

Un număr vechiu 7 lei

# CURIERUL JUDICIAR

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

Director: N. C. SCHINA

## COMITETUL :

D. NEGULESCU, Profesor la Facultatea de drept din București, GR. CONDURATU, Consilier la Curtea de Apel București  
ALEX. CERBAN ALFRED JUVARA IOSEF G. COHEN TR. ALEXANDRESCU V. ANGHELOVICI EUG. EMMANUEL  
Dr. în Drept din Paris Dr. în Drept din Paris Avocat Fost Prim-Președ. Trib. Dr. în Drept din Paris Dr. în Drept din Paris  
Profesor Universitar Avocat Avocat Avocat Jud. Trib. Ilfov Avocat

Secretar de Redacție: E. C. DECUSARA, Dr. în drept din Paris, Directorul Statisticii Judiciare  
Membru corespondent pentru Paris: EDOUARD LEVY, Dr. în Drept, Avocat, Paris

## ABONAMENTUL

Un an p. Bănci, Case Comerc. și Autorit. 300 lei  
" Magistrați și Avocați fără supl. 150 "  
6 luni prețul cel de sus pe jumătate

APARE ODATA PE SAPTAMANA  
sub direcțiunea unui comitet

Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

## Redacția și Administrația

București, Artei, 5 și Rahovei, 5

Lângă Palatul Justiției

— TELEFON 13/29 —

## SUMAR

— Despre Puterea judecătorească și despre recrutarea personalului judecătoresc, discurs rostit de către d-l Prim-Președinte Victor Romniceanu, cu ocazia solemnității deschiderii noului an judecătoresc la înalta Curte de Casație și Justiție;

— Legea pentru înființarea oficiilor de închiriere, împreună cu Regulamentul ei, publicate în „Monitorul Oficial”, cu o Notă critică de d-l avocat G. Petrovici;

## JURISPRUDENȚA:

— Curtea de Casație s. II: Ana Schecher cu Aida Goldenberg (Dacă judecarea contestației prevăzută de art. 13 legea proprietarilor și pronunțarea hotărârii trebuie să aibă loc în ședință publică?), cu o Notă de Iper;

— Tribunalul Prahova s. I: Proprietarul X cu chiriașii V. Magu și P. Petrescu (Contract de locațiune cu doi chiriași. Abandonarea imobilului de către unul din chiriași. Dacă poate duce la rezilierea contractului?) cu o Notă de d-l avocat Hugo Friedman;

— Trib. Ilfov s. IV: Maria Paul Arion cu Soc. an. „România Nouă” (Chiriaș căruia i se distruge de către proprietar folosința imobilului închiriat prin facerea unei noi construcții pentru sine. Dreptul chiriașului de a cere și obține pe cale de ordonanță de referé încetarea lucrărilor. Art. 66 bis pr. civ. Art. 24 din legea pentru încurajarea construcțiilor din 1921);

Jurisprudență străină: — 1. Excrocherie. 2. Vânzare. 3. Electricitate.

— Deschiderea anului judecătoresc la Barou.

## Despre Puterea judecătorească și despre recrutarea personalului judecătoresc\*)

(Discurs rostit de d-l Prim-Președinte Victor Romniceanu cu ocazia solemnității deschiderii noului an judecătoresc la înalta Curte de Casație).

Joii 1 Septembrie cor. la orile 2 p. m. deschizându-se noul an judecătoresc la înalta Curte de Casație și Justiție, cu solemnitatea obișnuită, de către D-l Prim-Președinte Victor Romniceanu, D-sa a rostit următoarea interesantă cuvântare:

Onorați Colegi,  
Domnilor,

Sângeroasa tragedie pe care a jucat-o omenirea, aproape s'a sfârșit. Cu tot dolii și suferințele ce a semănat, ea a servit totuși la ceva, a consfințit triumful dreptului asupra forței și a făcut ca în regularea raporturilor atât între state cât și între indivizi, să se caute a predomina un spirit de mai multă blândețe,

bunățate și egalitate. Pretutindeni observăm aceeași preocupare, ca noile întocmiri sociale să aibă la temelie lor mai multă dreptate, să fiină cât mai mult seamă de interesul celor mulți și nevoiași, așa ca solidaritatea socială să nu fie numai un cuvânt deșert ci să aibă o aplicațiune reală și eficace, pentru a se putea realiza acea armonie, care singură poate face tăria, mărirea și prosperitatea unui Stat.

Acum când șgomofol armelor a încetat, rolul justiției a devenit covârșitor. De aceea astăzi când reluăm lucrările noastre, am crezut potrivit să spun câte-va cuvinte despre puterea care are înalta misiune de a distribui justiția, precum și despre recrutarea personalului judecătoresc.

## Domnilor,

Scopul unic al stărei sociale este de a asigura mai bine drepturile individuale, punându-le la adăpostul forței colective. Starea socială n'ar mai putea exista și am cădea în stare de barbarie în ziua când în lipsa justiției, libertatea ar fi lăsată fără apărare la discrețiunea violenței și arbitrarului. Misiunea puterii judecătorești fiind de a asigura preponderanța dreptului pretutindeni unde se găsește asupra forței ori de unde ar veni, oricine poate să înțeleagă importanța acestei puteri și a funcționării sale, prin urmare tot interesul ce trebuie să se pună la recrutarea personalului care o compune.

După constituțiunea noastră numirea judecătorilor se face de puterea executivă, conform art. 93, care între alte prerogative conferă Regelui și pe aceea de a numi sau confirma în toate funcțiunile publice, iar cuvântul funcțiune este întrebuițat în înțelesul său larg. El coprinde atât pe funcționarii proprii zisi, cărora sunt conferite anumite însărcinări publice, cât și pe judecători, cari exercită una din marile puteri ale Statului.

Acest sistem de numire este adoptat de mai toate Statele moderne, iar acolo unde există sistemul electivității, acest sistem este considerat chiar acolo, de jurisconsultii cei mai competenți, ca o lamentabilă eroare a spiritului democratic și din zi în zi câștigă teren sistemul numirii judecătorilor pe viață de către puterea executivă. Electivitatea implică solicitarea voturilor, lupte între candidați, unii învinși și alții învin-

atât mai vârtos cu cât el pune în evidență necesitatea intronării în Stat a unei puteri judecătorești absolut independente. Și vom fi cu atât mai indubiți a ne spune cuvântul cu cât «Curierul Judiciar» a înscris în programul său să dea o cât mai largă contribuțiune la rezolvarea acestei mari probleme sociale. (N. R.).

\*) Remarcabilul discurs rostit de d-l Prim-Președinte al înaltei Curți de Casație și Justiție cu ocazia inaugurării noului an judecătoresc, ce publicăm în acest număr, va face obiectul unui anumit studiu din partea noastră, cu

gători, ceace nu este compatibil cu caracterul, cu reserva și modestia, cari trebuie să distingă pe magistrat și cari tocmai îi impun datoria să evite manifestațiunile exterioare și sgomotoase. Apoi, ce ar mai însemna independența, prestigiul și autoritatea judecătorului, dacă am face dintr'ansul justițiabilul justițiabililor săi. Acestea sunt deajuns pentru a justifica de ce sistemul electivității este mai de toți condamnat.

S'ar putea obiecta că în sistemul numirii, puterea judecătorească n'ar mai fi deosebită de celelalte două mari puteri cari constituiesc suveranitatea Statului, și că în realitate ea ar intra în puterea executivă și ar fi numai o ramură a acesteia, călcându-se astfel faimoasa teorie a separațiunei puterilor, teorie care în adevăr este cea mai înaltă expresiune a civilizațiunei politice, piedestalul cel mai solid pe care se sprijină libertatea.

Obiecțiunea nu o cred fundată pentru că acest mare și salutar principiu nu trebuie să fie luat în înțelesul unei separațiuni absolute și complete. Intre puterile Statului, ca și între membrele cari compun orice organism, trebuie să se stabilească raporturi constante și acțiunea lor trebuie să fie coordonată așa, ca să imprimе Statului o mișcare uniformă și armonioasă de viață și de progres. Principiul separațiunei puterilor, precum se exprimă un distins profesor dela facultatea de drept din Paris, se reduce la aceasta: „că puterile „Statului recunoscute distincte, trebuie să aibă nu numai „titulari distincți, dar încă acești titulari să fie independenti unii de alții, în acest sens ca una din puteri să nu poată revoca după bunul plac pe titularul „alfei puteri. În această irevocabilitate reciprocă rezidă principiul activ și bine-făcător al separațiunei „puterilor. Prin ea diferitele puteri pot în adevăr în „limitele atribuțiunilor lor să se controleze una pe alta „și să-și opună la trebuința pe teren legal acele rezistențe pacifice cari constituiesc garanția libertăților „publice“.

Așa dar ceace interesează pentru ca principiul separațiunei puterilor să-și aibă aplicațiunea și utilitatea, nu este cine să facă numirea ci că odată numirea făcută, judecătorii să fie independenți și să nu poată fi influențați de nici una din celelalte puteri.

Aceasta este problema pe care trebuie să o rezolve o bună organizare judecătorească.

Mai înainte de orice, vom examina ce trebuie să cerem dela acei ce se devotază magistraturei, această frumoasă carieră, dar foarte grea prin răspunderea ce impune și virtuțile pe care le cere.

Printre numeroasele calități ce suntem în drept a cere dela aceia ce voesc să fie judecați demni de însemnata onoare de a vorbi în numele justiției, trebuie să punem în primul rând pe acelea care au sediul lor într'o conștiința scrupuloasă. Magistratul trebuie să se țină departe de viața sgomotoasă, să se distingă prin rezerva și modestia sa, să fie stimat pentru probitatea lui desăvârșită și respectat nu atât din cauza demnității cu care este investit cât prin virtuțile pe care le practică. Situațiunea lui s'o datoreze exclusiv meritelor sale, constatate prin reputațiunea și statele sale de serviciu, iar nu solicitărilor de tot felul și protecțiunei oamenilor influenți. Asemenea mijloace când s'ar practica, trebuie să fie disprețuite, căci sunt de natură să micșoreze prestigiul magistraturei și prin urmare încrederea în justiție. Nu pot descrie mai bine principalele trăsături ale caracterului magistratului decât reproducând cele spuse de ilustrul D'Aguesseau într'unul din discursurile sale. El zice că: „magistratul să-și formeze interiorul după consiliile înțelepciunei și exteriorul după regulile buneii cuviințe; să păstreze sufletului său o dulce și majestuoasă liniște, să pună o decență și o proporțiune atât de justă între toate păr-

țile vieții sale, încât ea să nu fie decât un concert de demnitate și de virtute“.

Pe lângă aceste calități de ordine morală, se mai cere magistratului să poseadă știința dreptului, căci ar fi o eroare să se creadă că bunul simț și un spirit just și pătrunzător ar fi deajuns. Echitatea este mobilă ca gândul, variabilă ca părerile și supusă la toate influențele, deaceea judecătorul trebuie să cunoască legea care este o stavilă pusă arbitrarului și călăuză cea mai sigură care-l poate conduce la descoperirea adevărului. Fără îndoială sunt cazuri ușoare, când simplul bun simț este deajuns pentru darea unei bune decizii, dar sunt multe altele obscure și complicate, în cari judecătorul trebuie să fie bine armat cu știința dreptului, ca să fie în stare să rezolve dificultățile. Dealtfel chiar dacă bunul simț ar fi deajuns pentru a decide just, tot trebuie o minte cultivată ca să poată motiva deciziunea dată, spre a fi înțeleasă de public și să se poată impune cu autoritatea ce trebuie să aibă. În adevăr această motivare este garanția cea mai solidă contra arbitrarului judecătorului, ea constituie în realitate toată judecata, ea rezumă întreaga operă a judecătorului, în ea se reflectă toată știința și experiența, în fine tot meritul și valoarea lui; prin urmare hotărârea—motivele și dispozitivul—trebuie să fie opera lui și numai a lui. Deaceea legea de organizare judecătorească obligă pe judecător la Curțile de Apel și Tribunale, nu numai să redacteze hotărârile dar încă să indice în procesul verbal al ședinței numele judecătorului însărcinat cu redactarea motivelor, cari însă rămân supuse controlului completului, a cărui operă colectivă devin. Nu putem înțelege motivul pentru care legea Curții de Casație a dispus altfel, dând în sarcina grefierului redactarea deciziunilor Inaltei Curți; în adevăr deciziunile acestei supreme instanțe, având o importanță cu mult mai mare, odată ce formează jurisprudența, aceasta ar fi un motiv mai mult ca ele să fie redactate de d-nii Consilieri.

Toate aceste calități pe cari le-am examinat nu sunt însă deajuns pentru a avea o bună justiție.

Sentimentul justului, este adevărat, face parte integrantă din ființa noastră morală. Germenul său îl aducem odată cu nașterea, el ne pătrunde printr'un fel de intuițiune secretă atunci când încă nu-l putem de-fini, pentru că a precedat facultățile cu ajutorul cărora se formează judecata. Vedem pe copil revoltându-se instinctiv în contra injustiției, pe care o simte cu mult mai înainte de a o înțelege. Din nenorocire, acest sentiment salutar este pervertit de interesul personal. Și judecătorul fiind om nu i se poate pretinde să fie perfect; deaceea pentru a îndeplini misiunea sa fără slăbiciune, trebuie să fie cu totul liber de preocupățiunea interesului său personal. De sigur nu este vorba ca să fie desinteresat în proces, aceasta se înțelege de la sine, este prea evident, el trebuie să fie desinteresat și în deciziunea ce va pronunța, în așa fel ca nici direct, nici indirect, să nu poată personal să aștepte nici bine, nici rău. Trebuie dar să fie garantat contra propriilor sale slăbiciuni. Doi sunt cei mai mari inamici ai independenței judecătorului: temerea și speranța.

Până în anul 1890, deși puterea judecătorească prin Constituție era așezată printre cele trei mari puteri ale Statului, distinctă și separată de ele, în realitate însă era dependentă de puterea executivă, pentru că numirile și în general pozițiunea membrilor corpului judecătoreces, erau la discrețiunea acestei puteri. În locul unui echilibru între puteri, puterea judecătorească era absorbită, înăbușită, atrofiată de cea executivă, devenită astfel prea viguroasă. În asemenea condițiuni era evident, că puterea judecătorească astfel dominată, nu putea să-și îndeplinească cu succes misiunea sa și drepturile individuale, fără refugiu și protecțiune, erau

nimicite ori amenințate de a fi, dintr'un moment în altul. Era un adevărat despotism nu atât cel de sus care este cel mai mic, cât cel local. Cei mai mulți dintre noi cari am început cariera pe acele vremuri n'am uitat acel despotism local, mai greu și mai de temut, al deputaților și senatorilor, cari erau atot puternici în circumscripțiunile lor. Magistratilor numiți după cererea lor și revocabili după placul lor, li se cerea un devotament absolut. Serviciile electorale nu erau recompensate numai prin favorile puterii, erau puse la contribuțiune și toate drepturile individuale cu ajutorul și concursul unor magistrați mai fricoși, mai slabi ori mai plebezi. Spre lauda magistraturii însă, cei mai mulți rezistau, preferau să fie loviți, sacrificiați chiar decât, să-și uite datoriile lor. În aceste condițiuni, independența magistraturii și respectul atribuțiilor ei erau iluzorii; deaceia legea din 1890, complectată cu cele cari au urmat-o, au remediat această stare de lucruri și a restabilit echilibrul, prin înființarea inamovibilității.

Inamovibilitatea s'a impus ca o condițiune esențială a imparțialității Justiției, ca o stâncă de care să se lovească arbitrarul puterii executive. De acum ea face parte integrantă din organizarea noastră judecătorească și dorim să devină una din dogmele, unul din principiile fundamentale, cari să nu se mai poată schimba, ale dreptului nostru public, înscriindu-se în Constituție; căci fără inamovibilitate nu este independența judecătorului, fără independență nu este justiție și fără justiție nu este libertate.

Dacă însă inamovibilitatea dă judecătorului independență, nu trebuie să conchidem că această independență merge până acolo ca el să nu mai dea socoteală de conduita sa, să nu se mai preocupe de opiniunea publică și să considere postul ca o proprietate a sa, care îi conferă numai drepturi, ci din contră să fie pătruns că are multe și grele datorii de împlinit și că trebuie să se supună unui control și discipline severe; altfel am face din magistrat un om de care să depindă toți ceilalți iar el să nu depindă de nimeni, adică am avea despotismul judecătorului, care ar fi mai rău și mai periculos, decât cel de care am vorbit.

Inamovibilitatea pune pe judecător la adăpostul temerii, mai rămâne însă speranța. Speranța unei înaintări, unei permutări, unei situațiuni mai bune, este un pericol tot atât de mare, care amenință foarte serios independența judecătorului. Legea organizării judecătorești din 1909 a complectat și această lacună prin înființarea concursului sau examenul de capacitate și prin crearea unei noi instituțiuni, Consiliul superior al magistraturii. Legiuitorul prin aceste măsuri a voit să asigure alegerea celor mai merițiți, cărora să se încredințeze această speță de sacerdotiu. O alegere absolut justă și exactă este însă cu neputință, pentru simplul motiv că mintea omenească nu este destul de puternică ca să pătrundă evidența în orice lucru, cu atât mai puțin în ordinea morală și intelectuală, unde adevărul este unul singur, părerile însă variază. Dar dacă perfecțiunea ideală în alegere nu o putem realiza, trebuie totuși să urmărim acea mișcare irezistibilă, care mână toate instituțiunile noastre spre o continuă transformare și să căutăm a ameliora din ce în ce mai mult modul în care se face această alegere. Acest scop în parte l'a realizat legea de mai sus, căci inovațiunile aduse constituiesc în adevăr un însemnat progres în raport cu trecutul.

Examenul sau concursul este, în raport cu oricare alta, măsura cea mai exactă a capacității. Toată lumea știe că diplomele de licență și chiar de doctor, nu sunt probe absolute de capacitate, și în orice caz nu toți purtătorii aceleiași diplome posedă știința în același

grad. Examenul este mijlocul cel mai sigur ca dintre toți să fie aleși cei mai capabili. De aceea credem că sistemul examenului, inaugurat în mod atât de fericit de legiuitorul din 1909, ar fi bine să-l întindem mai mult, și pentru alte grade ierarhice, pentru locurile de Președenți de tribunal și chiar pentru consilierii de Curți. Am convingerea că cu acest sistem s'ar face o mai bună selecțiune și s'ar curma cu numeroasele solicitări și intervențiuni, cari astăzi constituiesc o piedică permanentă ca numirile și recomandările să se poată face în toată libertatea. În scurtul timp cât s'a experimentat examenul de capacitate, s'au obținut cele mai bune rezultate, lui se datorează intrarea în magistratură a multor distinse elemente, din cari s'au recrutat și se vor recruta membrii magistraturii superioare. Acest examen suspendat din cauza evenimentelor războiului, ar fi timpul să se reînființeze cu un minut mai înainte, căci pe lângă alte avantajii ar avea consecința salutară, ca tinerii magistrați odată în posesiunea unei diplome, care știm cât prețuește, să nu mai creadă că aceasta este de ajuns în cariera ce și-au ales și să se pătrundă de acest adevăr că trebuie să cultive cu asiduitate știința dificilă a dreptului, să se stabilească astfel o emulațiune, cu un curent sănătos de activitate și de muncă rodnică, ca fiecare să nu mai privească în altă parte ci să compeze pe meritul și numai pe meritul său.

În privința modului cum este organizat azi examenul, mi se pare prea complicat și se prelungește prea mult, cum a arătat experiența făcută până acum. Fără să intru în amănunte, cred că numărul membrilor ce ar compune comisiunile de examen s'ar putea reduce la trei și anume: un membru al acestei înalte Curți, și din doi profesori ai facultății de drept, desemnați de facultate, ori numai dintr'un singur profesor și cel al treilea, un delegat al Ministrului. De asemenea materia asupra căreia se face examenul, azi e prea vastă, ea îmbrățișează întreaga sferă a dreptului, și fără nici un inconvenient s'ar putea limita la Codicele Civil, care este baza științei dreptului și aceasta ar fi deajuns ca să se poată judeca știința și forța candidaților, înlesnindu-le astfel și lor prin reducțiunea materiei, mijlocul de a se putea prezenta pregătiți mai bine și a se face un examen mai serios. Examenul ar putea consista în cele două probe scrise ca și azi și dintr'una orală asupra unei chestiuni de drept civil aleasă de comisiune cu o zi mai înainte, pe care candidații să o desvolte fiecare într'un timp ce li s'ar fixa, egal pentru toți. Asemenea disertațiunile ar fi de mare folos, căci ar pune în evidență modul de a raționa, logica, claritatea în expunere, știința și metoda candidatului și astfel comisiunea s'ar putea pronunța mai în cunoștință de cauză asupra valorii sale. În acest mod examenul s'ar putea ține nu numai în București ci și în toate centrele unde sunt facultăți de Drept.

A doua inovațiune este Consiliul superior al magistraturii. Acest consiliu are ca principală atribuțiune de a-și da părerea asupra confirmării, numirii și înaintării magistraților de orice grad. Scopul urmărit de legiuitor a fost să îngrădească puterea Ministrului în așa fel, ca magistrații inamovibili să nu mai poată fi numiți și înaintați după bunul său plac, ci numai dacă figurează în tabloul întocmit de acest consiliu, în care vor fi înscrși cel puțin trei și cel mult cinci dintre cei mai merițiți candidați și astfel să fie apărat însuși Ministrul în contra stăruințelor și influențelor de orice fel. Legiuitorul și-a zis: că magistrații lucrând împreună, trăind în același mediu, observând și controlându-și lucrările în diferite grade ierarhice, este natural ca niemi să nu poată fi în pozițiune de a-i cunoaște mai bine de cum se cunosc ei între dânșii. De aceea le-a lăsat sarcina de a desemna ei însuși pe cei mai me-

ritosi, fiind și ei interesați în cel mai înalt grad ca prestigiul și demnitatea ordinului din care fac parte să fie cât mai ridicate.

Trebuie să recunoaștem marele merit al reformei și mai ales bunele intențiuni ale legiuitorului. Importanța și rolul acestui consiliu este dar enorm și decisiv pentru bunul renume și propășirea magistraturei noastre, dar în același timp cu toată greutatea sarcinei ce cade asupra sa, răspunderea ce-i incumbă este imensă. Este imensă pentru că soarta magistraturei fiind lăsată în mâinele noastre, a celor mai înalți magistrați, această răspundere va fi a noastră și numai a noastră.

Numeroase și diferite critici se aduc din toate părțile acestei instituții, unorii chiar de către membrii cari o compun, iar faptul necontestat este că a produs multe nemulțumiri în rândurile magistraților și este privită cu oarecare neîncredere. Între altele, contribuie la aceasta și împrejurarea că numirile și înaintările ce se fac, sunt adeseori știute și anunțate mai înainte chiar ca consiliul să fie convocat și să fi desemnat pe candidați; iar cei astfel anunțați unorii sunt din acei cari în opinia generală, sunt cei mai puțin indicați prin reputațiunea și meritele lor. Desigur aceasta poate să fie numai o simplă coincidență, iar nemulțumiri este natural să se producă, când pentru a face alegerea între numeroși candidați nu putem avea în definitiv alt criteriu decât aprecierea noastră personală, care nu este infailibilă. În ce mă privește, cred că criticele nu se pot adresa persoanelor, cât mai ales modulului cum este organizat și compus acest consiliu.

În primul loc, mă întreb de ce Ministrul să intre în compunerea consiliului? El deși animat de cele mai bune intențiuni este însă un om politic, face parte dintr'un partid politic pe care se sprijină și a cărui emanațiune este, și oricât de rigid ori inflexibil l'am presupune, este cu neputință să se sustragă influențelor și sollicitațiunilor amicilor și partizanilor săi și astfel impresionat, nimic mai natural ca în consiliu el să propună și să sprijine pe cei cari i-au fost recomandați, pe cari se poate chiar să nu-i cunoască decât după aceste recomandațiuni. În acest mod se restabilește ceva din acel despotism local de care am vorbit, căci cei numiți în acest mod vor deveni recunosători și devotați protectorilor lor. Și astfel se poate introduce în corpurile judecătorești pasiunile, nuanțările politice și favoritismul, rele care ar mina organizmului judecătorește.

Se va zice însă că Ministrul este unul singur iar consiliul se compune din șapte membri. Aceasta este adevărat, nimeni însă nu poate tăgădui influența și ascendența Ministrului asupra membrilor consiliului, și este natural să fie așa. În adevăr, el se prezintă cu prestigiul și autoritatea pe care i-o dă înalta sa situațiune, are mai multe mijloace de investigațiune și informațiune; membrii consiliului se poate să nu cunoască îndestul pe candidați, este dar explicabil să urmeze sugestiunile Ministrului și să evite astfel dificila situațiune ca în discuțiunile ce se urmează. Ministrul să fie pus în minoritate; el va triumfa dar, cum se și întâmplă mai totdeauna. Ce să mai zic de farmecul pe care-l exercită puterea, de speranțele, de avantajele ce se pot întrevădea. Mai este și inspectorul judecătorește, a cărui delegațiune poate fi oricând retrasă, și căruia prin urmare îi este foarte greu să se pună în luptă cu acela dela care define delegațiunea. De ce să ne facem iluziuni, este mai bine să vedem lucrurile în realitatea lor, să judecăm omenește și să ne pătrundem de acest adevăr, că nimenea din noi n'atinge perfecțiunea și prin urmare că nu putem face o apreciere dreaptă și neinfluențată, decât având toată libertatea și prin urmare fiind departe de putere și de

influență ce poate exercita asupra noastră. De aceea cred că în compunerea consiliului nu este bine să intre Ministrul; cu atât mai mult că răspunderea numirilor, împărțindu-se între toți membrii cari compun consiliul, devine oarecum anonimă, căci s'a format obiceiul să nu se facă opiniuni separate și cei din minoritate să semneze cu majoritatea, desigur ca să se dea o autoritate mai mare părerilor consiliului.

Este adevărat că legea prescrie că părțile și a majorității și a minorității să fie neapărat motivate; această dispozițiune însă nu se aplică în practică, pentru simplul motiv că este inaplicabilă. În adevăr, alegerea între diferiți candidați pune în discuțiune chestiuni eminentamente personale și de o extremă delicateță. Este vorba de aprecierea calităților lor intelectuale și morale, de integritate, de conduită, etc. Părerile ce avem în această privință nu se pot întotdeauna sprijini pe dovezi indiscutabile, sunt chestiuni de conștiința noastră, care se formează după diferite impresiuni ce ne lasă mediul în care trăim, după informațiunile ce luăm și care unorii pot să fie înșelătoare. Dacă o prudență elementară cere ca chiar într'un cerc restrâns să fim cu toată rezerva în exprimarea unor asemenea păreri, se înțelege ușor cât de dificil este ca ele să fie nu numai exprimate într'un consiliu așa de numeros, dar mai ales să fie consemnate în scris și motivate așa cum cere legea. Un scrupul elementar de conștiință va împiedeca pe membrii cari se găsesc în minoritate, să arate și să motiveze în scris pentru ce trebuie înlăturat un candidat și trebuie preferat un altul, mai ales când asemenea păreri ar putea să apese greu asupra reputațiunii și viitorului celui înlăturat.

De aceea adeseori membrii minorității vor semna alături de majoritate, chiar când au o convingere contrarie și astfel candidații sunt privați și de garanția pe care legiuitorul a voit să le-o dea când a cerut consiliului să își motiveze părerile. Asemenea aprecieri, orice s'ar zice în definitiv, nu pot să fie lăstate decât numai în sarcina onoarei și conștiinței membrilor consiliului.

Legea prescrie că în caz de vacanță, consiliul superior al magistraturei întocmește tabloul de cei mai merituoși dintre magistrați și sollicitanții întrunind condițiunile legale pentru numire sau înaintare. Această dispozițiune de a se aștepta mai întâiu vacanța și apoi să se întocmească tabloul, nu este fericită, pentru că are de consecință să favorizeze numeroasele sollicitațiuni și intervențiuni cari se produc ori de câte ori se fac asemenea numiri și astfel se împiedică ca alegerea celor mai merituoși să se facă în toată libertatea.

Pentru a înlătura aceste inconveniente s'ar putea forma tablouri de înaintare pentru fiecare grad ierarhic. Primii președinți ai tribunalelor, Președinții acolo unde este o singură secțiune și Primii-Președinți ai curților de apel ar putea să fie îndatorați ca la anumite date să comunice Consiliului superior, singuri sau cu avizul corpurilor judecătorești respectiv, cari din magistrații din circumscripțiunea lor se disting prin cunoștințele lor, prin sârghiua în serviciu, prin meritele lor în fine, iar consiliul pe baza acestor recomandări, a informațiilor ce vor da inspectorii, fiecare pentru circumscripția lui și în fine văzând notele și statele de serviciu aflate în cancelaria Ministerului, după un examen amănunțit să întocmească tablouri pentru diferitele grade cari să fie definitive și neschimbate, un an sau doi, astfel ca în acest interval de timp, înaintările și numirile să nu se poată face decât respectându-se ordinea înscrierii în tablou. În acest mod nemulțumirile s'ar împuțina, ar înceta competițiunile ce se fac la fiecare vacanță ce se ivește și s'ar da o garanție mai eficace pentru o alegere dacă nu absolut dreaptă dar cel puțin mai bună

ca cea de astăzi. Tot deodată s'ar evita și această inconsecință care se observă uneori, ca un candidat o dată propus la numire ori înaintare să fie șters și înlocuit cu altul la propunerile pentru un alt loc identic, fără ca în intervalul celor două propuneri, uneori destul de scurt, să se fi petrecut nici un fapt nou care să justifice această ștergere ori înlocuire. Candidatul înlăturat este în drept atunci să întrebe dacă n'a meritat pentru ce a fost înscris în listă, iar dacă a meritat pentru ce a fost șters, și oricari ar fi împrejurările cari în opinia consiliului ar justifica această schimbare, nu este mai puțin adevărat totuși că ea constituie o atingere și descurajare pentru candidați.

Pentru numirile la Curtea de Casație cred că compunerea consiliului este defectuoasă și ar trebui modificată. Nu este potrivit ca alegerea membrilor supremei instanțe să fie dată magistraților inferiori în ordinea ierarhică, adică celor dela Curtea de Apel. Opera consiliului nu este în definitiv decât un adevărat examen al candidaților, după meritele ce au fiecare și logica cere ca cei ce examinează să fie superiori în grad, ca să se poată presupune din partea lor mai multă știință și experiență și prin urmare ca alegerea făcută să aibe toată autoritatea ce se cuvine. De aceea pentru asemenea numiri este bine ca consiliul să fie compus numai din magistrați dela Curtea de Casație și anume ori Curtea întreagă să formeze consiliul superior al magistraturii, ceea ce ar prezinta cele mai mari garanții, ori dacă această compunere s'ar găsi prea numeroasă, atunci menținându-se numărul de șapte membri, pentru a completa acest număr, pe lângă cei trei membri din Curtea de Casație cari figurează și azi, să se adauge încă patru aleși de Curte ori în locul acestor patru aleși de Curte, să se completeze consiliul cu primul Președint și Preșidenții de secțiune ai acestei Inalte Curți, și în această compunere consiliului, credem, că ar prezinta destule garanții pentru facerea propunerilor cu toată imparțialitatea pentru candidați.

O ultimă observație am de făcut asupra art. 72 din legea de org. judecătorească, după care funcțiunea membrilor aleși de Curtea de Casație și de Curtea de Apel durează cinci ani. Dar după o trecere de timp prea lungă se poate ca aleșii să nu mai reprezinte sentimentele și ideile corpului judecătoresc din care fac parte. Afară de această operă pe care consiliul este chemat să o îndeplinească interesând întreaga magistratură, este drept că la această operă să participe cât mai mulți dintre magistrați înlocuindu-se unii pe alții. O durată prea lungă a acestor funcțiuni, face să se piardă caracterul lor reprezentativ și să dobândească un caracter oarecum personal și de autoritate, de aceea ar fi util să se consulte corpurile judecătorești mai des, limitându-se durata funcțiilor celor aleși la doi ani, cum a fost la începutul înființării consiliului.

Acestea sunt observațiile ce aveam de făcut. Voi mai adăuga însă că pentru a putea avea o justiție care să poată sta la temelia Statului ca un însemnat factor de propagare și mănire, pentru ca prestigiul justiției să-i putem vedea ridicat cât mai sus și mai aproape de idealul ce urmărim, ar trebui ca magistratura să fie o carieră către care să fie atrase elementele cele mai demne, respectate și instruite. Cu tratamentul, cu situațiunea, precară ce au magistrații astăzi față de condițiunile grele ale victii, mai ales când știu și trista perspectivă ce-i așteaptă prin punerea lor la retragere pentru limita de vârstă, magistratura nu mai poate fi cârmă decât pentru cei favorizați de noroc. În locul de a atrage elementele bune și de valoare, din contră, aceste elemente se vor grăbi la cea dintâi ocaziune să părăsească această frumoașă dar prea și îngrată

carieră, iar atunci când vom voi să reparăm răul va fi prea greu dacă nu chiar prea târziu.

Termin dorind acestei Inalte Curți pentru anul pe care-l începem astăzi, deplină prosperitate în lucrările sale, ca să se poată bucura ca și până acum de acelaș înalt prestigiu, pe care l'a dobândit prin asiduitatea în lucru, prin imparțialitatea și înțelepciunea deciziunilor sale.

Nu pot uita pe prețioșii și indispensabili noștri colaboratori cu cari noi magistrații suntem destinați a trăi, ca să zic așa, o viață comună. Meritul deciziunilor noastre revine în bună parte domnilor avocați, acestor oameni instruiți și laborioși, cari prin răbdarea și munca lor încordată, prepară soluțiunea cauzelor și înlesnesc misiunea judecătorului. Le aduc cu această ocaziune vîile noastre mulțumiri și tot de odată le exprim sentimentele noastre de grațitudine și simpatie.

## LEGEA

PENTRU

### Înființarea oficiilor de închiriere

(Promulgată prin Monitorul Oficial No. 114 din 21 August 1921)

Art. 1. — Orice fel de închiriere de case pentru locuit, cât și prăvălii, precum și de orice fel de clădiri pentru întreprinderi comerciale sau industriale devenite libere în orice mod dela data promulgării legii, afară de clădirile ce se construiesc din nou, se vor face numai prin oficiul local de închiriere.

Orice contractare făcută pe altă cale rămâne nulă, în afară de pedepsele prevăzute de această lege.

Art. 2. — Oficiul de închiriere mai are drept:

- a) Să interzică schimbarea destinațiunii unui imobil, apartament sau cameră, care în prezent servește pentru locuință;
- b) Să rechiziționeze imobile, apartamente sau camere cari au fost închiriate în cursul anului 1920 și pe care închiriatorul ar refuza să le mai închirizeze fără just motiv, care se apreciază de oficiul de închiriere;
- c) Se vor putea de asemenea rechiziționa în parte sau totalitate imobile lăsate nelocuite timp de cel puțin trei luni prin absența locatarului dacă acesta:

1. Nu prezintă oficiului o justificare serioasă a absenței sale;

2. Posedă și utilizează încă o locuință.

Rechiziționarea nu se va face decât după 30 de zile după anunțarea în scris;

d) Să fixeze chiriele din contractele încheiate printr'ansul;

e) Să fixeze ordinea în care se vor satisface cererile de închiriere dând preferință familiilor numeroase;

f) Să pronunțe amenzile prevăzute în prezenta lege.

Art. 3. — Maximul de chirie este fixat la suma care reprezintă sease la sută asupra valorii ce avea imobilul la 1 August 1916, înmulțită cu 2.50.

Pentru teritoriile alipite se va ținea în seamă data de 1 August 1914.

Pentru localurile de prăvălii cu o situațiune excepțională se vor putea acorda sporuri până la 50 la sută.

Pentru imobilele construite după datele de mai sus se va socoti:

Se va înmulți cu 1.75 valoarea imobilelor construite înainte de 1 Ianuarie 1919 sau în cursul acestui an; iar pentru acelea construite în 1920 se va socoti 8 la sută asupra costului.

Pentru apartamentele sau camerele mobilate se va mări chiria până la 25 la sută iar pentru serviciu până la 5 la sută.

Taxele către stat, județ și comună se suportă de chiriaș, afară de cazul când se face în contract alt angajament.

Art. 4. — Pentru evaluare se vor avea în vedere rolurile de impozit fiscal, locatorul putând să prezinte orice acte sau probe ar considera ca necesarii pentru stabilirea valorii.

Actele de vânzare încheiate între 1 Ianuarie 1910 și 1 August 1914, resp. 1916, sunt opozabile ambelor părți iar cele anterioare acestei date numai locatorului.

Aceste acte constituiesc însă un element important pentru evaluare.

Art. 5. — Pentru imobilele compuse din mai multe apartamente sau prăvălii se va proceda astfel:

a) Se va stabili valoarea imobilului după principiile stabilite determinându-se chiria totală.

b) Oficiile de închiriere vor repartiza după datele ce li se va pune la dispoziție, chiria totală asupra diferitelor prăvălii sau apartamente.

Art. 6. — Locațiunea camerilor din hoteluri se va face sub controlul oficiului de închiriere.

Tarifarea camerelor se va face în baza unui regulament întocmit de oficiul de închiriere.

### Oficiile de închiriere

Art. 7. — Ministerul de interne va putea institui oficii de închiriere în toate comunele urbane. În comunele cu o populație numeroasă se vor putea institui mai multe oficii.

În comunele rurale în cari se va simți crize de locuințe sau ridicări exagerate de chirii, ministerul de interne, după cererea motivată a prefectului, va putea autoriza consiliul comunal să aplice dispozițiunile prezentei legi, exercitând toate atribuțiunile date oficiilor de închiriere.

Art. 8. — Oficiul de închiriere va fi format din:

a) Șeful oficiului cu personalul de birou necesar.

b) Comisiunea deliberativă.

Art. 9. — Comisiunea se compune din primarul orașului sau un delegat al său, de preferință consilier comunal sau membru în comisiunea interimară, un judecător delegat de președintele Tribunalului, șeful oficiului de închiriere, un chiriaș și un proprietar, trași la sorți de președintele comisiunii. Judecătorul va prezida ședințele.

Art. 10. — Șeful oficiului are ca atribuțiuni:

a) Lucrările de birou;

b) Pregătirea și executarea hotărârilor comisiunii.

Art. 11. — Proprietarii de imobile de orice fel sunt obligați să anunțe cu 3 luni înainte oficiului de închiriere imobilele ce vor deveni libere, iar oficiul de închiriere este obligat a afișa cu 2 luni înainte de Sf. Gheorghe și Sf. Dumitru lista acestor imobile.

Camerile mobilate ce vor deveni libere vor fi anunțate de proprietarii oficiului până în 15 zile, iar oficiul le va anunța în termen de 5 zile dela primirea acestei înștiințări; iar camerele de hotel vor fi anunțate zilnic la oficiul de închiriere și imediat după eliberare.

Art. 12. — Comisiunea va examina toate cererile de locuințe și va delibera și hotără în chestiunile menționate la art. 2.

Art. 13. — Comisiunea pronunță deciziuni amănunțit motivate.

Deciziunile se iau cu majoritatea de voturi. În caz de paritate votul președintelui decide.

Art. 14. — Contra deciziunilor comisiunii se poate face apel la tribunal în termen de 10 zile libere dela comunicare. Tribunalul va judeca aceste apeluri de urgență și cu precăderi.

Art. 15. — Cheltuielile oficiilor se vor suporta de comună.

Se va deschide pe seama Ministerului de interne cre-

ditul necesar pentru avansarea acestor cheltuieli și în urmă se va cere fiecărei comune restituirea sumelor plătite.

Art. 16. — Oficiile de închiriere sunt independente de oficiile de locuințe din teritoriile alipite cu cari nu vor avea decât legături de serviciu informative.

Art. 17. — Contractele de închirieri vor fi supuse la taxe în modul următor:

Pentru chiriile dela 1000 lei în sus se va percepe o taxă proporțională de 20 la mie. Frațiunile de mii se vor socoti mii întregi.

Taxele se vor plăti pe jumătate de ambele părți.

Art. 18. — Tribunalul va fixa cheltuieli de proces duble taxei prevăzute la art. 17.

Cheltuielile se plătesc de partea care a pierdut procesul.

Taxele prevăzute la art. 17, cheltuielile de proces și amenzile prevăzute la art. 19 se înasează pe seama bugetului comunei căreia aparține imobilul.

Art. 19. — Contravențiunile la dispozițiunile acestei legi se vor pedepsi:

a) Cu 1.000—10.000 lei amendă pentru cei cari contravin dispozițiunilor dela art. 1 fie prin închiriere în afară de oficiu, fie prin angajamente necuprinse în contractul de închiriere.

b) Cu 100—1000 lei pentru călcarea oricărei alte dispozițiuni a legii de față și regulamentului ei de aplicare.

Amenzile se vor putea pronunța atât contra locatorului, cât și în contra locatarilor în același timp.

Art. 20. — Plata chiriilor stabilite prin legea de față se va face proprietarilor de către chiriași la termenul stabilit; iar în cazul când proprietarul refuză să primească chiria, chiriașul o va consemna în termen de 48 ore dela expirare la Casa de depuneri, la administrația financiară sau percepțiile fiscale, iar recipisa o va depune la oficiul de închiriere respectiv, de unde proprietarul e obligat să o ridice fără a fi nevoe de formele ofertei reale.

Art. 21. — Ministerul de interne va elabora un regulament de administrație care va stabili modul de punere în aplicare a dispozițiunilor prezentei legi.

Art. 22. — Toate dispozițiunile contrarii din legile și regulamentele anterioare se abrogă.

Art. 23. — Prezenta lege se va pune în aplicare după 10 zile dela publicarea ei în *Monitorul Oficial*.

*NOTA.— Prezenta lege face parte din seria nesfârșită de legi impuse de războiu. Contravine însă principiului fundamental unei atari legislațiuni: nu este limitată în timp în ce privește durata și sfera de aplicațiune. Apoi conține dispozițiuni incomplete, neclare și unele contradictorii. Legislația războiului este în genere incompletă, căci scopul ei nu este să consacre reguli de drept permanente, ci să remedieze unei stări de lucruri neprevăzute și dăunătoare. Dacă dar din punct de vedere al normelor de legiferare nu i s'ar putea aduce critici unei atari legi, apoi din punct de vedere al neobservării sferei de aplicațiune legea poate fi criticată. Ea conține un principiu bun, acela al intervențiunei autorității în*

1. Jată cum caracterizează legislațiunea războiului d. Profesor René Japiot în lucrarea sa „*Droit procédural de la guerre*”, pag. 12. „...Arranger les choses pour le mieux, en se servant des institutions existantes et au besoin en violant leurs lois fondamentales, obtenir le résultat le moins mauvais ou en tout cas un résultat nécessaire, aboutir à temps ou au moins avec le minimum de retard, chercher a faire vite, plutôt qu'à bien faire lorsque la célérité semble avant tout exigée, etc.

...Voilà les traits que l'on rencontre à chaque pas dans la doctrine du droit de la guerre”.

materie de locațiune; principiul este bun pentru că are de scop să înlăture un rău, care în starea lucrurilor de astăzi constituie o calamitate. S'a ajuns cu dorința de speculă a lipsei de locuințe așa de departe, în cât se cere pe o cameră în subsol, câte 10-15.000 lei anual, iar pentru un apartament câte 50-100.000 lei chirie anual. Legiuitorul avea îndatorirea să intervină.

O atare lege, însă, caracterizată de vremurile ce o impun, trebuie neapărat să fie limitată în timp și în funcțiune de alte legi. Legea aceasta trebuia să fie complementul legii prelungirii duratei închirierilor și aplicabilă împreună cu această lege și numai pe durata ei.

Aplicată singură după încetarea prelungirii legale a termenelor de închiriere, ea va fi o lege rea, va da loc la abuzuri, la neajunsuri, șicane, pierdere de timp și va nedreptăți majoritatea chiriașilor.

Un singur exemplu va demonstra răuțele acestei legi.

Încetând prelungirea legală, mii de locatari vor fi siliți de proprietari să se mute. Oficiul va fi sesizat la rândul-i de mii de cereri de închirieri, unele a celor noi veniți, altele a celor cărora proprietarii nu mai vor să-i țină ca chiriași. Dacă la această situațiune adăugăm situația creată prin dreptul de preluare pus de lege în favoarea unor anumți chiriași, rezultatul va fi că un număr mare de chiriași vor rămâne fără locuință.

Apoi, cum va fi în măsură oficiul să țină seamă cu ocazia plasării chiriașilor de nevoile impuse lor de funcțiune, profesiune, familie etc? Cum va putea efectua plasările la timp în caz de contestațiune asupra cuantumului chiriei?

Dar legea conține contradicțiuni. Art. 1 prevede, sub sancțiunea nulității, că orice închiriere se va face numai prin oficiul local de închiriere, dela data promulgării legii, adică 21 August a. c.; art. 23 prevede că legea se va pune în aplicare după 10 zile dela publicarea ei în „Monitorul Oficial” adică 1 Septembrie a. c. Care este data de când se aplică legea: 21 August sau 1 Septembrie?

Dar legea nu se poate aplica, fără ca oficiul de închiriere să ia ființă și fără de un regulament de aplicare. Or, suntem la 1 Septembrie și nu avem oficiu, iar regulamentul abia azi s'a publicat în Monitor. Aceasta înseamnă că trăesc sub sancțiunea nulității, convenții de locațiune impuse de necesități, până când se vor institui comisiunile.

Legea însă, așa cum este alcătuită, va necesita cheltuieli enorme de punere în aplicare și deci îngreuierea bugetului Statului cu sume mari de bani; or, până la 1922 Aprilie, numărul locațiunilor de efectuat va fi restrâns.

Dacă nu va surveni prelungirea termenelor, la 23 Aprilie 1922, oficiul astfel cum e alcătuit prin lege nu va putea satisface nici o cerere a celor cari vor fi anunțați în ultimul moment că nu mai sunt ținți în casă, și o atare lege urma să aibă în vedere o situațiune de asemenea natură, singura care o justifică.

Se impune, dar, prelungirea legală a termenelor și aplicarea acestei legi concomitent cu cea de prelungire,—fără aparatul numeros de funcționari de care se vorbește,—pentru cele câteva cazuri excepționale ce se vor ivi pe durata prelungirii.

GEORGE PETROVICI  
Avocat

București, 1 Septembrie 1921

## REGULAMENTUL

Legii pentru înființarea oficiilor de închiriere

(Publicat în „Monit. Of.” No. 120 din 1 Sept. 1921)

### CAP. I

#### Organizarea oficiilor

Art. 1.—Fiecare oficiu de închiriere este format din

a) Șeful oficiului cu personalul de birou;

b) Comisiunea deliberativă.

Art. 2.—Biroul este compus din funcționarii necesari, aprobați de ministerul de interne, și este condus de șeful oficiului.

Salariile se vor fixa în raport cu situația orașului și în conformitate cu tabloul anexă.

Art. 3.—Șeful oficiului se numește de Ministerul de interne, de preferință dintre magistrați sau funcționari de carieră, cărora li se vor păstra drepturile de stabilitate și înaintare în tot timpul delegației.

Ceilați funcționari se numesc de minister în urma propunerii șefului oficiului.

Art. 4.—Comisiunea deliberativă se compune dintr'un magistrat președintele comisiunei, primarul orașului sau un delegat al său, de preferință consilier comunal sau membru în comisiunea înt'rimară, șeful cancelariei oficiului, un chiriaș și un proprietar trași la sorți de președintele comisiunei din liste de câte 10 chiriași și 10 proprietari prezentate de organizațiile locale recunoscute.

În localitățile unde sunt mai multe organizații recunoscute, fiecare organizație va depune câte o listă de 5 persoane, iar tragerea la sorți se va face ținându-se seamă de toate persoanele propuse.

În lipsă de organizații recunoscute, listele se vor forma de către prefecturile de orașe sau în lipsă de prefecturile de județ.

Termenul pentru care este valabilă tragerea la sorți este de un an, începând dela 1 Ianuarie.

Primul termen expiră la 31 Decembrie 1921.

Odată cu tragerea la sorți a chiriașului și proprietarului ca membri, se vor trage la sorți și substituiții lor, cari îi vor putea înlocui la orice ședință la care nu pot participa.

Chiriașii și proprietarii ieșiți la sorți pot fi înlăturați din comisiune numai în cazul când prin purtarea lor ar împiedeca lucrările comisiunii.

Înlăturarea se face printr'o deciziune a comisiunii, supusă apelului la tribunal în termen de zece zile libere dela comunicare.

Apelul se depune la cancelaria oficiului, care îl înaintează imediat tribunalului. Până la judecarea apelului va lua parte la ședințele comisiunii substitutul membrului suspendat.

Membrul înlăturat va fi înlocuit prin tragere la sorți, valabilă până la 31 Decembrie.

Magistratul va fi delegat de președintele tribunalului local. Totdeodată președintele tribunalului va desemna un magistrat care să-l înlocuiască în caz de lipsă. Delegația nu se poate retrage decât de Ministerul de Justiție.

Magistratul continuă a îndeplini și atribuțiunile sale judecătorești.

Art. 5. — Ministerul de Interne va putea institui ofiții de închiriere în toate comunele urbane.

Pentru stațiuni balneare sau climatice, Ministerul va lua avizul primăriei, prefecturii și comisiunii superioare a locuințelor.

În comunele cu o populație mai numeroasă, se vor putea institui mai multe ofiții.

Deciziunea ministerială, prin care se constituie ofițul al doilea și următoarele va stabili împărțirea orașului între diferitele ofiții.

Ministerul de Interne va putea hotărâ desființarea ofițiilor, în urma cererii primarului și cu avizul prefectului și al comisiunii superioare de locuințe.

Art. 6. — În comunele rurale sau în stațiunile balneare unde nu sunt ofiții de închiriere și se va simți criza de locuințe sau ridicări exagerate de chirii, Ministerul de Interne, după cererea motivată a prefectului județului, va putea autoriza consiliul comunal să aplice dispozițiunile legii și regulamentului ofițiilor de închiriere în total sau în parte.

Consiliul comunal va îndeplini atribuțiunile comisiunii deliberative, iar notarul (consilierul comunal) pe acelea ale șefului cancelariei ofițiului.

Art. 7. — Pe lângă Ministerul de Interne va funcționa un „ofițiu central de locuințe”, care se va compune din:

- a) Biroul ofițiului;
- b) Comisiunea superioară a locuințelor.

Art. 8. — Biroul ofițiului, condus de un director, va avea numărul de funcționari aprobați și numiți de Ministerul de Interne după cererea directorului.

Salariile lor vor fi conforme cu anexa și se vor plăti din bugetul Ministerului de Interne.

Art. 9. — Comisiunea superioară a locuințelor se compune din:

- Un delegat al Ministerului de Interne;
  - Un delegat al Ministerului Muncii;
  - Un reprezentant al Ministerului de Justiție;
  - Un reprezentant al chiriștilor;
  - Un reprezentant al proprietarilor.
- Directorul ofițiului central.

Reprezentanții chiriștilor și proprietarilor se vor fixa de către organizațiile respective din București.

Odată cu reprezentanții, acestea vor desemna și doi substituiți, cari li vor putea înlocui oricând lipsesc.

Înlăturarea lor se face în conformitate cu art. 4 din prezentul regulament, cu drept de apel la tribunal.

Miniștrii de interne, muncă și justiție și subsecretarul de Stat de interne pot lua parte la ședințele comisiunii prezidând ședințele la cari participă.

Comisiunea își va alege președintele și secretarul cu majoritatea de voturi pe termen de un an.

Art. 10. — Atribuțiunile ofițiului central de locuințe sunt:

a) Conducerea lucrărilor administrative ale ofițiilor de închiriere și inspectarea lor; toate drepturile Ministerului de Interne în materie de locuințe se exercită prin ofițiu;

b) Facerea statisticelor necesare pentru cunoașterea crizei de locuințe;

c) Explicarea articolelor din lege și regulament care ar da naștere la interpretări deosebite;

d) Studiul chestiunii locuințelor din toate punctele de vedere și pregătirea unui proiect pentru strângerea tuturor lucrărilor menite să amelioreze criza de locuințe, sub conducerea comisiunii superioare de locuințe;

e) Orice însărcinări i s'au dat prin regulamentul legii pentru încurajarea construcțiilor de clădiri sau de către celelalte ministere în legătură cu criza de locuințe.

Art. 11. — Lucrările dela punctele a și b ale articolului precedent sunt de competența cancelariei, iar

lucrările dela punctele c, d și e, precum și orice lucrări de importanță generală, sunt de competența comisiunii.

Art. 12. — Cheltuielile ofițiilor, în conformitate cu organizarea aprobată de Ministerul de Interne, se suportă de comune, cari le prevăd în bugetele lor ordinare.

Comuna încasează veniturile prevăzute la art. 17, 18 și 19 din lege și la finele anului financiar, în cazul când deficitul a fost mare, înaluniază Ministerului de Interne contul recapitulativ al cheltuielilor și încasărilor, pentru a se examina dacă nu este locul ca Statul să contribuie în parte la cheltueli.

Pentru exercițiul 1921—1922 primăriile deschid credite extraordinare.

Art. 13. — Se va deschide pe seama Ministerului de Interne creditul necesar pentru avansarea sumelor necesare constituirii ofițiilor de închiriere și plata cheltuielilor ofițiului central.

Plățile făcute de Ministerul de Interne pentru organizarea grabnică a ofițiilor se vor restitui Statului de comune, imediat după deschiderea creditului menționat la articolul precedent.

## CAP. II Competința

### A. Generalități

Art. 14. — Atribuțiunile ofițiilor de închiriere sunt:

a) Închirierea tuturor imobilelor și clădirilor pentru locuit, prăvălii și orice întreprinderi comerciale sau industriale cari se găsesc libere la data de 24 August 1921, sau vor deveni libere, prin orice împrejurare, după această dată.

Se exceptează clădirile și apartamentele noi neterminate, adică nelocuite până la 1 Ianuarie 1921, stil vechiu.

Orice închiriere făcută pe altă cale este nulă, iar contravenienții se vor pedepsi conform art. 19 din lege;

b) Interzicerea schimbării destinației unui imobil, apartament sau cameră care servea de locuință la intrarea legii în vigoare sau ulterior;

c) Rechiziționarea imobilelor în condițiunile art. 29 și 30 din prezentul regulament;

d) Fixarea chirilor din contractele încheiate printr'insul;

e) Fixarea ordinei în care se vor satisface cererile de închiriere;

f) Pronunțarea amenzilor;

g) Controlarea locațiunii camerelor din hoteluri și formarea regulamentului pentru tarifar;

h) Statistici complete în legătură cu chestiunea locuințelor și chirilor;

i) Orice însărcinări date prin regulamentul legii pentru încurajarea construcțiilor de clădiri.

Art. 15. — Deținătorii sub orice titlu a oricărui feluri de imobile de închiriat, cu excepția clădirilor noi terminate după 1 Ianuarie 1921 st. v., sunt obligați să anunțe ofițiului de închiriere local imobilele ce vor deveni libere, cu trei luni înainte de liberare.

În cazul când nu se cunoaște din vreme că imobilul se va libera, proprietarul va anunța ofițiu în termen de cinci zile libere dela luarea în cunoștință.

Camerale mobilate se vor anunța cu 15 zile înainte, afară de cazul prevăzut la aliniatul precedent.

Chirișii cari se mută sunt obligați a anunța ofițiu de locuințe în termenele prevăzute la alineatele 1, 2 și 3 ale prezentului articol.

Birourile de populație vor comunica săptămânal ofițiului de locuințe toate mutările ce li s'au zeznalat. Instalarea uneia sau mai multor persoane într'un imobil, apartament sau cameră pe timp mai îndelungat

de cinci zile trebuie anunțată oficiului local de închiriere.

**Art. 16.** — Deținătorii de locuințe de închiriat vor face anunțarea în scris, dând neapărat indicațiuni asupra cuprinsului imobilului sau apartamentului, chiria preținsă, orele când poate fi vizitat și orice ar crede necesar să fie cunoscut chiriașului.

Oficiile vor căuta să pună la dispoziție formulare tipărite de anunțări. În lipsă de imprimate se va așșa un model.

**Art. 17.** — Proprietarii construcțiilor noi, cari sunt scutite de obligațiile impuse prin legea și regulamentul oficiilor de închirieri, sunt obligați să anunțe oficial local de închiriere și să îi pună la dispoziție actele doveditoare.

Comisiunea deliberativă examinează situația în prima ședință.

La oficiu se vor așșa pe un singur tablou, imobilele scutite, arătându-se numele proprietarului, strada și numărul unde este situat și numărul deciziei comisiunii.

Proprietarii cari contravin, vor fi pedepsiți conform art. 19, alineatul 2 din legea oficiilor.

**Art. 18.** — Oficiul va publica imobilele de închiriat și chiria cerută, dacă pretențiunea nu este manifest exagerată, atât pe cale de afișare la localul oficiului, cât și prin jurnalele cari ar accepta gratuit aceasta.

În caz când chiria este manifest exagerată, oficiul va face o evaluare provizorie și se va așșa constatarea făcută la evaluare. Chiria definitivă rămâne a se determina conform art. 31—37.

**Art. 19.** — Persoanele cari voesc a închiria, vor face cererea în scris către oficiul de închiriere respectiv. Ele vor arăta ocupațiunea lor, motivele pentru cari se mută, compunerea familiei, oamenii de serviciu și orice indicațiuni ce ar crede necesare. Persoanele cari se mută, venind din altă localitate, vor arăta motivele cari le determină instalarea în comună, prezentând și autorisarea biroului populației.

Oficiul va face toate înlesnirile posibile persoanelor cari voesc a vizita imobilele pentru închiriere, putând cere sprijinul poliției în cazul când cel ce îl locuiește arată o vădită rea voință.

**Art. 20.** — Oficiile vor ține două registre speciale, din cari unul pentru cererile de locuințe și altul pentru anunțurile de case de închiriat.

Registrarea se va face strict în ordinea primirii cererilor și anunțurilor.

**Art. 21.** — Asupra fiecărei cereri se va da de către comisiune o deciziune motivată amănunțit.

**Art. 22.** — Deciziunile prin cari se hotărăște o închiriere vor conține toate elementele necesare contractării; în cazuri urgente se va prevedea termenul în care trebuie să se facă contractul de închiriere. Imediat ce o deciziune de închiriere a devenit definitivă, părțile vor face contractul și-l vor supune oficiului pentru vizare, atașând chitanțele primăriei sub care s'a încasat taxa prevăzută la art. 17 din legea oficiilor de închiriere. Un exemplar de contract netimbrat rămâne la oficiu. Oficiul va ține un registru special al contractelor vizate din care se va da numere de ordine contractelor.

**Art. 23.** — În cazul când deținătorul imobilului refuză facerea contractului în termen de 15 zile dela data când a devenit decizia definitivă sau în termenul prevăzut în decizie, oficiul este autorizat să considere imobilul rechiziționat în conformitate cu art. 2, alin. b din legea oficiilor. Deținătorul imobilului va fi condamnat ca contravenient legii și regulamentului oficiilor de închiriere. Șeful oficiului va libera chiriașului o copie legalizată după decizia comisiunii relativă la închirierea imobilului, după a se putea servi în lipsa contractului.

**Art. 24.** — Se înțelege prin „clădire sau construcție nouă” în sensul prezentului regulament:

1. Imobilele construite din nou în întregime;

2. Părțile de imobile construite din nou, dacă se pot utiliza separat de restul imobilului.

**Art. 25.** — Orice închiriere de imobile supuse obligațiilor legii oficiilor de închiriere, făcută fără înștiințarea oficiului de închiriere local este nulă de drept.

Toți funcționarii administrativi și polițieniști sunt obligați să anunțe oficiul cazurile pe cari le cunosc.

Șeful cancelariei oficiului face cercetări, încheie actele și deferă cazul comisiunii deliberative la prima întrunire.

Comisiunea pronunță amenzi dela 1.000 la 10.000 lei contra ambilor delincenți și dispune evacuarea.

În cazul când chiriașul se găsea în condițiuni de a ocupa imobilul în conformitate cu prezentul regulament, pierde rândul de prioritate și va fi trecut la finele listei persoanelor cari au solicitat locuințe.

**Art. 26.** — Termenul de închiriere maxim este de un an, contractul putându-se reînoui.

În general contractele se vor încheia pe termenele obișnuite în localitate după felul imobilului, însă în limita termenului de un an.

### C. Interzicerea schimbării destinațiunii imobilelor

**Art. 27.** — Deciziunile de acordare de imobile vor conține destinațiunea pe care chiriașul o poate da imobilului.

Chiriașul nu are drept a da altă destinațiune fără înștiințarea oficiului.

Contravenienții vor fi condamnați, în afară de amendă la restabilirea situației, sub pedeapsă de anularea deciziunii prin care li s'a atribuit locuința.

**Art. 28.** — Proprietarii cari locuiesc în imobilul lor sau deținătorii sub orice titlu cari voesc să schimbe destinațiunea unui imobil, apartament sau cameră, care în prezent servește pentru locuință, vor adresa cererea oficiului local de închiriere, care va putea respinge cererea motivând deciziunea.

Nu intră în prevederile acestui articol transformarea uneia sau mai multor camere de locuit, cărora li se dă altă întrebuințare după necesitățile domestice ale deținătorului sau familiei, fără a putea fi întrebuințate însă ca prăvălii, depozite de mărfuri, etc.

### D. Rechiziționări

**Art. 29.** — Oficiul va putea rechiziționa:

1. Imobilele, apartamentele sau camerele cari au fost închiriate în cursul anului 1920 sau ulterior și închirietorul ar refuza să le mai închirieze fără just motiv.

Oficiul este în drept a aprecia dacă faptele invocate constituiesc un just motiv.

2. Imobilele, apartamentele sau camerele lăsate neclocite cel puțin 3 luni prin absența locatarului, dacă acesta utilizează o altă locuință sau nu prezintă oficiului o justificare serioasă a absenței.

Îngrijirea moșiei sau o întreprindere temporară vor fi considerate ca justificare serioasă.

**Art. 30.** — Rechiziționarea se face printr'o deciziune a comisiunii.

Cu 30 zile libere înainte de ziua fixată pentru cercetarea cazului de către comisiune, biroul oficiului va anunța pe detentorul locuinței prin citație emisă de oficiu și înmănată în conformitate cu procedura civilă.

### E. Fixarea chiriilor

**Art. 31.** — Oficiile de închiriere vor fixa chiriile pentru toate contractele încheiate printr'insele.

În deciziunea prin care se atribuie imobilul sau apartamentul se fixează și chiria.

Art. 32. — Chiria maximă se stabilește după următoarele norme :

1. Pentru locuințele cari existau în vechiul regat la 1 August 1916 și în teritoriile alipite la 1 August 1914 se va socoti 15% asupra valorii lor la acele date.

2. Pentru imobilele construite dela 1 August 1916, respectiv 1914, până la 1 Ianuarie 1920, se va socoti 10 50% asupra costului de construcție.

3. Pentru imobilele construite în cursul anului 1920 se va socoti 8% asupra costului de construcție.

Toate datele din prezentul articol sunt socotite pe stil vechiu.

În cazul când costul construcției a fost stabilit în ruble sau coroane, transformarea în lei se va face pe următoarele baze :

a) Pentru construcțiile dinainte de 1918 se va socoti coroana egală cu leul și rubla egală cu 2 lei, 60 bani ;

b) Pentru construcțiile ulterioare se va socoti coroana egală cu 50 bani și rubla Romanof sau Lew egală cu leul.

Art. 33. — Peste chiriile stabilite la articolul 31 se vor acorda sporuri de :

a) Pentru localurile de prăvălii cu o situațiune excepțională, până la 50% din chirie ;

b) Pentru apartamentele și camerele mobilate, până la 25% din chirie ;

c) Pentru serviciu, până la 50% din chirie ;

d) Pentru încălzit, apă caldă și lumină, dela caz la caz ;

e) Pentru grădini și instalații de agrement excepționale, până la 20%.

Oficiul va putea spori sau reduce sumele fixate, în timpul duratei contractului, după cum se schimbă împrejurările.

Oficiul va putea autoriza pe chiriași, în caz de rea voință din partea închirietorului, să facă cheltueli necesare pentru executarea obligațiunilor dela punctele c și d, în limitele condițiunilor stabilite.

Art. 34. — Taxele către Stat, județ și comună se suportă de chiriași proporțional cu partea de imobil ocupată, afară de cazul când se face un alt angajament.

Repartizarea taxelor între chiriași, în cazul când nu se înțeleg, se va face de oficiu.

Art. 35. — Pentru evaluarea imobilelor se vor avea în vedere în primul rând rolurile de impozit fiscal.

Locatarul nemulțumit cu această evaluare va putea să prezinte orice act sau probe ar considera ca necesarii pentru stabilirea valorii.

Art. 36. — Actele de vânzare încheiate între 1 Ianuarie 1910 și 1 August 1914, respectiv 1916, sunt opozabile ambelor părți.

Actele de vânzare anterioară nu sunt absolut concludente în contra locatarului însă constituiesc un element important pentru evaluare.

Art. 37. — Pentru imobilele compuse din mai multe apartamente sau prăvălii se va proceda astfel :

a) Se va stabili valoarea imobilului după principiile stabilite, determinându-se chiria totală ;

b) Oficiile de închiriere vor repartiza, după datele ce li se va pune la dispoziție, chiria totală asupra diferitelor prăvălii sau apartamente.

#### F. Ordinea de preferință a chiriașilor

Art. 38. — Se vor da preferință solicitorilor în ordinea următoare :

a) Acelora cari posed contracte pentru imobilul cerut cu condițiunea ca contractul să aibă data certă anterioară zilei de 21 August 1921 ;

b) Locatarilor cari ocupă în mod legal și real imobilul, apartamentul sau camera ;

c) Părinții, copiii și frații sau surorile detentorului locuinței ;

d) Pentru oficiile Statului, județelor și comunelor sau trimișilor statelor streine ;

e) Chiriașilor altor imobile din localitate evacuați în baza unei hotărâri judecătorești sau a oficiului de închirierii ;

f) Persoanelor cari ocupă apartamente mai încăpătoare în aceeași localitate ;

g) Chiriașilor cari convin să lase proprietarului imobilul în cari locuiesc, dacă acesta se mută personal în acest imobil și locuiește în aceeași localitate ;

h) Funcționarilor Statului, județelor și comunelor, în comunele unde ocupă funcțiuni permanente, în ordinea următoare :

1. Aceia cari locuiesc la hotel sau în camere mobilate ;

2. Aceia mutați din alte localități ;

3. Aceia cari locuiesc în condițiuni improprii, cari rămân la aprecierea comisiunii ;

Se va da preferință funcționarilor căsătoriți.

i) Funcționarii particulari, în aceeași ordine ca la alineatul precedent ; oficiul va putea da o precădere funcționarilor instituțiunilor în legătură cu un interes public ;

j) Societăților de binefacere recunoscute persoane morale prin lege sau de Ministerul muncii ;

k) Persoanelor cari se căsătoresc ;

l) Familiilor numeroase cari ocupă locuința vădit insuficientă ;

m) Persoanelor cari se mută din alte localități, dacă au fost autorizate anterior de biroul populației și probează neîndoelnic că au ocupațiune folositoare interesului general.

Art. 39. — Oficiul poate refuza locuința aceluia cari se mută din altă localitate, chiar dacă posed autorizația birourilor de populație, în cazul când nu probează că instalarea lor în comună este cauzată de exercitarea unei profesii sau ocupațiuni recunoscute utilă pentru localitate.

Art. 40. — Pe măsură ce se vor ivi cereri de locuință oficiul le va clasa în tablouri separate, în conformitate cu art. 38.

Tablourile vor fi puse la dispozițiunea publicului spre consultare.

Art. 41. — Imobilele, apartamentele și camerele mobilate corespunzătoare necesităților, se vor atribui obligatoriu în ordinea fixată, prin art. 38 și după data înregistrării cererii persoanelor preferate.

Art. 42. — Prăvăliile se vor atribui de preferință în ordinea următoare :

1. Chiriașilor actuali, cu condițiunea să continue exercitarea aceluiași profesii ;

2. Solicitorilor cari au exercitat în localitate aceeași profesie, în ordinea înregistrării cererii.

#### G. Amenzile

Art. 43. — Aceia cari contravin dispozițiunilor legii și regulamentului oficiilor de închiriere, fie neîndeplinind vre una din obligațiunile puse prin ele, fie făcând acte oprite se vor pedepsi :

a) Cu 1.000—10.000 lei amendă pentru cei cari contravin dispozițiunilor dela art. 1 din lege, fie prin închiriere în afară de oficiu, fie prin angajamente ne cuprinse în contractul de închiriere făcute cu intențiunea de a eluda prevederile legii sau regulamentului ;

b) Cu 100—1.000 lei pentru călcarea oricărei altei dispozițiuni a legii de față și regulamentului ei de aplicare.

Amenzile se vor putea pronunța atât contra locatrilor cât și contra locatarilor în același timp.

Amenzile se cuvin comunelor cărora aparțin imobilele.

Art. 44. — Conavențiile la legea de față se vor constata de către toți ofițerii de poliție judiciară, de șefii oficiilor de închiriere și de către ceilalți funcționari ai oficiilor de închiriere, cărora Ministerul de Interne li va da delegație personală.

Art. 45. — Șeful biroului oficiului va supune toate procesele-verbale de constatarea conavențiilor comisiunii spre judecare.

El va comunica amenzile pronunțate primăriei comunei căreia se cuvin.

Incasările se va face prin aplicarea legii de urmăriri.

## II. Locațiunea camerelor din hoteluri

Art. 46. — Închirierea camerelor de hotel, precum și închirierea diferitelor apartamente sau camere mobilate cari se închiriază cu ziua, se va face numai prin oficiul de închiriere.

În orașele mari se vor putea înființa ofiții speciale pentru hoteluri, cărora li se va putea da în competență și apartamentele și camerele mobilate.

În localitățile unde oficiile vor socoti că se poate lăsa liberă închirierea camerelor de hotel, vor supune Ministerului de Interne spre aprobare copie de pe deciziunea luată de comisiunea deliberativă a oficiului. Ministerul va decide după luarea avizului comisiunii superioare de locuințe.

Art. 47. — Hotelurile vor rămâne numai pentru adăpostul pasagerilor.

Nimeni nu poate rămâne în hotel mai mult de 15 zile neautorizat de oficiul de închirieri. Autorizările se vor da motivat și numai în cazuri excepționale.

Se exceptează dela obligația de a obține autorizație.

1. Parlamentari.

2. Corpul diplomatic.

Art. 48. — Nimeni nu poate ocupa camere mai multe decât cele atribuite de oficiul de închiriere, proporțional cu numărul membrilor familiei.

Art. 49. — Hotelierii, hangii persoanele cari în mod obișnuit dau cu chirie apartamente sau camere mobilate cu ziua, precum și închirietorii de paturi, imediat ce au libere apartamente mobilate sau paturile, vor încunoștința despre aceasta oficiul de închiriere, care va îngrijii a le atribui fără întârziere solicitatorilor.

Art. 50. — Hotelierii, hangii, persoanele cari în mod obișnuit dau cu chirie apartamente sau camere mobilate cu ziua, precum și închirietorii de paturi, imediat ce le sosesc călătorii atribuiți de oficiul de închirieri, se vor conforma legii controlului hotelurilor, cafenelilor și altor stabilimente înscrând în registru pe călători și formând buletine.

Art. 51. — Oficiile de închirieri vor putea înființa la gări un serviciu permanent de zi și de noapte pentru atribuirea camerelor din hoteluri și camerelor mobilate cari se închiriază cu ziua.

Art. 52. — Oficiile de închiriere, în fiecare an vor procedea la tarifarea camerelor dela hoteluri, precum și a diferitelor camere mobilate și paturi ce se închiriază cu ziua, pe măsură ce i se vor aduce la cunoștință.

Tarifele se vor supune spre aprobare Ministerului de Interne care va putea autoriza prefectii de oraș sau județ să le probe în numele său.

Art. 53. — La stabilirea prețului se va avea în vedere, după acte:

Chiria ce se plătește pentru hotelul întreg, apartamentul mobilat, sau cameră mobilată, dările către Stat, județ sau comună, cheltuielile necesare pentru întreținerea localului, mobilor și a personalului de serviciu.

Suma totală se va împărți cu 365 adică numărul zilelor anului, se va obține cheltuiala zilnică.

La această sumă, după aprecierea comisiunii, în urma descinderii locale, se va adăuga peste chirie până la 25%, iar pentru serviciu până la 5%.

Suma totală se va împărți cu numărul camerelor din hotel, apartament sau casa din care face parte camera mobilată, și se va obține suma de bază pentru fiecare cameră mobilată.

Normele de mai sus constituiesc numai indicațiuni, oficiile putând adopta mijloace potrivite cu împrejurările pentru a obține o mai precisă evaluare.

Art. 54. — Plata pentru lumină și căldură se va stabili deosebit tot de către oficiu, după localitate și împrejurări.

Art. 55. — În fiecare cameră la hotel, precum și în camerele mobilate ce se închiriază la casele particulare, se va găsi în tot momentul afișat tariful aprobat și vizat de oficiul de închiriere.

Tariful va indica costul camerei și apoi separat costul luminii, încălzitului și al serviciului.

La portar se va afișa un tarif general.

## CAP. III

### Dispozițiuni generale

Art. 56. — Comisiunile deliberative se vor intruni obligatoriu odată pe săptămână, iar facultativ de câte ori vor fi convocate de șeful oficiului.

Art. 57. — Deciziile comisiunilor deliberative ale oficiilor de închiriere se dau cu majoritate de voturi. În caz de paritate hotărăște votul președintelui.

Părțile vor fi anunțate prin citațiuni emise de biroul oficiului și imănate în conformitate cu dispozițiunile procedurii civile.

Art. 58. — În caz de nemulțumire contra deciziunilor comisiunilor se poate face apel la tribunalul respectiv în termen de 10 zile libere dela luarea deciziunii în cunoștință sau dela comunicare. Cererea de apel va fi depusă la șeful oficiului de închirieri, care e dator a o înainta tribunalului respectiv cu dosarul cauzei în termen de 48 ore.

Art. 59. — Deciziile comisiunilor deliberative neatacate cu apel în conformitate cu articolul precedent rămân definitive și executorii.

Ele se vor executa prin poliție sau prin autoritățile administrative.

Art. 60. — Plata chiriilor stabilite prin legea de față se va face proprietarilor de către chiriași la termenul stabilit; iar în cazul când proprietarul refuză să primească chiria, chiriașul o va consemna în termen de 48 (patruzeci și opt) ore dela expirare la Casa de depuneri, la administrația financiară sau percepțiilor fiscale, iar recipisa o va depune la oficiul de închiriere respectiv, de unde proprietarul e obligat să o ridice, fără a fi nevoie de formele ofertei reale.

Art. 61. — Lucrările oficiilor de închiriere se vor face în general prin comisiunea deliberativă, rămânând în atribuțiunea șefului oficiului lucrările pregătitoare, comunicarea și executarea deciziunilor comisiunilor, statistice și lucrările relative la hoteluri cari au fost date formal în sarcina sa.

Art. 62. — Ministerul de Interne și oficiul central de locuințe nu pot lua dispozițiuni în nici una din chestiunile de fond rezervate oficiilor de închiriere.

Singura cale de atac în această chestiune este apelul la tribunal.

Oficiul central va putea inspecta modul cum sunt conduse lucrările administrative și lua dispozițiuni pentru buna și uniforma lor conducere.

Art. 63. — Pentru a asigura stricta aplicare a legii și regulamentului oficiilor de închiriere, Ministerul de Interne va înființa un serviciu special de inspecție.

Art. 64. — Toate dispozițiunile contrarii legii și regulamentului de față sunt abrogate.

În Ardeal, Banat, Bucovina și Basarabia dispozițiile legilor și ordonanțelor străine relative la locuințe și chiriile cari au fost menținute în vigoare se abrogă.

De asemenea se abrogă și orice dispozițiune luată de consiliul dirigent și de ministrii însărcinați cu administrarea Bucovinei și Basarabiei în legătură cu ficșarea chiriilor și cu locuințele.

Rămâne în vigoare în teritoriile alipite numai dispozițiunile regulamentului pentru locuințe aprobat cu înaltul decret regal No. 4.868 din 12 Noembrie 1920.

## T A B L O U

de

Retribuțiunea lunară a person. oficiilor de închirieri

FELUL FUNCȚIUNII	Indemnități lunare			OBSERVAȚIUNI
	Cuantumul salariul.			
	București	Reședințe de județ	Șiraghe din județ	
Inspector de oficiu . . . . .	1.500	—	—	
Șefi de oficiu . . . . .	1.350	1050	550	
	—	850	500	
	—	650	450	
Secretar de oficiu și greșier al comisiunii deliborative . . . . .	1.000	550	350	
	—	500	300	
	—	450	250	
Arhivar . . . . .	600	400	350	
	—	350	300	
	—	300	250	
Om de serviciu . . . . .	300	200	200	
<b>Personalul detașat din localitate</b>				
Remunerat până la 500 lei	—	—	—	20
" " 1.000 "	—	—	—	30
" " 1.500 "	—	—	—	40
" peste 1.500 "	—	—	—	50
<b>Personalul detașat din alt oraș sau cel care se deplasează în alt oraș</b>				
Remunerat până la 500 lei	—	—	—	50
" " 1.000 "	—	—	—	75
" " 1.500 "	—	—	—	100
" peste 1.500 "	—	—	—	125
Personalul de serviciu . . . . .	—	—	—	30

Rugăm stăruitor pe d-nii abonați din provincie a nu mai aștepta alte invitațiuni, sau sosirea încasatorilor, și a bine voi să trimită achitarea abonamentului prin mandat postal, direct la Administrația ziarului „Curierul Judiciar”, București, Rahovei 5, notînd pe cotorul mandatului „pentru abonamentul datorat partida No. . . . .”

## INALTA CURTE DE CĂSAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. II

Audiența dela 23 Aprilie 1921

Președinția d-lui OSCAR NICOLESCU, Președinte  
Ana Schechter cu Aida Goldenberg  
Deciziunea civilă No. 92

Inchirieri.—Contestație introdusă conform art. 13 din legea proprietarilor.—Dacă judecarea ei și pronunțarea hotărârei trebuie să aibă loc în ședință publică?—Sanctiune.—Art. 13 din legea asupra drepturilor proprietarilor; Art. 400, 86, 119 și 119 pr. civ.

Deși art. 12 din legea asupra drepturilor proprietarilor prevede că apelul în contra hotărârei președintelui sau a judecătorului de ocol, precum și recursul vor fi judecate de instanța de apel și de Curtea de Casație în camera de consiliu, totuși art. 13 din aceeași lege, care se ocupă de contestațiunile la executarea hotărârilor, se mărginește a arăta că ele se vor judeca după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită a hotărârilor. Așa fiind, asemenea contestațiuni trebuie a se judeca și hotărârea a se pronunța în ședință publică, deoarece în conformitate cu prescripțiunile codului de procedură civilă (art. 86, 118 și 119), contestațiile la executarea silită se judecă și hotărârile se pronunță în ședință publică; iar nerespectarea acestei reguli constituie călcarea principiului fundamental și de ordine publică referitor la publicitatea desbaterilor și hotărârilor judecătorești, și atrage casarea hotărârei.

Admis recursul făcut de Ana Schächter, prin d-l av. I. Gr. Periețeanu și casată decizia Curței de Apel din București, secția II, cu No. 60,921, dată în proces cu Aida Goldenberg prin d-l avocat S. Marinescu.

Curtea, deliberînd,

Asupra motivului III de casare:

«Violarea art. 13, 25, din legea asupra drepturilor proprietarilor și a art. 118 proc. civ.

«Cu toate că art. 13 din legea asupra drepturilor proprietarilor arată că contestațiunile făcute în virtutea acestui text se judecă după regulile fixate pentru contestațiile făcute la executarea silită (art. 409 și urm. proc. civ.), ceace înseamnă că aceste contestațiuni, urmează să fie judecate în ședință publică conform regulilor de procedură civilă în lipsa unui text de lege care să stabilească contrariul, (art. 25 din legea proprietarilor) și cu toate că de fapt contestația mea s'a judecat în apel ca și la Tribunal în ședință publică, după cum rezultă din contestul hotărârilor, totuși Curtea prin dispozițiul deciziunii sale constată că deciziunea sa a fost pronunțată în camera de consiliu, ceace constituie o vătărată violare a tuturor textelor de lege sus menționate și în special a art. 118 pr. civ.»

Având în vedere, că recurenta Ana Schächter, îndreptând contestațiunea la Trib. Ilfov secția I, în contra executării sentinței No. 694 din 23 Septembrie 1920, dată conform legii proprietarilor, această contestațiune a fost respinsă prin sentința No. 1023/920;

Că, contestațoarea făcând apel, Curtea din București, secția II-a, l'a respins ca nefondat prin deciziunea adusă în recurs;

Considerând, că din contextele ambelor hotărâri date de instanța de fond, rezultă, că deși desbaterile procesului au urmat în ședință publică, atât la Tribunal cât și la Curte, totuși instanța de apel a pronunțat deciziunea sa, în camera de consiliu în ziua de 21 Martie 1921 după cum se constată din dispozițiul deciziunii atacată cu recurs.

Având în vedere că art. 86, 118 și 119 proc. civilă, dispun ce ședințele vor fi publice, afară de cazurile când legea ordonă altfel; că procesul verbal cuprinzând dispozitivul hotărârii, iscălit de judecător și grefier, se citește de prezident părților în ședință publică, și că odată ce hotărârea s'a iscălit și s'a pronunțat în public, ea își are toată puterea legală;

Considerând că din aceste texte rezultă că legiuitorul a prescris publicitatea ședinței și a pronunțării hotărârii în judecarea pricinilor; că această publicitate este un principiu fundamental al organizării judecătorești și de ordine publică, interesând atât pe magistrați cărora le atrage încredere și respect, cât și pe impričinații cărora le servă de garanție pentru o bună distribuire a justiției; că lipsa de publicitate atrage nulitatea hotărârii;

Considerând că legiuitorul poate deroga dela acest principiu, însă pentru aceasta trebuie ca voința lui să fie manifestată într'un text formal;

Considerând că dacă art. 12 din legea asupra drepturilor proprietarilor prevede că apelul în contra hotărârii prezidentului sau a judecătorului de ocol, precum și recursul, vor fi judecate de instanța de apel și de Curtea de Casație în camera de consiliu, art. 13, însă care se ocupă cu contestațiunea la executarea hotărârii, se mărginește a arăta că ea se va judeca după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită a hotărârilor cu urgență și precădere;

Considerând că este necontestat că în conformitate cu prescripțiunile codului de procedură civilă, contestațiunea în materie de execuțiune silită se judecă, și hotărârea se pronunță în ședință publică, întrucât nu există nici un text care să deroge dela principiul general mai sus enunțat;

Că astfel fiind, și contestațiunea făcută în temeiul art. 13 din legea asupra drepturilor proprietarilor trebuie a se judeca și hotărârea a se pronunța în ședință publică;

Considerând că întrucât în speță, instanța de apel nu a pronunțat deciziunea sa în ședință publică, ci în camera de consiliu, contrariu normelor relative la publicitatea desbaterilor și a pronunțării hotărârilor, ea a violat textele de lege mai sus expuse și principiile în această materie, și dar motivul III de casare fiind în temeiul, urmează a fi admis, fără a mai examina celelalte motive;

Apreiind asupra cheltuelilor de judecată cerute de recurentă, Curtea le fixează la suma de 600 lei;

Pentru aceste motive, Curtea casează etc.

**NOTĂ.** — Din complexul dispozițiilor cuprinse în art. 86, 118 și 119 pr. civ., rezultă că desbaterile judiciare, ca și pronunțarea hotărârilor, sunt guvernate de un principiu general și fundamental, acela al *publicității*, care se aplică, dacă nu există o formală derogare, la toate jurisdicțiile, tuturor procedurilor, și în orice fază a instanței.

Pentru ca o hotărâre judecătorească să capete existență legală nu este suficient dar ca ea să se fi alcătuit în camera de chibzuire, prin formarea dispozitivului și semnarea lui de judecători, ci e absolută nevoie să mai fie supusă formalității esențiale care constă în citirea ei în ședință publică. *Viclarea acestei reguli atrage nulitatea hotărârii*, fie că n'a fost dată publicamente, fie că a fost, după o procedură în care principiul publicității nu s'a respectat și aceasta chiar atunci când legea nu pronunță în mod formal nulitatea, fiind generalment admisă că nulitățile de ordine

publică, adică cele referitoare la neobservarea unor *formalități substanțiale*, unele sunt anume prevăzute de lege și sancționate, altele sunt în mod virtual cuprinse sub această sancțiune, judecătorii au îndatorirea să aprecieze, în fiecare caz, pentru a determina dacă natura formei care trebuia îndeplinită privește sau nu ordinea publică. <sup>1)</sup>

Curtea noastră supremă prin deciziunea pe care o publicăm, și a cărei largă motivare, ne scutește de orice alte desvoltări, n'a făcut altceva decât să aplice la o speță nouă, incontestabilele principii mai sus enunțate.

IPER.

## TRIBUNALUL PRAHOVA SECȚIA I

Audiența dela 29 Octombrie 1920

Președenția d-lui ALFRED POPOVICI, Judecător

Contract de locațiune cu doi chiriași — Abandonarea imobilului de către unul din chiriași — Dacă poate duce la rezilierea contractului — Soluție negativă. Art. 1440 c. civ.

*În genere contractele de locațiune nu sunt contracte intuitu personae, nici din punctul de vedere al locatorului, nici al locatarului; ele pot fi însă uneori făcute în vederea persoanei locatarului, dar aceasta trebuie să rezulte formal și neîndoios din termeni contractului.*

### Tribunalul

Având în vedere că reclamantul prin acțiunea acum în discuțiune a cerut rezilierea contractului cu 6500 lei daune interese pentru următoarele trei motive:

1. a închiriat atelierul lui V. Magu și P. Petrescu împreună, și V. Magu a abandonat atelierul pe ziua de 4 Mai 1920 st. n. după cum a notificat reclamantului cu No. 7015/920, (urmează două motive de fapt).

Având în vedere că în desvoltarea primului motiv reclamantul a susținut că deși în genere contractele de închiriere nu sunt făcute *intuitu personae*, totuși contractul în discuție a fost făcut numai în vederea persoanelor ambilor chiriași împreună, cari ca specialiști turnători prin clauza No. 10 din contract sunt obligați a turna reclamantului piese necesare atelierului său mecanic, și unul din chiriași, V. Magu, abandonând atelierul, clauza 10-a din contract nu se mai poate executa conform contractului, adică cu priceperea și experiența ambilor chiriași; pe altă dată parte, rămânând în atelier un singur chiriași, s'a micșorat pentru proprietar garanția executării celorlalte obligațiuni ale chiriașilor, ca plata chiriei la termen, etc.,

Având în vedere că din regula pusă prin art. 1440 c. civ. rezultă că în genere contractele de locațiune nu sunt contracte *intuitu personae* nici din punctul de vedere al locatorului, nici din punctul de vedere al locatarului; ele nu se desființează prin moartea nici unuia din ei; ele însă pot pot fi uneori făcute în vederea persoanei locatarului, pentru un motiv sau altul, dar aceasta trebuie să rezulte în mod formal, neîndoios, din termenii contractului;

Că contractul în discuțiune, deși are în adevăr de obiect un atelier de turnătorie, închiriat la doi chiriași turnători de meserie, cu obligația ca pe lângă chiria stipulată să toarne în atelier pentru proprietar piese

1) V. Garsonnet, II, p. 179 și urm. și p. 259 § 550, și aut. acolo citate. Conf. Cas. II, 7 Martie 1906, Bul. p. 546; Cas. I, 31 Ian. 1881, Bul. p. 92 și 101; Cas. I, 25 Sept. 1896, Bul. p. 1206 etc.

cu 20% mai ieftin, nu poate fi privit totuși ca un contract *intuitu personae*, în privința chirișilor, fiindcă din nici un termen al contractului nu rezultă aceasta în mod formal, nu se stipulează că ambii chiriși personal și totdeauna împreună vor conduce atelierul, și că piesele ce vor turna pentru proprietar vor fi opera lor personală și comună, făcute de ambii împreună cu mâinile lor proprii, sau sub directa și comuna lor conducere, ci se obligă pur și simplu a turna pentru proprietar orice piese cu 20% mai ieftin ca alți turnători, văzându-se astfel că reclamantul a urmărit prin această clauză nu anume lucrarea personală și comună a chirișilor, ci prețul mai scăzut pentru acele piese;

Că așa fiind, deși este adevărat că unul din chiriși, V. Magu, a declarat printr-o notificare reclamantului că renunță la contract, de la 14 Mai 1920 și a abandonat atelierul, întrucât însă atelierul este ocupat de celălalt chiriș, sub a cărui conducere funcționează cu intensitatea lui normală, reclamantul nu se poate plânge să s'a micșorat pentru el posibilitatea unei bune executări a clauzei a 10-a din contract;

Că deasemenea reclamantul nu se poate plânge că s'a micșorat pentru el garanția executării celorlalte obligații de către chiriși, ca plata chiriei la termen, etc., fiindcă ambii chiriși sunt ținuuți solidar la plata chiriei și de la această obligațiune chirișul V. Magu nu se poate sustrage prin notificarea făcută reclamantului, și apoi chirișul V. Petrescu a adus în atelier după cum rezultă din răspunsurile sale de interogatoriu ce i s'a făcut, răspunsuri pe care reclamantul nu le-a contestat, mașini și unelte, care prin valoarea lor asigură mai mult de cât suficient pentru proprietar executarea de către chiriși a tuturor obligațiilor, ce rezultă pentru ei din contract;

Că, de altă parte, întrucât reclamantul nu a stipulat în contract că închiriază unui chiriș o anumită parte din atelier și celuilalt chiriș o altă parte, ci a închiriat ambilor chiriși întregul atelier cu sculele lui, obligația este indivizibilă și prin urmare este debită în întregime față de fiecare chiriș, așa că deși chirișul V. Magu a renunțat la contract, totuși obligațiunea proprietarului rămâne întreagă față de chirișul Petrescu, de a-i preda atelierul și sculele, și a-i asigura folosința zi cu zi pe durata contractului;

(Urmează examinarea celor două motive de fapt invocate de reclamant);

Pentru aceste motive Tribunalul respinge acțiunea.

(ss) *Alfred Popovici*

**NOTĂ.**— Contractul de locațiune, aproape totdeauna, nu cuprinde nimic personal.

El nu este făcut „*intuitu personae*”.

Legiuitorul a făcut aplicațiunea acestui principiu în art. 1440 cod. civil (civ. fr. 1742), potrivit căruia, în caz de deces, contractul de locațiune continuă cu moștenitorii părții decedate.

În speța publicată mai sus, reclamantul susține că el, în calitate de proprietar, a înțeles să închirieze un atelier la doi meseriași numai împreună, și numai cu condiția ca ei să-i execute anumite lucrări; însă unul din ei retrăgându-se, contractul urma să fie reziliat.

Tribunalul examinand obligațiile contractuale și intenția părților, găsește că acest contract nu cuprinde nimic personal; prin urmare el are a rămâne în vigoare, chiar dacă se execută numai de unul singur din cei doi chiriși.

Curtea de apel din București, secția 2-a (Cu-

rierul Judiciar No. 14/1921 pag 223) a hotărât de curând că în cazul când chirișul, măritându-se, lasă în imobil pe părinții și pe frații ei, contractul nu se poate rezilia pe acest motiv fiind vorba de o comunitate familiară, adică tocmai aplicația principului că locațiunea nu se face „*intuitu personae*”.

Că exemplul de locațiune „*intuitu personae*”, și care prin urmare s'ar putea desființa prin decesul locatarului, Huc (X, 340) citează închirierea unui drept de vânătoare.

HUGO FRIEDMAN

București, 1921 Iulie

Avocat

TRIBUNALUL ILFOV SECȚIA IV C. COR.

Audiența dela 26 August 1921

Președinția d-lui ALEX. MINCULESCU, Jude-supleant

Maria Paul Arion cu Soc. anonimă „România Nouă”

Ordonanța prezidențială No. 11857

Chirișul cărui i se distruge de către proprietar folosința dependențelor la obitului închiriat prin facerea unei noi construcții pentru sine.—Dreptul chirișului de a cere și obține pe cale de ordonanță prezidențială de referé încetarea lucrărilor.—Competința Președinției Trib. spre a statua.—Art. 66 bis pr. civilă.—Art. 24 din legea pentru încurajarea construcțiilor de clădiri din 23 Iulie 1921.

Art. 24 din legea pentru încurajarea construcțiilor de clădiri, publicată în Monitorul Oficial din 23 Iulie 1921, trebuie interpretat în sensul că dacă în mod excepțional proprietarul poate, fără autorizațiunea chirișului, să clădească pe terenurile închiriate, chiar în cazul când pe acele terenuri s'ar găsi depozite de lemne sau materiale, prin aceasta însă nu e îndreptățit ca să dărâme dependențele imobilului închiriat punând pe locatar în imposibilitate de a se folosi de imobil.

Prin urmare, cererea chirișului de a se pronunța o ordonanță pe cale de referé, conform art. 66 bis pr. civilă, pentru oprirea lucrărilor, este admisibilă și bine introdusă înaintea Președinției Trib. în cazul de față, și nu Ministerului Muncei, dela care emană autorizațiunea de a construi, și nici Contenciosului Casației avea să se plângă chirișul, a cărui folosință se răpește prin dărâmarea dependențelor și construirea noului local, după cum pretinde proprietarul.

S'au pronunțat d-nii avocați I. Gr. Perieșeanu pentru reclamanta Maria Paul Arion și Tr. Alexandrescu pentru pârta Societate;

Președintele,

Având în vedere acțiunea intentată pe temeiul art 66 bis din procedura civilă de către Maria Paul Arion, cu consimțământul soțului său Paul Arion, prin petițiunea înreg. sub No 22137/921, contra societății anonime „România Nouă” proprietara imobilului din intrarea Zalomit 10;

Având în vedere că prin acțiunea de față reclamanta pretinde a se ordona, pe calea unei ordonanțe de referé, încetarea lucrărilor de construcțiune, pe care cu forța, în mod ilegal și prin dărâmarea unei părți din imobilul închiriat, pârta societate a început a le efectua nesocotind dreptul de folosință al reclamantei asupra imobilului închiriat;

Având în vedere că azi în instanța pârta societate prin reprezentantul său legal a prezentat o cerere reconvențională, cerând ca odată cu respingerea acțiunii reclamante să se ordone pe calea unei ordonanțe prezidențiale înalțurarea tuturor piedicilor pe cari reclamanta le aduce, cu ajutorul autorităților administrative la continuarea construcțiunii;

Având în vedere că din actele dosarului și susținerile orale ale părților se constată în fapt următoarele:

Printr'un contract de închiriere sub semnătură privată

D-na Maria Paul Arion, cu autorizațiunea soțului său Paul Arion, a luat cu chirie dela D-l Mihail Popescu, administrator al Casei Școalelor și sechestrul judiciar al averii rămasă pe urma def. Colonel Sergiu Candiano, imobilul din intrarea Zalomit No 10 ;

Societatea anonimă «România Nouă» devenind proprietara imobilului închiriat D-nei Arion, obține la 29 Iulie 1921 pe temeiul art. 24 din legea pentru încurajarea de construcțiuni, autorizațiunea Ministerului Muncii și ocrotirilor sociale de a construi în curtea imobilului din intrarea Zalomit 1, birouri pentru redacția ziarului «România Nouă», tipografie și eventual chiar locuințe pentru o parte din personal în același timp societatea pătăa obține și autorizațiunea Primăriei Capitalei de a construi în curtea imobilului arătat, un corp de clădire, subsol, parter și etaj, de zid, acoperit cu metal, conform planului aprobat de Direcțiunea lucrărilor tehnice a Primăriei Capitalei ;

Păra societatea «România Nouă» nu s'a mulțumit a se folosi de autorizațiunea obținută și a începe construcțiunea proiectată, ci după cum se constată din procesul-verbal încheiat la 23 August 1921 de către subcomisarul D. Cărmăciuc dela circ. VI de poliție, a început prin a dărâma, în contra voinței chiriașului, o parte din imobilul închiriat reclamantei și anume clădirea pavilionului ce era construit din cărămidă, pe o lungime de 32 metri și lățime între 2,51 și 5 metri, destinat pentru popicarie, însă servind reclamantei ca magazie, unde depozita mobilier și ca spălătorie ;

Considerând că față cu această situațiune de fapt, singura chestiune ce urmează să examinăm este aceea de a se ști, dacă reclamanta, al cărui drept de folosință asupra imobilului închiriat a fost grav atins, prin dărâmarea unei părți din imobil, poate justifica condițiunile necesare spre a obține o ordonanță prezidențială de încetare a lucrărilor ;

Considerând că legiuitorul codului de procedură civilă din 1910 introducând prin art. 66 bis procedura specială a referului, a voit a pune la îndemâna părții lezate o cale sumară și grabnică prin care să-și poată păstra un drept amenințat, care prin întârziere s'ar primejdiți definitiv ;

Considerând că doctrina și jurisprudența sunt unanime în a stabili că două sunt condițiunile ce trebuie să îndeplinească o cerere spre a motiva existența unei ordonanțe prezidențiale : *urgența* și neprejudicarea fondului procesului. Că în speță urgența este evidentă. În adevăr, prin dărâmarea unei părți din imobilul închiriat, locatara este împiedicată de a se folosi de o parte din încăperile ce i s'au asigurat prin contractul de locațiune și a pretinde ca locatara să-și revendice drepturile sale numai pe calea unui proces ordinar, ar însemna să o obligăm să renunțe cu desăvârșire la folosința de care a fost lipsită prin dărâmarea cu forța de către proprietar a încăperilor închiriate, de oare ce de sigur, că după ce proprietarul își va fi construit tipografia sau redacția ziarului său pe locul unde era clădirea închiriată, va fi o imposibilitate de fapt pentru locatară de a fi reintegrată în imobil ;

Că deci calea dreptului comun nu va fi de nici un folos pentru locatară, atât timp cât printr'o ordonanță prezidențială nu se vor lua măsuri pentru încetarea lucrărilor și și menținerea cel puțin a stărei de fapt actuale ;

Considerând că urgența este cu atât mai înverdată, cu cât în speță, a procedat cu forța la dărâmarea imobilului și locatară nu s'ar lua pe această cale măsurii provizorii de încetare a ori cărei lucrări pe terenul unde se afla zidită clădirea dărâmată, reclamanta ar fi amenințată de a-și vedea dărâmat cu forța întreg imobilul închiriat ;

Considerând că acțiunea de față însușește și cea de a dona condițiune necesară pentru a justifica emiterea unei ordonanțe prezidențiale : neprejudicarea fondului ;

Considerând că păra societate nu poate susține că prin împiedicarea lucrărilor de construcțiune i s'ar prejudeca dreptul consfințit prin art. 24 din legea pentru încurajarea construcțiilor de clădiri, pub. icată în Monitorul Oficial No. 87 din 23 Iulie 1921 ;

În adevăr, prin menționatul text se acordă proprietarilor imobililor cari au curți mai mari de cât suprafața terenului clădit și chiar când acele curți sunt închiriate pentru depozite de lemne, chereștea sau alte materiale, dreptul de a construi în porțiunea de curte, care excede, fără a mai avea nevoie de autorizațiunea chiriașului, denunțându-se contractul pentru porțiunea ce urmează a fi clădită, ori ce durată ar avea acel contract ;

Considerând că legiuitorul edictând această dispozițiune excepțională a fost condus numai de dorința de a înlesni cât mai mult construcțiunea de noi clădiri, acordând cât mai multe avantaje proprietarilor cari sunt dispuși a începe construcțiuni pe aceste timpuri când lipsa de locuințe și specula ce se face cu imobilele a condus la energica intervenție a legiuitorului în raporturile dintre proprietari și chiriași, sub forma unor dispozițiuni de ordine publică create în favoarea chiriașilor.

Că însă o clipă nu se poate concepe că legiuitorul acordând proprietarilor dreptul să construiască pe terenurile virane ale imobilelor închiriate, s'ar fi gândit să de recunoască și dreptul de a dărâma imobilul sau parte din imobilul ocupat de chiriaș spre a zidi o altă clădire de care să se folosească proprietarul ; că a admite această soluțiune ar însemna că legiuitorul a făcut iluzorii toate dispozițiunile de ordine publică create în folosul chiriașilor în ceea ce privește prelungirea contractelor de închiriere ;

Considerând că art. 24 din menționata lege trebuie interpretat în sensul că dacă în mod excepțional proprietarul poate fără autorizațiunea chiriașului să clădească pe terenurile închiriate, chiar în cazul când pe acele terenuri s'ar găsi depozite de lemne sau materiale, prin aceasta însă nu e îndreptățit ca să dărâme dependințele imobilului închiriat, punând pe locatar în imposibilitate de a se folosi de imobil ;

Că deci prezenta cerere însușește toate condițiunile unei acțiuni care, potrivit art. 66 bis pr. civ., poate motiva o ordonanță prezidențială ;

Considerând însă că păra Societate prin reprezentantul său obiectează că în cazul în care s'ar stabili că dreptul de folosință al reclamantei ar fi fost vătămat, nu instanța de referé ar fi competentă să ordone suspendarea lucrărilor, ci Ministerul Muncii, dela care emană autorizațiunea de a construi sau în orice caz Înalta Curte de Casațiune secțiua III, potrivit art. 5 paragraful II litera f. din legea organică a Înaltei Curți ;

Considerând că Ministerul Muncii nu poate în nici un caz să fie competent, de oarece autoritățile administrative, nu pot soluționa litigiile dintre particulari, fără a se aduce o gravă stărbire principiului constituțional al separațiunii puterilor în Stat ;

Că nici Înalta Curte de Casațiune nu poate fi competentă pe temeiul art. 5 paragraful III lit. f. din legea organică a Înaltei Curți, de oarece dreptul de folosință al reclamantei a fost vătămat nu prin vreun act al autorității administrative, ci prin faptul abuziv al părătei Societăți «România Nouă», care nu s'a mărșinit a se folosi de autorizațiunea de construcție ce i s'a dat de autoritatea administrativă, ci în mod ilegal și în contra cuprinsului acelei autorizațiuni a dărâmat din încăperile închiriate reclamantei ;

Că astfel fiind, acțiunea este întemeiată, iar instanța de referé competentă ;

În ceea ce privește cererea reconvențională formulată de păra Societate «România Nouă» :

Având în vedere că prin această cerere părața voguește a obține o ordonanță prezidențială de continuare a lucrărilor și de înlăturare a piedicilor ce le ridică părața ;

Că astfel cum este concepută această cerere reconvențională, ea constituie propriu zis o apărare la pretențiunile reclamantei și ca atare urmează a fi respinsă, de vreme ce s'a admis acțiunea reclamantei ;

Pentru toate aceste motive, în virtutea Legei. Noi Presedintele, admitem acțiunea intentată de Maria Paul Arion cu consimțământul soțului său Paul Arion prin petițiunea înregistrată sub No. 22137.921 ;

Ordonăm suspendarea lucrărilor de construcțiune începute de păra Societate «România Nouă» pe terenul unde se află zidită clădirea dărâmată în intrarea Zalomit 10. Respinge cererea reconvențională ; cu apel și executorie.

(ss) *Alexandru Minculescu*

*Rugăm pe d-nii magistrați și avocați a ne trimite scris pe câte o pagină, descifrabil, hotărârile instanțelor judecătorești cari rezolvă chestiuni de drept discutabile, pentru a le putea publica în Curierul Judiciar. Cele mai importante vor fi publicate însofite de note.*

## JURISPRUDENTĂ STRĂINĂ

**Escrocherie. — Falșă calitate. — Manopere frauduloase repetate. — Mărfuri importante excrocate. — Art. 405 c. p. fr. (334 c. p. rom.)**

Comite delictul de escrocherie individul, care cu bună știință, făcând uz de o calitate falșă și intrăbuințind manopere frauduloase pentru a face să se creadă în existența unui credit imaginar, obține a i se libera importantă cantități de marfă (vin, săpun, untdelemn), alegând între altele, în mod falș, că el este proprietarul unei vile, care în realitate nu-i decât o casă dărăpănată. (Tribunalul din Bourg, audiența dela 4 Mai 1921, prezidenția d-lui Bourcelin. La Loi, No. 118 din 16 Iunie 1921).

\* \* \*

**Vânzare de automobile. — Inscricțiunea comandel. — Numărul de ordine. Uz.**

În materie de vânzare de automobile, e uzul de a se da un număr de ordine fiecărei comande și să nu se efectueze liberarea lor decât în ordinea, în care comenzile au fost înscrise. (Tribunalul comercial din Nantes, audiența dela 29 Iulie 1920. Jurisprudence commerciale et maritime de Nantes 1921. I. 7.).

\* \* \*

**Electricitate. — Abonat. — Luminat. — Tăierea curentului. — Restabilirea lui prin ordonanță prezidențială.**

Când se ivesc diferende cu privire la reînnoirea abonamentului între o societate de electricitate și un abonat, iar aceasta intrerupe brusc curentul în paguba abonatului (în speță un medic), acesta are dreptul de a cere de urgență pe cale de ordonanță prezidențială, restabilirea lui, rămânând ca părțile să se judece pe cale principală. (Tribunalul din Bourg. Audiența dela 1 Iunie 1921. Prezidenția d-lui Bourcelin, președinte. „La Loi“ No 16 din 14 Iunie 1921).

## Deschiderea anului judecătoresc la Barou

Cu ocaziunea deschiderii noului an judecătoresc, membrii Baroului de Ilfov s'au reunit în sala Trib. Comercial s. II din Palatul de Justiție pentru a asculta cuvântarea D-lui Decan Dem. I. Dobrescu și conferința anunțată a D-lui avocat G. Petrovici, membru în consiliul de disciplină al Baroului.

În fața unei numeroase asistențe de avocați și magistrați, D-l Dobrescu a făcut o interesantă expunere a evenimentelor din trecutul an judiciar, relevând în primul rând dolul încercat de Corp prin moartea avocaților S. Ionescu, D. Bălăceanu și C. Cernescu, ale căror calități le-a scos în evidență. Apoi a descris activitatea desfășurată de Consiliul Baroului pentru organizarea primului Congres al avocaților din întreaga Românie și pentru menținerea prestigiului Corpului la diferitele festivități oficiale.

În a doua parte a cuvântării, D-l Dobrescu a dezvoltat câteva observațiuni asupra noului curent în legislație și asupra tendințelor dreptului pozitiv de mâine.

Conferința D-lui G. Petrovici, prima din ciclul de conferințe organizate de Barou pentru acest an, a tratat: Despre profesiunea de avocat.

A fost, în special pentru tinerii avocați, prezenți în mare număr în asistență, prilejul de a cunoaște, din experiența unui talentat coleg mai vechi în Barou, toată însemnătatea acestei profesii frumoase însă deosebit de grea.

Conferința, instructivă pentru toți, a plăcut nu numai pentru fondul ei original, dar și din cauza curgătoareii expunerii a vorbitorului.

Credem că ar fi de mare folos tipărirea în broșură atât a cuvântării d-lui Decan Dobrescu cât și a conferinței d-lui Petrovici.

Dăm mai jos numele celorlalți D-ni conferențieri, înscrși până în prezent la Barou.

Sâmbătă 10 Sept. ora 11 a. m.: D. Popescu Tudor: Legislația militară.

Sâmbătă 17 Sept. ora 11 a. m.: D. Vladimír A. Marvadincau, Consilier la Curtea de Apel Târgu Mureș, Procedura Penală ungară, Comparație cu cea română din punct de vedere al unificării.

Sâmbătă 24: D. Andrei Rădulescu Consilier la Curtea de Apel București: Subiect rezervat.

Sâmbătă 1 Oct. ora 5 p. m.: D. A. Costin judecător: Reforma legislației imobiliare și ipotecare.

Sâmbătă 8 Oct., ora 5 p. m.: D. Cezar Partheniu: Aspectul din dreptul integral.

Sâmbătă 15 Oct. ora 5 p. m.: D. P. Vasilescu: Contribuțiuni asupra dreptului nostru viitor.

Sâmbătă 22 Oct. ora 5 p. m.: D. Dem. I. Dobrescu: Subiect rezervat.

Sâmbătă 28 Oct. ora 5 p. m.: D. J. Perianu: Despre judecătoriile de ocoale, cum sunt și cum ar trebui să fie.

Sâmbătă 5 Noembrie ora 5 p. m.: D. C. C. Arion: Teoriile noi de drept după război.

Sâmbătă 12 Noembr. ora 5 p. m.: D. E. C. Decusari: Spiritul în care trebuie concepută legislațiunea penală.

Sâmbătă 19 Noembrie ora 5 p. m.: D. Istrati Micescu: Tehnica codului civil Napoleon și a codului civil german în vederea unificării legislației.

Sâmbătă 25 Noembr. ora 5 p. m.: D. Paul Ionescu-Pastion, judecător de instrucție: Unificarea legislațiunii penale.

Sâmbătă 3 Dec. ora 5 p. m.: D. Gr. Conduratu, consilier la Curtea de Apel București: Subiect rezervat.

Sâmbătă 10 Dec. ora 5 p. m.: D. Cezar Partheniu: Noi aspecte din dreptul integral.

Sâmbătă 17 Dec. ora 5 p. m.: D. I. Birnberg: Ideia de drept și ideia de justiție în storicul civilizațiilor.

Sâmbătă 24 Dec. ora 5 p. m.: D. M. Mora: Palatul Justiției.

Sâmbătă 31 Dec. ora 5 p. m. D. Chiriță Vasilescu: Justiția în Rusia sovietică.

Inscrierile pentru conferințe se fac la d. avocat V. Toncescu, membru în Consiliul Baroului de Ilfov

Au apărut în broșură (la un loc toate):

1. **Legea asupra impozitului progresiv pe succesiuni.** Modificarea și unificarea unor dispozițiuni din legea timbrului și din codul civil.

2. **Legea privitoare la modificarea unor articole din legea judecătorilor de ocoale.**

3. **Legea pentru înființarea oficiilor de închiriere**

4. **Regulamentul Legii pentru înființarea Oficiilor de închiriere.**

**Prețul 5 lei.** Depozit la Curierul Judiciar. Se expediază contra mandat poștal la care se va adăuga 1 leu pentru taxele poștale.