un comostenitor, sau dacă părăsise localitatea, refugiindu-se aiurea din cauza războiului, iar întorcându-se a putut intra în folosința locuinței ce ocupase înainte, cazul de forță majoră fiind exclus, proprietarul nu se poate prevala de dispozițiunile fie ale art. 5 al. 1, fie al. 3 pentru că din cauza refuginului, nu s'a operat nici o schimbare sau agravare în situația sa, sub raportul locuinței și dacă, ulterior, ar fi expus să rămână fără locuință, acestea se datorește propriei sale voințe, fie prin efectul partajului voluntar, provocat, poate *intentional*, fie pentru că urmărește în realitate un scop de *speculă* încercând să evacueze pe chiriaș dintr'un imobil, pe care proprietarul din această categorie nu l'a ocupat înainte de refugiu²⁾ spre a se putea susține că n'a avut mai târziu folosința lui, din vre-o cauză în legătură cu războiul, independentă de voința sa.

Comisiunea arbitrală care ar nesocoti, aceste circumstanțe pe care le a avut în vedere decretul-lege din 1920, ar săvârși fie «O EROARE VADITA DE FACTS», fie «O VIOLARE DE LEGE» care ar face hotărârea ei casabilă, potrivit art. 25 din acest decret.³⁾

Or din această declarație a sa reese că articolul 5 este *limitativ expres.*

O instanță judecătorească⁴⁾ a hotărât, cam dubios:

«Considerând, că, deși din redactarea al. 1 de sub art. 5 care începe enumerarea cauzelor legitime cu propoziții «*precum*» rezultă cu evidență că aceste cauze sunt *enumerativ* arătate, iar nu *limitativ*, TOTUȘ de aci nu urmează că ori ce cauza de împiedicare a lo-uirei imobilului poate fi invocată de proprietar, ci *numai acelea care au vre-o analogie cu cele enumerate de legiitor*, tocmai în scop de a servi ca exemplu în aprecierea legitimității cauzei care a împiedicat pe proprietar de a-și locui imobilul».

N'a voit să întrebuițeze cuvântul *enunciativ*, ci a pus cuvântul *enumerativ*; — dar acest cuvânt nu însemnează *enumerativ-limitativ*? Acea instanță a mai creat și noi principii... *cauze enumerativ analoge*!... Or, în acest caz nu sunt limitative?

Așa dar, articolul este strict limitativ.

2. Dacă art. 5 al. 3 ar fi *enumerativ* *fapta unui proprietar de a voi să-și vândă imobilul* poate fi asimilat unei cauze legitime sau unei cauze independente de voința sa?

Socotesc, că în instanța de recurs, *nici nu se putea discuta aceasta*, de care ce era un *drept eventual* cum zice judecătorul de ocol și o dorință

²⁾ Speța noastră.

³⁾ În speța noastră Comisia de arbitri a judecat foarte bine iar Tribunalul Dolj, în recurs, n'a ținut seama, de loc de aceste discuțiuni; o vădită eroare de fapt și o violare de lege. Erare humanum.....!

⁴⁾ Trib. Ilfov, secția IV civ. corec., de vacanță, la 27 August 1920, *Dreptul*, 1920, No. 34.

specială de speculă a imobilului din partea proprietarilor.

Decretul prevede:

a) *cauzele legitime*: funcționari publici, mobilizare, refugiu și abuz al ocupațiunii străine; — ultimele trei fiind numite și cauze în legătura cu războiul.

b) *cauze independente de voința proprietarului*: funcționarul pensionar și toate cauzele legitime de la litera a.

c) *un caz special*: imobilul devenit insalubru înainte de publicarea decretului-lege. ⁵⁾

Or, dorința proprietarului de a-și vândă imobilul în care locuiește, spre a câștiga un preț mai mare, nu intră în nici unul din aceste cazuri, ca să poată să-l dea dreptul, ca să ceară evacuarea chirișilor dintr'un alt imobil al său.

Suntem surprinși chiar, că s'a discutat această chestiune și că s'a admis recursul pe acest motiv. Și aceasta mai ales, când exista publicată jurisprudența Curții de Apel, București, secția II, într-o speță identică: ⁶⁾

«Art. 5 al. 3 din Decretul lege 1420/1920 permite proprietarului să se mute în propriul său imobil NUMAI ÎN CAZURILE când din forța majoră nu a putut ocupa imobilul său, de pildă în caz de: mobilizare, refugiu, abuzul de ocupație străină sau imposibilitatea de utilizare a imobilului său. Prin urmare *fapta unui proprietar ce și-a vândut imobilul contând pe încredința unui decret anterior, că se poate muta într'un alt imobil al său deținut de intimați, însă prin noul decret-lege din 2 Aprilie li s'a prelungit de drept termenul contractului, nu poate fi asimilat unui caz de forță majoră în sensul art. 5 din decretul lege.*» ⁷⁾

* *

Felul cum a judecat judecătorii Tribunalului Dolj, pare că s'a făcut și de alții, mai înainte. Iată ce găsim în ziarul *Dacia*: ⁸⁾

«Principiul pe care se bazează decretul-lege este că *nimeni nu se mișcă*. Aici este SORGINTEA prelungirii de drept a contractelor de închiriere. În mod cu totul excepțional decretul a admis câteva cazuri, în care proprietarul poate cere evacuarea chirișilor.

Ce s'a întâmplat însă? Grație modului cum înțeleg comisiunile să aplice legea, *principiul devine excepție*, iar excepția se generalizează atât de mult, încât se transformă în principiu. Multe din comisiunile de arbitraj, își iau dreptul de a aplica legea în așa fel în cât foarte adesea proprietarii, cari nu intră în prevederile decretului, obțin evacuarea. ⁹⁾ Și hotărârile comisiunilor sunt executorii!...»

5) Dacă decretul-lege ar avea articol enunțativ, în atare caz și imobilul devenind insalubru după publicarea decretului-lege ar putea da loc la evacuare.

6) Decizia No. 169 din 28 Iunie 1920, prin care s'a respins apelul contra sentinței 481/1920 a Trib. Ilfov s. IV, *Curierul Judiciar*, 1920, No. 57-58, p. 468-467 coloana 2-a.

7) Curtea de Apel, Buc. *Curierul Judiciar* 1920, No. 57-58, p. 468, decizia No. 110 din 28 Mai 1920, arată că art. 5 face distincție între cei cari au devenit proprietari în timpul războiului sau mai recent și după care distincție noii proprietari nu se pot muta în imobilul lor, decât în cazul când sunt funcționari publici sau intrunesc alte condițiuni.

8) An. II, No. 35 din 25 Mai 1920, articolul de fond: *Cum se aplică decretul chirișilor*. — chirișii sunt evacuați în contra voinței legiuitorului.

9) Exemplu tipic: hotărârea Tribunalului Dolj, secția III publicată aici.

.....Dar de unde acest drept în materie de excepție, când se știe că EXCEPȚIILE SUNT DE STRICTA INTERPRETARE? Acest drept, omisiile nu-l au fără a comite un exces de putere. Cu o largă aplicare a textelor chirișii sunt evacuați și scopul legii este ciudat.»

* *

Fiindcă chestiunile ridicate în jurul acestui decret-lege sunt numeroase, instanțele judecătorești, mai pretutindeni, în timpul din urmă n'au judecat de cât spețe privitoare la acest decret-lege și mai puține la acel privitor la speculă, rămânând pe a doua linie spețele de drept comun.

Ziarele de drept și chiar cele politice, au zilnic publicate jurisprudențe și articole doctrinare, în această materie. ¹⁰⁾

Ar trebui neapărat, ca actualii parlamentari, să-l studieze și în viitoarea sesiune să-l discute, cu ocazia ratificării. Și să-i dea o mare atenție, fiindcă, este un decret făcut în pripă și insuficient. Nu este nici o mirare, că se prezintă cu numeroase lacune fiindcă a fost elaborat după sistemul expeditiv al decretelor. ¹¹⁾

Pentru aceasta ar trebui chiar ca *Ministerul justiției* să intervie și să dea lamurile necesare pentru ca intențiile ce le-a avut când a făcut de rețel sa se transforme în realitate. Ar fi pentru instanțele judecătorești o mare ușurare, căci ar avea norma mai sigură de judecător. ¹²⁾

Dacă am fi avut cel puțin un *consiliu permanent legislativ* ¹³⁾, am fi scăpat de aceste decrete-legi nestudiate, ieșite dintr'unie, și cari dau loc la o infinită serie de procese cu teze și soluții variabile. ¹⁴⁾

DEM. D. STOENESCU

Avocat-Craiova

Comisiunea arbitrală a Jud. ocol II rural Craiova

Sedința publică din 12 Iunie 1920

Președinția d-l ALEX. HAGI GHEORGHE, Judecător

Membrii: { d-l Iorgu Bălăcioiu, reprezent. proprietarilor
 { d-l Viitor Iliescu, chirișilor
 { A. Văsculescu, delegatul fiscalului

Hotărârea No. 158

Conexitate. — Litispendență. — Deosebirea dintre ele. Competența comisiei arbitrale. — Neîndeplinirea condițiilor contractului. — Evacuare.

10) Și noi am publicat aici, până acum, două note: *Curierul Judiciar*, 1920, No. 65-66, p. 523-530 și *Curierul Judiciar*, 1920, No. 71-72, p. 574-577.

11) Vezi *ziarul Dacia*, articol de fond, *Idem*, 1919, Martie II, anul I, No. 128.

12) Vezi ziarul *Dacia*, An. II, No. 135 din 25 Mai 1920, articolul de fond (nesemnat), care arată, că «erorile ce se fac cu aplicarea textelor au ca rezultat, că o mulțime de oameni rămân pe strădă și aceasta nu se poate tolera.»

13) Vezi «*Biblioteca Juridică*» No. 1, Eugen Stătescu, *Consiliul legislativ*.

14) Bonifac Paraschivescu, în ziarul «*Argus*» An. XI, No. 2062 din 23 Iunie 1920 în articolul «*Crisa locuințelor*» spune: că asemenea decrete nu pot să rămână în picioare. Ele trebuiesc modificate pe baza unor studii mai amănunțite și să acorde protecție a cuvenită atât chirișilor, cât și proprietarilor cărora li se cer tot, fără să li se acorde cel puțin protecția la care au dreptul în situația în care ne găsim.»

Dacă contractele de închiriere, anterioare anului 1913 sunt prelunge?te?

Reparații făcute imobilului înaintea apariției decretului-lege 1420/920. — Dacă chiriașii pot fi obligați a le suporta și în ce măsură?

1) Conexitatea în deosebire de litispendență presupune două afaceri distincte și cari să fie necesarmente legate între aceleași părți, prezintă astfel de raporturi între ele încât dacă instanța sesizată ar da două hotărâri contradictorii, n'ar fi loc fără îndoială la invocarea autorității lucrului judecat, dar ar face dificilă și poate chiar imposibilă executarea celor două hotărâri. Conexitatea este un act de administrație al Justiției pentru care nu e nevoie să se pronunțe o hotărâre; ea nu are loc ipso jure, ci trebuie discutată și admisă de instanța competentă.

2) Conform art. 19 al decretului-lege 1420/920 comisiunea arbitrală e competentă a constata neprelungirea contractului în caz de neîndeplinire a obligațiilor contractului și deci a ordona evacuarea.

3) Evacuarea este consecință imediată și naturală sau executarea rezilierii, înțelegându-se în mon implicit fără a fi nevoie ca judecata să se pronunțe asupra ei căci nu se poate concepe ca un locatar să continue a deține un imobil în virtutea unui contract care e reziliat.

4) Contractele anterioare anului 1913 nu sunt prelungete.

5) Deși decretul-lege 1420/920 se referă numai la reparațiunile posteroare apariției lui, nu e nici o rațiune a distinge între reparațiunile anterioare și cele posteroare, întrucât decretul-lege urmărește un principiu de egalizare ajutând pe chiriași fără a năpăstui pe proprietari.

Comisiunea,

Având în vedere actele cansei și suținerile părților personal sau prin apărătorii lor, în desbaterile ce s'au urmat în cursul instanței, din care rezultă în fapt următoarele: Între L. Bönchis ca proprietar și Fritz Bernhardt ca chiriaș a intervenit contractul de locațiune autentificat de Trib. Dolju Sec. III-a la No. 203 din 27 Ianuarie 1910 și transcris la No. 3203 din 13 Aprilie 1916, referitor la imobilul din strada Bucovăț No. 92, durată locațiunii fiind de 10 ani cu începerea la 23 Aprilie 1910 până la 23 Aprilie 1920, iar valoarea locațiunii de 2250 lei anual, sumă plătitibilă în două rate, cu o lună înaintea fiecărei jumătăți de an, adică la 23 Martie și la 23 Septembrie. Că p în contractul de vânzare autentificat de Trib. Dolju s. III-a la No. 2286 din din 30 Iulie 1913 și transcris la No. 5559 din aceeași dată L. Bönchis vinde același imobil, din strada Bucovăț No. 92 pe ca el l'inchirase lui Felix Weidman, care dela această dată devine proprietar al imobilului. Că apirând decretul-lege No. 1420 din Aprilie 1920 pentru regularizarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, Fritz Bernhardt face cunoscut lui Felix Weidman că în ziua de 3 Aprilie 1920 să se prezinte la corpul portăreilor Trib. Dolju spre a-i plăti suma de 1125 lei care reprezintă chiria dela 23 Aprilie—26 Octombrie 1920, după cum se constată din somațiunea depusă spre comunicare la Corpul Portăreilor, în ziua de 31 Martie 1920 și atașată la de-ar.

La această somațiune, Felix Weidman răspunde pe aceiași cale, că chiria ce urmează a fi plătită de către Fritz Bernhardt, împreună cu sporuri, este de 8225, după cum se constată din somațiunea atașată în copie la dosar și comunicată în ziua de 19 Aprilie 1920. La 15 Aprilie 1920, Fritz Bernhardt, răspunde că nu poate plăti de cât suma de 8677 lei în care se cuprind și sporurile legale, calculând valoarea locativă inițială la 750 lei pentru locuință și 1500 lei pentru atelier, făcând cunoscut că se va adresa Comisiunei arbitrare pentru a tranșa litigiu. Că intrădevăr, prin acțiunea înregistrată la No. 2877 din 15 Aprilie 1920, Fritz Bernhardt chiama în judecată Comisiunei arbitrare pe Felix Weidman spre a stabili: 1) Că sporul cerut de Felix Weidman prin notificarea din 10 Aprilie 1920 este ilegal. 2) Suma

pe care trebuie să o plătească Fritz Bernhardt pentru atelier cât și pentru casă. 3) Că Fritz Bernhardt este gata a plăti drept chirie, cel pu în atât cât și Fritz Weidman plătește ca chirie în casele ce ocupă azi. 4) Care este uma referitoare la reparațiunile necesare ce urmează a le face Felix Weidman imobilului închiriat lui Fritz Bernhardt și în ce proporție, — dacă este cazul trebuie ca acesta să suferă un spor suplimentar de chirie. Că prin ațiunea înregistrată la No. 3167 din 8 Mai 1920, Felix Weidman chiamă în judecată pe Fritz Bernhardt spre a se vedea condamnat la plata sumei de lei 8225 anual, drept chirie, cu începerea dela St. Gheorghe 1920, procuratorul lui Felix Weidman aducând în completare, prin concluziunile scrise atașate la dosar, un nou capăt de cerere, înținzând la evacuarea imediată a imobilului închiriat.

Că aceasta fiind expunerea faptelor, comisiunea urmează a examina în prepararea soluțiunei procesului, următoarele chestiuni: 1) Excepțiunea de conexitate. 2) Dacă este sau nu admisibilă excepțiunea de incompetență rațiune materie a Comisiunei, invocată nu în limitelitis de apărătorul lui Fritz Bernhardt, relativ la cererea de evacuare, bazată pe art. 2 din decretul lege și expusă în concluziunile scrise atașate la dosar. 3) Dacă incidentul ridicat de procura/orul lui Felix Weidman și consenmat în concluziunile scrise atașate la dosar, în sensul că art. 2 din decretul lege cere în mod imperios ca acela care beneficiază de prelungirea închirierii, să plătească chiria datorită pe trecut și cea exigibilă pentru viitor, ceiaze în speță Fritz Bernhardt nu a făcut, este sau sau nu admisibil. — 4) Dacă reparațiunile strict necesare pentru folosința imobilului, făcute anterior decretului lege — în speța de 25 Noembrie 1919, pentru suma de 10950 lei — urmează sau nu a fi suportate și de chiriași într'o justă proporție, conform art. 11 decret lege care enunță numai reparațiunile făcute posterior decretului lege. 5) Spo urile ce t'ebuso acordate la valoarea locativă ce se va determina, atât pentru atelier cât și pentru locuință.

Având în vedere obiecțiunea ridicată de apărătorul lui Fritz Bernhardt relativ la conexarea dosarului No. 722/920 cu dosarul No. 575/920.

Considerând că art. 110 aliniat ultim procedura civilă prevede excepțiunea de conexitate care nu trebuie confundată cu litispendența (art. 110 aliniat I proced. civilă) în care sunt elementele autorității lucrului judecat, pe câtă vreme în conexitate nu sunt de cât asemănări de speță iar pentru o mai bună distribuie a justiției, pricinile trebuiesc unite.

Că conexitate, prin deosebire de litispendență, presupune două afaceri distincte și cari fără să fie necesarmente legate între aceleași părți, prezintă astfel de raporturi între ele, în cât dacă instanța sesizată ar da două hotărâri contradictorii, n'ar fi loc fără îndoială la invocarea autorității lucrului judecat, dar ar fi ce dificilă și poate chiar imposibilă executarea celor două hotărâri;

Că pentru a se conexa două pricini se cere ca ele să se afle înaintea aceiași instanțe sau instanțe diferite de același grad, să fie între aceleași părți sau împreună cu alte părți, al căror obiect și cauză au între dănsale o strânsă legătură.

Considerând că conexitatea este un act de administrație al Justiției, pentru care nu este nevoie să se pronunțe o hotărâre și că ea nu are loc ipso jure, ci trebuie discutată și admisă de instanța competentă.

Că ea având de efect de a uni mai multe instanțe într'una singură, în ceace privește judecarea lor simultanee, iar ocopul legiutorului fiind ca prin conexare să evite darea de hotărâri contradictorii, urmează că obiecțiunea ridicată de apărătorul lui Fritz Bernhardt să fie admisă de fondată, conexându-se dosarul No. 722/920 cu dosarul No. 575/920, formându-se unul singur, de oarece afacerile fiind similare, trebuie să se dea o singură hotărâre, relativ la cele două acțiuni,

Având în vedere că de și apărătorul lui Fritz Bernhardt nu a ridicat excepțiunea de incompetență rațiune materie a Comisiunei, relati-ă la cererea de evacuare, în liminelitis totuși această excepțiune urmează a fi examinată și deci a se respinge obiecțiunea apărătorului lui Felix Weidman relativ la tardivitatea, deoarece incompetența rațiune mate-

riale fiind de ordine publică, conform art. 108 proc. civilă, nu depinde de particulari de la răsturnarea ordinii constitutive a diferitelor instanțe, consimțind prin tăcerea lor, ca să fie judecați de judecători cărora legea nu le-ar fi dat în cădere să judece diferendul dintre dânșii, o asemenea incompetență putându-se ridica chiar la Curtea de Casație.

Că astfel fiind, Comisiunea trebuie a lua în cercetare chestiunea dacă este sau nu competentă rațiunea materiei asupra cererii de evacuare bazată pe art. 2 din decretul lege, relevată de apărătorul lui Fritz Bernhardt, terdivitatea acestei excepțiuni, fiind respinsă ca nefondată.

Considerând că art. 19 decret lege, în aliniatul final, enumeră ca atribuțiuni ale Comisiunii arbitrare și pe aceia de a se pronunța asupra ori căror alte cazuri prevăzute prin decretul lege de față și a stăruii la stricta lui aplicare.

Că art. 1 aliniatul final din decretul lege, vorbind despre rezilierea închirierilor, urmează a analiza în drept dacă în reziliere se cuprinde sau nu și evaouarea imobilului, din moment ce instanța declară pentru anumite motive, contractul reziliat.

Considerând că evacuarea este consecința imediată și naturală, sau executarea rezilierii, evacuarea înțelegându-se în mod implicit, fără a fi nevoie ca instanța să se pronunțe asupra ei, mai ales că rezilierea întocmai ca și condițiunea rezolutoare expresă, având un efect retroactiv (utex tunc) atât între părți cât și față de terți pe baza principiului «resolutio jure dantis, resolutiv jus accipientis», nu s'ar putea concepe ca locatarul să continue a deține imobilul în virtutea unui contract care este reziliat (inexistent).

Că deci Comisiunea fiind competentă rațiunea materiei de a statua asupra rezilierii, conform art. 1 aliniat final din decretul lege, este implicit competența și în privința evacuării, astfel că incidentul ridicat de apărătorul lui Fritz Bernhardt, privind-se ca ne fondat, urmează a fi respins ca atare.

Că în privința incidentului ridicat de procuratorul lui Felix Weidman, în sensul că art. 2 din decretul lege cere în mod imperios ca acela care beneficiază de prelungirea închirierii, să plătească chiria datorită pe trecut și cea exigibilă pentru viitor.

Având în vedere dispozițiunile art. 1 decret lege care e-dictează că contractele de închiriere se prelungesc de drept până la Sf. Gheorghe 1922, cu condițiunea însă ca chirișiși cari se folosesc de această prelungire să-și îndeplinească exact obligațiunile contractuale.

Văzând și art. 2 decret lege care enunță că: beneficiază de prelungirea închirierii, chirișiși cari, într-înd condițiunile prevăzute de art. 1 nu s'au conformat obligațiunei impuse prin contract, în ceiace privește plata chiriei, cu condițiunea ca până la 20 Aprilie st. n. 1920, să plătească chiria datorită pe trecut și cea exigibilă pentru viitor după sporul stabilit prin art. 6 și fără a suspenda plata sub cuvânt că a îndreptat sau că va îndrepta contestațiunea la Comisia arbitrală.

Considerând că în speța, rezultând din interogatoriul luat lui Fritz Bernhardt, că acesta nu a plătit proprietarului imobilului, nici chiria pe semestrul Sf. Dumitru 1919 — Sf. Gheorghe 1920, nici pe semestrul Sf. Gheorghe 1920 — Sf. Dumitru 1920, nici sporul de 75% pentru atelierul de tâmplărie și nici pe cel de 40% pentru locuință, este evident că chirișul nu poate beneficia de prelungirea închirierii prevăzută de art. 2 din decretul lege, de oare ce dacă voința legiuitorului a fost să ajute pe chirișiși, nu este mai puțin adevărat însă, că prelungindu-se contractele de drept, s'a pus chiașișii stricta îndatorire de a-și îndeplini exact obligațiunile contractuale.

Că neîndeplinirea acestor obligațiuni fiind sancționată cu rezilierea contractului, prevăzută de art. 1 aliniat final decret lege și deci implicit cu evacuarea, urmează ca incidentul ridicat de procuratorul lui Felix Weidman să fie admis de fondat, declarându-se reziliat contractul de locațiune și ordonându-se evacuarea imobilului, la data de 26 Octombrie 1920.

Considerând că în susținerea acestui punct se mai poate adăoga cu succes următorul argument «Legea măsurilor excepționale prelungeste toate contractele de închiriere după 1 Martie 1913 și cum decretul legii apărute în urna a acestei legi excepționale sunt ca o completare, fără ca să

deroge într'un nimic de la dispozițiunile ei, de altfel cum este prevăzut chiar în mod expres în ultimul decret, este firesc ca acest decret să nu prelungiască de cât contractele încheiate după 1913, iar nu și cele anterioare acestei date» (Extras din pleoaria d-lui avocat C. C. Arion, adoptată de Tribunalul Ilfov secția III-a confirmată de Curtea de apel din București s. III-a).

Că astfel fiind, contractul în apeți încheiat în anul 1910 un poate să se bucure de prelungirea acordată de lege, dată încheierii contractului fiind contrariu dispozițiunilor art. 35 din legea măsurilor excepționale, articol care n'a fost abrogat în noul decret lege.

Că în privința chestiunei a 4-a propusă spre examinare și anume de a ști dacă reparațiunile strict necesare pentru folosința imobilului, făcute «anterior» decretului lege, urmează sau nu a fi suportate și de chirișiși într'o justă proporțiune conform art. 11 decret lege, care enunță numai reparațiunilor făcute «posterior» decretului lege.

Având în vedere că de către Felix Weidman s'a depus la dosar o factură în original, cu data de 25 Noiembrie 1919 în valoare de 10950 lei, din care se constată că această sumă a fost întrebuințată de proprietar exclusiv pentru reparațiunile strict necesare folosinței imobilului.

Că deși decretul lege în art. 11 se referă numai la reparațiunile posteroare decretului lege, totuși nu este nici o rațiune de a distinge dacă acele reparațiuni au fost făcute anterior sau posterior, deoarece ce dacă, conform dreptului comun, reparațiunile cad în sarcina proprietarului, iar cele locale în sarcina chirișului (art. 1421 cod civil) nu este mai puțin adevărat însă, că sub imperiul actualului decret lege care stabilește principiul de echitate, ajutând pe chirișiși, dar fără a năpăstui pe proprietari, reparațiunile urmează să fie suportate într'o justă proporțiune. — stabilită de comisiune la 3/4 pentru proprietar și 1/4 pentru chiriș (7201 lei și 2731 lei ceiace revine pentru chirișiși, pe semestrul 1368 lei b. 50%) atât de proprietar cât și de chiriș, în raport cu valoarea locativă a imobilului închiriat, indiferent dacă reparațiunile au avut loc anterior sau posterior decretului lege, căci a decide contrariul, înseamnă a nesocoti intențiunea legiuitorului.

Că în privința ultimei chestiuni ce a mai rămas a fi examinată și anume de a ști cari sunt sporurile ce trebuiesc acordate la valoarea locativă ce se va determina, atât pentru atelier cât și pentru locuință.

Având în vedere că valoarea locativă anuală prevăzută în contractul atașat la dosar, este de 2250 lei, ceiace revine 1125 lei semestrial, iar prin somațiunea din 15 Aprilie 1920 notificată de chiriș și acceptată de proprietar, atașată la dosar, s'a stabilit din valoarea locativă anuală de 2250 lei, pentru atelier 1500 lei și pentru locuință 750 lei, în executarea aplicării sporului de 75% și 40% specificat de art. 6 decret lege.

Că din suma de 2737 lei stabilită de comisiune ca reprezentând reparațiunile ce urmează a fi suportate de chirișiși, în proporțiune de 1/4 din suma totală de 10950 lei, costul reparațiunilor făcute de proprietar, pe timp de un an, trebuind a se socoti quantumul pe un semestrul, adică dela Sf. Gheorghe 1920—26 Octombrie 1920, ceiace revine 1368 lei, b. 50% iar la această sumă adunându-se valoarea locativă anuală prevăzută în contract, adică 2250 lei ceiace face în total 3618 lei, 50% din care urmează a se scădea suma de 750 lei afectată conform somațiunei, pentru locuință. Comisiunea determină în felul acesta chiria de 2868 lei, le 50%, inclusiv cei 1500 lei notificați prin somațiune pentru atelier, la care urmează a se aplica sporul de 75% rămânând ca la cei 750 lei afectați locuinței, să se aplice sporul de 40%, conform art. 6 din decretul lege.

Că în privința chestiunei ce s'ar mai putea discuta în sensul că contractul de locațiune declarându-se reziliat la data de 26 Octombrie 1920 și deci chirișiși nebeneficiind de prelungirea de drept prevăzută de art. 1 decret lege, urmează a se ști dacă acestor contracte li se aplică sau nu sporul prevăzut de art. 6 decret lege, Comisiunea decidând fără ezitare afirmativă (Vezi Trib. juridică, Partea III-a No. 16-17 din 25 Aprilie 1920, pagina 38. Considerațiuni asupra noului decret lege, de D-l Corneliu Botex și Curierul Judiciar No. 42—43 din 13 Iunie 1920, pagina 348 hotărârea 178 a

Comisiunii arbitrale de pe lângă judecătoria ocolului II București), acțiunea introdusă de Fritz Benhard contra lui Felix Weidman, privindu-se ca nefondată, urmează a fi respinsă ca atare.

Considerând că pacea a fost propusă fără rezultat, în camera de consiliu, conform art. 22 decret lege.

Pentru aceste motive redactate de D-l judecător Al. Hagi Gheorghe, Președintele comisiunii.

În virtutea legii

Hotărăște:

Admite incidentul ridicat de procuratorul reclamantului Felix Weidman și în consecință admite în parte acțiunea introdusă de proprietarul Felix Weidman prin procurator avocat Călinescu contra chiriașului Fritz Benhardt.

Recunoaște proprietarului suma de lei 1425 chiria pe semestrul dela 26 Octombrie 1919—23 Aprilie 1920, în minus cu sumele pe cari chiriașul va justifica că le-a depus în calculul chiriei.

Acordă proprietarului sporul de 750/0 la suma de 2868 lei b. 50/0 chiria determinată de Comisiune (inclusiv 1500 lei pentru atelier), plus reparațiile făcute de proprietar, pe cari chiriașul împreună cu proprietarul le suportă în proporție de 3/4 proprietarul și 1/4 chiriașul la suma de 10950 reparații totale (7201 lei și 273 lei, ceiaze revine pentru chiriaș, pe semestrul, 1368 lei, b. 50/0).

Acordă și sporul de 40/0 la suma de 750 lei valoarea locativă a camerelor de locuit.

Consideră reziliat contractul de locațiune la data de 26 Octombrie 1920, precum și evacuarea imobilului deținut de chiriaș, pe aceiași dată.

Respinge ca nefondată acțiunea introdusă de Fritz Benhardt contra lui Felix Weidman.

Cu recurs.

Data și pronunțată în ședința publică azi 12 Iunie 1920 în Craiova.

(Urmează semnăturile președintelui și ale judecătorilor și a grefierului).

JURISPRUDENȚĂ STRĂINĂ

CURTEA DE APEL DIN POITIERS

12 Iulie 1916

Contract de locațiune. — Distrugerea totală sau parțială prin caz fortuit a lucrului închiriat. — Rechiziționarea lucrului închiriat, de către autoritatea militară. — Forță majoră. — Aplicarea art. 1722 C. civ. fr. (1423 C. civ. rom. — Aplicarea acestui text chiar în caz de rechiziție verbală. — Tulburarea adusă folosinței locatarului de către autoritatea militară. — Tulburare de drept. — Art. 1726, 1727 C. civil fr. (1426, 1427 C. civil rom.)

1. Art. 1722 din codul civil (1423 C. civil rom.), care impută neciște pe locatar a cere rezilierea contractului sau o micșorare din preț, în caz de distrugerea totală ori parțială a lucrului prin caz fortuit, se aplică de câte ori locatarul nu se mai poate folosi de lucrul închiriat, el găsimd-se în aceeași situație în care s'ar găsi, dacă lucrul ar fi fost materialmente distrus.

2. În speță, dacă cea mai mare parte a lucrului închiriat a fost rechiziționată de autoritatea militară, această rechiziție constituie un caz fortuit sau de forță majoră, independent de voința locatarului, care suspendă orice folosință și dă loc la aplicarea art. 1722 C. civil (1423 C. civil român).

3. Textul de mai sus se aplică chiar atunci când rechiziția a fost făcută fără observarea formelor legale, adică în mod verbal, pentru că, în asemenea caz, cererea locatarului n'ar fi putut decât să întârzie rechiziția, fără a-i permite să se sustragă dela ea în mod definitiv.

4. Tulburarea adusă folosinței locatarului prin auto-

ritatea militară este o tulburare de drept, întrucât această autoritate a intervenit în baza unei legi.

5. Denunțarea prevăzută de art. 1726, 1727 C. civil (1427, 1428 C. civil român), în caz de tulburare de drept, nu are alt scop decât de a pune pe proprietar în întârziere, pentru ca el să facă să înceteze tulburarea; de unde și consecința că dacă tulburarea rezultă dintr-o rechiziție, întârzierea adusă de locatar în denunțarea ce trebuie să facă proprietarului, chiar dacă ar fi considerată ca o culpă, nu-i poate fi imputată. Întrucât asemenea întârziere nu este de natură a aduce vreo daună proprietarului, acesta neputând să împiedice aducerea la îndeplinire a rechizițiunei.

(Din Pand. Périod., anul 1916, 2, p. 1).

NOTĂ. — Decizia Curței din Poitiers, a cărei sumar l'am reproduș mai sus, este foarte importantă și de o aplicare practică netăgăduită, în timpurile actuale, în urma războiului mondial, în care rechizițiile au fost la ordinea zilei.

Soluția admisă de Curtea din Poitiers, fiind admisibilă și în dreptul nostru, am crezut interesant de a o reproduce și de a zice câteva cuvinte asupra ei, menționând asupra acestei chestiuni și jurisprudența noastră.

Este știut că, în lipsa unei convenții contrare, care este permisă, locatarul garantează pe locatar sau arendaș contra pierderii totale sau parțiale a lucrului închiriat ori arendat, survenită în timpul contractului, în acest sens că el trebuie să sufere sau desființarea contractului, sau o scădere din preț (art. 1423, 1439 § 1 C. civil).

Pierderea totală a lucrului închiriat sau arendat, în timpul contractului, aduce de drept desființarea lui din cauza lipsei de obiect, fie că lucrul a perit prin caz fortuit, fie altfel.

«Toamala dărei și luări în năimeală se desface dela sine, atunci când va peri lucrul năimit, zice art. 1492 din codul Calimah (1112 C. austriac); dacă aceasta se va întâmpla din pricina unei părți, se cuvine celeilalte părți să ceară despăgubire, iar de va fi din întâmplare, nu este dator să răspundă o parte către alta».

S'a decis că chiriașul are drept la o scădere din chirie și după art. 1105 din Codul austriac (1482 C. Calimah), din cauza lipsei de folosință, în care caz el este dator să facă o ofertă reală de plata chiriei, conform art. 1425 din același cod (art. 1877 urm. C. Calimah), rămânând ca prin bună înțelegere sau pe cale judecătorească, să se stabilească reducerea de preț la care chiriașul are drept).

Am arătat mai sus că pierderea totală a lucrului, în cursul contractului, aduce de drept desființarea acestui contract, însă textul de mai sus nu este limitativ, ci pur enunciativ.

După art. 1423 din codul civil, zice cu drept cuvânt Curtea noastră de Casație, de câteori lucrul închiriat este distrus în total, contractul de

locațiune este reziliat *exso facto* din momentul distrugerii. Deși textul de mai sus vorbește numai de lipsa de folosință provenită din distrugerea imobilului printr'un caz fortuit, totuși motivul determinant, care a condus pe legiuitor, este lipsa totală de folosință a chirieșului, fără culpa vre uneia din părți, așa că evenimentul, care împiedică exercițiul dreptului chirieșului, atrage de drept rezilierea contractului, fie el un caz fortuit sau de forță majoră izvorâtă din războiu. Între cazul fortuit și cel de forță majoră nu trebuie să se facă nicio deosebire, întrucât pentru chirieș sau arendaș rezultatul este același, și aceasta cu atât mai mult cu cât distrugerea imobilului statornicită de art. 1423 C. civil, nu este un caz limitativ, ci enunciativ. Odată ce contractul a fost reziliat de drept pentru lipsă de folosință, instanțele judecătorești nu mai pot ordona reintegrarea chirieșului sau arendașului în drepturile ce rezultă din contractul reziliat, care nu mai poate produce nici un efect în favoarea sa²⁾.

O altă decizie recentă tot a Curții de casație, din 21 Mai 1920, hotărăște, deasemenea, că deși art. 1423 din codul civil prevede numai cazul unei distrugerii totale sau parțiale a lucrului închiriat ori arendat, în care locatarul sau arendașul poate să ceară reducerea prețului locațiunii sau arendei, totuși acest text se aplică și atunci când locatarul sau arendașul se găsește într'o imposibilitate, provocată de o forță majoră, de a se folosi de lucrul închiriat sau arendat, cu toate că materialmente lucrul n'ar fi distrus; de oarece ar fi nedrept de a se impune locatarului sau arendașului să plătească fără cauză prețul unei folosințe ce nu i-a putut fi procurată de locator³⁾.

Art. 1423 din codul civil, vorbind de distrugerea imobilului *prin caz fortuit*, printre cazurile fortuite (*vis divina, vis major*), vom menționa exproprierea imobilului închiriat sau arendat pentru cauză de utilitate publică; distrugerea lui printr'un foc celest (trasnet), furtună, cutremur, inundație neobișnuită, etc., distrugerea acareturilor, patulelor, coșurilor, magaziiilor, etc., întâmplată din cauza războiului, sau printr'o revoluție internă, precum au fost, de tristă memorie, răscoalele țărănești din 1907, etc.⁴⁾.

În privința rechizițiilor, s'a decis nu numai în Franța, dar și la noi, că folosința imobilului închiriat fiind un atribut al dreptului de proprietate, riscul rechizițiilor militare, făcute în timp de războiu de către armatele române, cad în sarcina proprietarului, iar nu în aceea a chirieșului sau

arendașului. Legea rechizițiilor militare din 6 Aprilie 1906, modificată prin mai multe dispoziții ulterioare, nu aduce, în această privință, nicio derogare dela acest principiu. Din contra, această lege îl confirmă în mod expres prin art. 3, care prescrie că orice rechiziție implică răspunderea banască a Statului, către proprietarul lucrului închiriat. În adevăr, proprietarul ne mai putând, din cauza rechiziției, să-și îndeplinească obligația sa, această rechiziție constituie un caz de forță majoră, independentă de voința chirieșului sau arendașului, care îl împiedică de a se folosi de lucrul închiriat sau arendat, punându-l în aceeași situație ca și în cazul unei distrugerii materiale a lucrului; prin urmare, el fiind cu totul lipsit de folosința lucrului închiriat sau arendat (în speța o instalație de bae), art. 1423 din codul civil devine aplicabil⁵⁾.

Rămâne însă bine înțeles că locatarul poate ca și arendașul, să ia, printr'o clauză expresă cazurile fortuite asupra sa⁶⁾.

Până acum am vorbit numai de rechizițiile făcute de armata română. Ce trebuie să decidem în privința rechizițiilor făcute în baza convenției dela Haga 1912, de o armată străină, de exemplu, de puterile centrale, în timpul ocupației Munteniei și Olteniei? Curtea din București a decis că rechiziția totală a unui imobil de către trupele dușmane de ocupație, constituie o turburare de folosință care poate fi asimilată cu cazul fortuit, de care se ocupă art. 1423 și 1439 din C. civ.⁷⁾.

S'a decis, de asemenea, că rechiziția unui imobil, făcută de puterea ocupantă inamică, neconstituind nicio turburare de drept în sensul art. 1428 din codul civil, nicio turburare de fapt în sensul art. 1426 din același cod, ci numai un caz de forță majoră, în baza art. 1423 C. civil, chirieșul poate cere reducerea chiriei, afara de cazul când el ar fi luat asupra-și toate cazurile fortuite, prevăzute și neprevăzute. În care caz el trebuie să suporte singur toată dauna suferită⁸⁾.

Curtea din București s. I a decis însă că convenția dela Haga din 1912 nu poate forma temeiul unui drept propriu zis, întrucât dispozițiile ei sunt numai niște simple declarații și expuneri de principii semnate de cei cari au participat la ea, lipsite însă de orice sancțiune altă decât aceea a moralei publice. În consecință această decizie pune în principiu că rechizițiile făcute de inamic în teritoriul ocupat, departe de a constitui exercițiul unui drept, sunt numai niște fapte de războiu impuse populațiunii din teritoriul ocupat,

2) Cas. II, 9 Iulie 1919, *Jurisprudența română* din 1919, No. 31 și 32, p. 810. No. de ordine 743.

3) *Dreptul* din 12 Octombrie 1920, No. 39, p. 446 urm. Mai vezi Cas. I, 29 Sept. 1919, *Dreptul* din 1919, No. 4, p. 38, etc.

4) C. București și Cas. I, *Dreptul* din 1907, No. 85, p. 627 și din 1908, No. 59, p. 488, etc.

5) Cas. I, No. 8 din 20 Ianuar 1918 (pronunțată la Iași și publicată în *Revista generală de drept*, anul I, No. 2).

6) Cpr. art. 1156 § 2. 1567 C. civil, etc.

7) *Curierul judiciar* din 1920, No. 31 și 32, p. 311 și *Curierul judiciar* din 1919, No. 20 și 21, p. 211, etc.

8) Cas. I, 29 Sept. 1919, *Dreptul* din 1919, No. 4, p. 39.

prin silnicie și negațiunea oricărei noțiuni de drept, spre deosebire de rechizițiile făcute de autoritățile militare române, care sunt exercitate în baza unei legi, ale cărei dispoziții emana dela organele legale ale țării.

Imprejurarea că dușmanul se substitue de fapt puterii executive naționale, nu-i poate conferi în acelaș timp și drepturile pe care le-ar fi avut Statul român, de oarece o ocupațiune străină este numai o stare de fapt cu totul provizorie, care durează atâta timp numai cât este susținută de puterea armelor⁹⁾.

Și această decizie adaugă că art. 1427 din codul civil, care definește tulburarea de drept, se aplică și da drept chiriașului sau arendașului de a cere o scadere de preț numai atunci când este vorba de o acțiune introdusă în revendicarea proprietății, iar nicidecum și în cazul unei rechiziții operate de inamic, care nu poate avea la bază niciun drept de proprietate asupra lucrului rechiziționat¹⁰⁾.

În fine tot Curtea de Apel din București, s. I (26 Sept. 1918) a decis că războiul și ocupațiunea, chiar dacă ar fi considerate ca niște cazuri de forță majoră, nu pot fi asimilate acelor cazuri fortuite care fac imposibila sau micșorează folosința lucrului închiriat, din cauza distrugerii totale sau parțiale a acestui lucru. Folosința lucrului închiriat sau arendat nefiind deci atinsă prin război sau ocupație străină, de oarece lucrul închiriat rămâne intact, nu este loc la exonerare sau reducere de chirie, fiind vorba, în speță, de niște riscuri profesionale inerente profesiunii chiriașilor sau arendașilor¹¹⁾.

Nu putem admite acest mod de a vedea al Curții din București, și credem că rechiziționarea imobilului închiriat sau arendat, fie de armata română, fie de o armată străină este pentru chiriaș un caz de forță majoră, care rapindu-i folosința lucrului închiriat sau arendat, trebuie să-l apere măcar în parte de plata chiriei sau arende.

În orice caz, rechizițiile făcute de inamic, în baza convenției dela Haga din 11 Martie 1912 (nexă, art. 52), și neplatite de el, nu angajează responsabilitatea Statului român¹²⁾.

9) C. București s. I, 26 Ianuar 1919, *Dreptul* din 1919, No. 1, p. 12.

10) *Dreptul*, loco supra cit.

11) *Curierul judiciar* din 1920, No. 30, 31, p. 252 (rezumat).—*Contră*: C. Constanța (13 Martie 1919). Vezi, în privința evoluției jurisprudenței noastre asupra acestei chestiuni, nota d lui G. Plastara asupra deciziei de mai sus a Curții din București.

12) Cas. I, 19 Noiembrie 1919, *Dreptul* din 1920, No. 16, p. 187. S'a decis că Statul român devenind sub-achizitor legitim asupra mărfurilor rămase în depozitele lăsate dela inamic este proprietar al acelor mărfuri, iar acei cărora aceste mărfuri au fost rechiziționate, nu mai pot revendica proprietatea lor, ci au numai o creanță în contra Statului, spre a fi despăgubiți. Trib. Prahova, s. III, *Tribuna Juridică* din 1920, No. 30-31, p. 122.

Acestea sunt observațiile ce ne-a sugerat decizia Curții din Poitiers, a carei sumar l-am reprodus mai sus.

Această decizie mai are însă și alte puncte, asupra cărora nu vom insista mult, ele fiind afară de orice îndoială.

Astfel, ea pune în principiu că tulburarea adusă folosinței locatarului sau arendașului, prin autoritatea militară, este o tulburare de drept, întrucât această autoritate intervine în baza unei legi.

Tot în baza aceluiași principiu se decide, în genere, că locatorul răspunde de piedicile aduse folosinței lucrului închiriat sau arendat prin exercițiul unor acte ce intră în puterile care aparțin autorității administrative, precum ar fi, de exemplu, lucrările de ridicarea unei strazi sau altele ce ar fi executat autoritatea comunală¹³⁾.

Tulburarea folosinței locatarului sau arendașului, prin actele regulate ale autorității administrative, se numește în drept «faptul principelui». Or, este știut că acest fapt permite locatarului sau arendașului de a cere sau rezilierea contractului sau o micșorare a chiriei ori arende¹⁴⁾.

Am aratat mai sus că locatorul răspunde de faptele autorităților administrative. Aceasta însă a se presupune că aceste autorități au procedat în mod regulat, căci responsabilitatea locatorului n'ar mai avea loc atunci când puterea administrativă ar fi procedat pe o cale ilegală, rămânând ca, în asemenea caz, locatarul să ceara daunele ce i s'au cauzat prin actele ilegale și neregulate ale autorităților administrative¹⁵⁾.

În fine, decizia ce adnotăm mai hotărăște, cu drept cuvânt, că denunțarea ce locatarul sau arendașul trebuie s'o facă locatorului, spre a aduce la cunoștința acestuia tulburarea de drept pentru ca el s'o facă să înceteze (art. 1427, 1428 C. civil), nu are nevoie de a fi făcută de urgență, întârzierea locatarului sau arendașului neputând să aducă nici o daună locatorului, de oarece el nu poate să facă să înceteze rechiziția, care trebuie să și urmeze cursul ei.

În rezumat, toate punctele hotărâte prin decizia de mai sus a Curții din Poitiers, sunt juridice și admisibile și în dreptul nostru. De aceea am și adus o la cunoștința lumii noastre juridice, pentru ca locatarii și arendașii să știe care este situația lor juridică, creată prin rechizițiile militare, emenate fie dela autoritățile militare ro-

13) Cpr. Aubry et Rau, V, § 366, p. 301 (ed. a 5-a); Baudry et Wahl, *Locage*, I, 554 urm., precum și nota în *Pand. Périod.* 1916. 2. p. 3, etc.

14) Vezi C. Apel Milan, Sirey, 1899. 4, p. 1 urm. (cu nota lui Alb. Wahl). Cpr. Trib. Tutova, *Dreptul* din 1909, No. 49, p. 390 (cu observ. noastră). Vezi și tom. IX al Coment. noastre, p. 122, etc.

15) Aubry et Rau, *op. și loco supra cit.*, p. 304.

măne, fie dela puterile centrale, care în tot timpul cât au ocupat cea mai frumoasă și mai mănoasă parte a țării noastre, au violat toate legile divine și umane, neavând nimic sfânt. Imprejurările și mai cu seamă vitejia armatelor noastre, care au avut de luptat nu numai în contra Nemților, dar și în contra Rușilor (preținșii noștri aliați), au făcut ca cel puțin biata

Moldovă să scape de urgia și fărâdelegile unui dușman flămând și fără scrupule, care, în lăcomia sa, s'a mirat el însuși de bogățiile acestei țări, pe care, timp de doi ani, le-a exploatat fără milă și fără nicio frică de răspundere.

Iași, Octombrie 1920.

D. ALEXANDRESCO

REZUMATELE JURISPRUDENTEI CURȚILOR DE APEL ȘI ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE

CURTEA DE APEL BUCUREȘTI

SECȚIA I

Apelant: N. Titulescu prin d. avocat S. L. Silberman.
Intimat: Ministerul de Finanțe.

Vânzare voluntară făcută prin licitație publică. — Adjudecare. — Când rămâne definitivă? — Art. 681, 669 și 567 pr. civ. 1295 cod. civil. — Care lege a timbrului se aplică?

a) Vânzările voluntare făcute prin licitațiune publică între cari intră și vânzările pentru esirea din indiviziune, li se aplică regulile de la vânzările bunurilor minorilor cuprinse în art. 681 pr. civ., și urm. precum și acelea din art. de la vânzările silite enumerate în art. 669, cari sunt declarate comune și vânzărilor bunurilor minorilor. În enumerarea de mai sus nu intră și art. 567 pr. civ., și deci nu mai începe nici o discuție că dispozițiunile lui nu sunt aplicabile la vânzările voluntare, cari prin analogie nu se pot extinde și la această ipoteză, de oarece art. 567 cuprinde o derogare de strictă interpretare la principiul general al art. 1295 c. civ. Prin urmare din punctul de vedere al transmisibilității dreptului de proprietate între părți, e cert că vânzările voluntare făcute prin licitație publică rămân supuse regulilor de drept comun, după care adjudecatarul devine proprietarul imobilului din momentul adjudecațiunei definitive.

b) Adjudecarea devenind definitivă 20 Febr. 1920 — plata taxelor de înregistrare nu se poate face decât conform legii timbrului atunci existentă — (*Curtea de Apel București, Secția I, decizia Civilă No. 165 din 31 Iulie 1920, prin care s'a admis apelul contra jurnalului Ilfov secția de notariat No. 5869 din 13 Iulie 1920*).

NOTA.—A se vedea tot, în această chestie, Curtea de apel Buc. s. II, decizia 176 din 3 Iulie 1920, în *Curierul Judiciar* din 1920, No. 63-64 pag. 516.

ISCOD.

SECȚIA II

Apelantă: Elena G. Cordea cu autorizația soțului său prin d. avocat Buzessu.

Intimat: Diaconu Const. V. Stupeanu prin d. avocat Săndulescu

Decretul lege 1420/920. — Spor de chirie. — Cui îi incumbă dovada quantumului chiriei?

După spiritul decretului-lege 1420 din 2 Aprilie 920 dovada sporului de chirie trebuie să o facă proprietarul — apelanta de azi — prin contractul de închiriere ce-l avea cu chiriașul înainte de 26 Oct. 1915 — iar nu chiriașul, intimatul de azi.

Din faptul că intimatul și-a procurat două contracte

cu care a stabilit că același apartament a fost închiriat de apelantă la 26 Oct. 1915 cu suma de lei 1400 anual — nu i se poate imputa nici o culpă de a nu fi oferit sporul la chiria aceasta — căci nu el era dator să facă dovada quantumului chiriei — (*Curtea de Apel București, secția II-a decizia civilă No. 223 din 11 Oct. 1920, prin care s'a respins apelul contra sentinței 397/920 a Trib. Ilfov secția II c. cor.*)

SECȚIA III

Apelant: Aloës Kaurek prin d. avocat Bolomei.

Intimat: Teodor I. Angheliescu prin d. avocat Eugen Teodosiu.

Competință. — Acțiune personală și mobilă. — Pârâți cu domiciliu diferit. — Solidaritate. — Renunțare la unul din pârâți care își avea domiciliul în circumscripția Trib. la care se intentase acțiunea. — Incompetență. — Art. 58 pr. civ.

După dispozițiunile art. 58 din procedura civilă, în materie personală și mobilă cererea se va face la tribunalul domiciliului pârâtului sau la domiciliul ales.

În speță, reclamantul prin acțiunea ce a introdus înaintea Trib. Prahova — și asupra căreia s'a dat sentința apelată — a chemat solidari pe ambii pârâți, dintre care unul era domiciliat la Ploesti, iar cellalt la București, însă la ziua judecăței menținând numai pe pârâtul domiciliat în București, în mod incompetent a judecat această pricină Trib. de Prahova, față cu dispozițiunile categorice ale art. 58 pr. civ. (*Curtea de Apel București, secția III-a, decizia civilă No. 214 din 16 Oct. 1920, prin care s'a admis apelul contra sentinței 212/920 a Trib. Prahova Secția I-a*).

SECȚIA IV

Apelant: C. C. Popescu prin d-ni avocați Alexandrescu, St. Marinescu-Bolentin.

Intimat: Toma Țaciu prin d. avocat B. Cernea.

Contract de locație. — Pact comisoriu expres. — Modificarea lui în mod tacit. — Desființarea vechiului contract. — Convenție nouă. — Obligațiunile locatarului. — Nerespectare. — Sancțiuni. — Art. 1429, 1418, 1430 și 1020 și 1021 c. civ.

Pactul comisoriu expres sau clauza rezolutorie expresă inserată într'un contract operează de plin drept, *ipso jure* prin intervenția singură a legii, fiind supusă discuțiunii numai chestiunea dacă s'a îndeplinit sau nu condițiunea, ceea ce cere o verificare de fapte. Autoritatea judecătorească nu poate întârzia efectele sale legale, nici adăuga, nici restrânge.

Părțile pot însă modifica efectele juridice ale pactului comisoriu fie expres, fie tacit, însă în acest caz ia

naștere o convențiune nouă, cea veche fiind desființată. În speță, pactul comisoriu expres fiind modificat în mod tacit, convențiunea nouă urmează a se regula după dispozițiunile legii — prevăzute de codul civil referitoare la contractul de închiriere.

După art. 1429 c. civ. locatarul are îndatorirea între altele să întrebuințeze lucrul închiriat conform destinațiunei prevăzute în contract, iar după dispozițiunile art. 1418 c. civ. este interzis chiriașului dreptul de a sub închiria, când s'a stipulat expres prin contract.

Neobservarea acestor obligațiuni este sancționată de art. 1430 c. civ., care nu este de cât o aplicațiune a principiilor generale prevăzute în art. 1020 și 1021 c. civ., că în contractele sinalagmatice condițiunea rezolutorie este sub înțeleasă, și nerespectarea ei de către una din părți dă drept celei lalte de a cere desființarea contractului, care este lăsată la suverana apreciere a instanțelor de fond, apreciind natura culpei — spre a încuviința sau nu rezilierea contractului.

În speță, această culpă ne existând din partea chiriașului (intimatul), nu se poate încuviința rezilierea contractului. (*Curtea de Apel București, secția IV-a, decizia civilă No. 92 din 15 Mai 1920, prin care s'a respins apelul contra sent. 213/920 a Trib. Ilfov secția II, c. civ.*).

CURTEA DE CASAȚIE

SECȚIA I

Recurrent : Ana Butu, prin d. av. Aug. Ionescu.

Intimat : V. Vineș, prin d. av. N. Alexandrescu.

Competință.—Principiul celor două grade de jurisdicțiune.—Acțiune mobilă de competența Jud. de ocol judecată de trib. fără a se cere declinarea de competență.—Pronunțarea în prima și ultimă instanță.—Aplicațiune cu privire la acțiuni intentate de minori.—Art. 27 legea Jud. de ocoale.

Părțile pot deroga expres sau tacit dela principiul celor două grade de jurisdicțiune, care este înscris în prim rând în interesul lor.

Astfel că dacă tribunalul judecă direct o acțiune mobilă până la 3000 lei fără ca partea adversă să ceară declinarea de competență, sentința este dată în prima și ultima instanță. În cazul când partea pârâtă este o tutoare, care a omis a cere declinarea de competență, omisiunea ei constituie o simplă decădere, iar nu o tranzațiune, astfel că tutoarea nu mai avea nevoie de o autorizațiune specială. (*Cas. I, deciziunea No. 48 din 12 Febr. 1920, prin care s'a respin recursul contra deciziei No. 56/916 a Curții apel Buc. s. IV*).

SECȚIA II

Recurrent : Ecaterina Baroți, lipsă.

Parte civilmente responsabilă.—Dacă trebuie citată și în această calitate, când e coinculpată cu minorul. Soluție negativă.

Părintele citat în instanță ca acuzat pentru tănuirea lucrurilor pe care fiul său minor le-a furat, prin aceasta chiar este ținut a răspunde nu numai pentru vina sa, ci și de despăgubirile rezultate din fapta fiului său, atât personal, cât și pentru acesta și, ca atare, nu este nevoie a fi chemat în instanță, prin deosebita citație, ca parte civilmente responsabilă. (*Cas. II, deciziunea No. 586 din 5 Mai 1920, prin care s'a respins recursul contra deciziei No. 11/920 a Curții cu Jurați Brăila*).

NOTA. — În speța judecată de Înalta Curte, un părinte și fiul său minor au participat la comiterea unei infracțiuni, cel din urmă ca autor al unui furt și cel dântău ca tănuitor. În instanța penală, acțiunea civilă fiind intentată deodată cu acțiunea publică, părintele a fost citat ca să răspundă personal atât din punctul de vedere penal, cât și din punctul de vedere civil; prin deciziunea Curții cu jurați de Brăila, atacată cu recurs, instanța de fond a admis că părintele răspunde de despăgubirile cuvenite părții civile, atât pentru el cât și pentru fiul său, de și nu fusese citat în instanța ca parte civilmente responsabilă; făcându-se recurs în aceasta privință, Înalta Curte a confirmat deciziunea instanței de fond, respingând recursul.

Soluțiunea dată de Înalta Curte nu ni se pare conformă cu principiile.

În adevăr, există un paralelism între modul de legare al instanței și condițiunile cerute pentru existența lucrului judecat.

Rezultă din dispoziția art. 1201 cod. civ. că între cele trei elemente constitutive ale autorității lucrului judecat, se află și cel relativ la părțile litigante care trebuie să fie aceleași în noua instanță ca și în instanța în care a intervenit hotărârea care se invoacă ca având caracterul de lucru judecat.

Or este incontestabil că nu e vorba de identitatea fizică a părților, ci de identitatea lor juridică, sau după cum se exprimă art. 1201 «a doua cerere în judecată să fie între aceleași părți, făcută de ele și contra lor în aceeași calitate». Așa fiind, pentru a se putea ști dacă o hotărâre dată are autoritate de lucru judecat față de un al doilea litigiu, trebuie ca instanța în cursul căreia a intervenit acea hotărâre, să fie astfel legată încât să se arate în mod precis calitatea în care figurează fiecare din părțile litigante. Numai în măsura în care calitatea părților a fost invocată și discutată în cursul instanței, numai în această măsură, poate să existe lucru judecat; în acelaș timp arătarea calității servește pentru a preciza în ce limite hotărârea dată poate avea efect între părțile litigante; din cele expuse rezultă că nu se poate concepe cum o hotărâre dată ar putea să aibă efect față de o parte litigantă nu numai în calitatea în care s'a judecat, dar și în o altă calitate pe care a avut-o, dar în care n'a figurat.

Cu alte cuvinte, coexistența a două calități la o parte litigantă atunci când s'a legat instanța, nu implică că acea parte trebuie să fie considerată că s'a judecat în ambele calități, atunci când nici dânsa n'a înțeles să se prevaleze simultaneu de aceste două calități și când nici cealaltă parte litigantă n'a manifestat intențiunea de a lega instanța în ambele calități.

În adevăr nu există nici un text de lege, nici un principiu de drept care să oblige pe o parte litigantă care se poate prevala de 2 calități diferite, de a deduce în una și aceeași instanță toate calitățile pe care le poate avea.

Intrucât în speță instanța n'a fost legată față de parinte și acesta n'a fost citat în calitate de parte civilmente responsabilă, nu putea fi condamnat în această calitate.

A se vedea asupra chestiunii: Marcadé, asupra art. 1351, No. 10 și Laurent, t. 20, No. 129. Alexandresco, t. VII, p. 541, nota 2, care citează pur și simplu fără a comenta sau critica o decizie a Curții de apel din București, publicată în *Dreptul* din 1891, No. 17, care admite contrar părerii emise în articolul de față că «hotărârea pronunțată față de o persoană care a procedat într-o calitate oarecare, i se poate opune ca lucru judecat contra unei noi acțiuni ce se pornește având acelaș obiect și aceeași cauză, cu toate că ea invoacă o altă calitate, dacă se constată că ea avea ambele calități în momentul primei judecări».

ALEX. CERBAN

Recurrent: Reveica G. Paraipan și a., prin d. av. C. Tunescu.

Intimat: Irina C. Teodorescu și a., prin d. av. N. Alexandrescu

Adjudecare. — Afpt de supralicitatie. — Ce trebuie să cuprindă acest afpt? — Art. 546 pr. c.

Potrivit art. 546 pr. civilă, singura indicațiune ce trebuie să cuprindă afptul de supralicitatiune este numai aceea a termenului de supralicitatiune. În această privință legiuitorul a găsit inutil a mai indica încă od tă, prin această publicațiune, numărul și întinderea imobilului sauobiectelor urmărite, intru cât terții interesați au cunoștința de urmărire prin afptele și publicațiunile ce au precedat adjudecarea provizorie. (Cas. II, deciziunea civilă No. 40 din 27 Aprilie 1920, prin care s'a respins recursul făcut contra ordonanțelor de adjudecare No. 6472 și 6501/919 ale Trib. Notariat Ilfov).

SECȚIA III

Recurrent: Ahil Cristodolu, prin d. av. Dem. Moldoveanu.

Intimat: Casa centrală a Băncilor populare, prin d. av. Gh. Diaconescu.

Legea băncilor populare. — Obștii de arendare. — Datoriile pentru pământurile arendate. Titlul care le constituie. — Constații în contra acestor titluri — Instanța competentă de a le judeca. — Art. 46 și 48 din lege.

Potrivit art. 46 al. 5 din legea Băncilor populare sătești, tablourile de datorii întocmite de mandatarii Obștei și rămase definitive, constituie un titlu autentic pentru Obște în ce privește pe fie-care debitor în parte, iar executarea se face de agenții fiscalui, conform legii de urmărire, dacă sumele au fost controlate și certificate de Casa centrală (art. 46 al. ultim).

În afară de aceste executări însă, legea Băncilor populare sătești prin articolul 48, prevede și executarea prin sechestrarea recoltei de pe pământurile pentru cari nu s'a plătit datoriile respective de către asociații Obștei; — pentru aceste executări legea prevede unde să fie adresate contestațiile, dar de oare-ce ele nu sunt

efectuate de un agent al fiscalui, urmează că atunci când se întemeiază pe faptul că tabloul de datorii nu a rămas definitiv, trebuie adresate la Jud. de ocol, singura în drept, potrivit al. 3 art. 46, a examina cesțiunea lipsei de validitate a acestor titluri. (Cas. III, deciziunea No. 64 din 24 Febr. 1920, prin care s'a respins recursul contra sent. Trib. Buzău s. 1).

„Institutul Intermediar Internațional“

DIN HAGA

Olandezii nu vor să lase să se piardă buna reputație a discipolilor lui Hugo Grotius și de aceea, încă dela sfârșitul anului 1917, când războiul mondial continua fără speranța unei păci apropiate, câți-va juriști, economiști, învățați, etc olandezi socotind că după sfârșitul războiului când se vor relua relațiile internaționale rupte, se va simți nevoia unei instituții care să dea toate lamuririle posibile relative la legislațiile tuturor țărilor și informațiuni asupra chestiunilor comerciale, economice și de statistică, au început să lucreze la întemeierea unui institut juridic cu caracter internațional.

Fondurile necesare au fost obținute prin contribuția marilor instituții financiare și la Ianuarie 1918 s'a făcut inaugurarea acestui institut.

El publică un buletin trimestrial în ale cărui prime numere sub titlul «G-neza păcei» s'au publicat documentele oficiale și oficioase apărute în această privință până acum.

Institutul va publica și o serie de monografii relative la materiile enumerate mai sus.

Din cele de mai sus se vede că intenția a fost să se creeze un *clearing-house* mondial pentru informație științifică, juridică, economică și statistică. Informațiile în majoritatea cazurilor se dau gratuit.

Institutul acesta însă nu dă consultații juridice, ci informații. Scopul lui este să vie în ajutorul oamenilor de legi și specialiștilor care întâmpină dificultăți în căutarea materialelor de care au nevoie zilnic.

Pentru a dă o idee de varietatea chestiunilor puse Institutului reproduc numai câteva:

1) Se percepe vre-o dare extra ordinară în Franța, Anglia sau Germania pentru o casă de comerț lucrând sub nume olandez și în caz afirmativ care este cifra acestei dări?

2) Jurisprudența și doctrina sindicatelor de emisiune (în Germania, Anglia, Olanda, Statele-nite).

3) Informații asupra legislațiilor în vigoare în Germania și Grecia în materie de împrumuturi ipotecare asupra unui vas.

4) Legislația franceză în materie de societăți anonime a suferit modificări în timpul și în raport cu războiul?

5) Unde se poate găsi o colecție completă de tratate de comerț germane ținută la zi până la 1914?

Sediul acestui Institut este la Haga, 6 Oranjestraat, unde se pot adresa cererile pentru lamuriri și informațiuni de felul celor arătate mai sus.

Domnii abonați sunt cu insistență rugați a grăbi achitarea abonamentelor prin mandate postale, fără a mai aștepta alte înștiințări. D-l Dr. Octav Scalat, avocat din Cernăuți, este reprezentantul nostru p-ntru Bucovina și d-l Consilier Vi. Mavrodineanu, care s'a oferit în mod cu totul onorific pentru Circumscripția Curții de apel Tg. Mureș (Ardeal), ambii împuterniciți a primi abonamente, publicațiuni și a face încasări. D-l D. Niculescu continuă a ne reprezenta și face încasări în provincie, iar d-l C. Petculescu, în Capitală, cărora rugăm a li se da tot concursul.

Societatea anonimă «Curierul Judiciar»