

Un număr vechiu 10 lei

CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINA — JURISPRUDENTĂ — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICĂ — FINANȚE — SOCIOLOGIE

Director: DEM. I. DOBRESCU

Decanul Baroului de Ilfov și Președintele Consiliului de Ad-ție al Soc. anon. „Curierul Judiciar”

COMITETUL DE REDACȚIE:

TR. ALEXANDRESCU Avocat, Direct. Contenc. B-pei G-le a Țării Românești	ALEX. CERBAN Profesor la Facultatea de Drept, București	IOSEF G. COHEN Avocat	GR. CONDURATU Consilier la Curtea de Apel București	RENÉ DEMOGUE Profesor la Facultatea de Drept din Paris
V. DONGOROZ Dr. în Drept din Buc. Avocat	ALFRED JUVARA Dr. în Drept din Paris Avocat	D. NEGULESCU Profesor la Facultatea de Drept, București	I. GR. PERIȚEANU Avocat	C. SIPSOM Profesor la Facultatea de Drept, București
	GR. TRANCU-IAȘI Fost Ministru al Muncii Avocat	P. VASILESCU Dr. în Drept din Paris Avocat	AL. VELESCU Dr. în Drept din Buc. Avocat	C. STOIANOVICI Dr. în Drept din Paris Avocat

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

Membrii corespondenți pentru Paris: EDOUARD LÉVY și SILVIU KRANIC, D-ri în Drept, Avocați, Paris.

ABONAMENTUL

Un an p. Bănci, Case Comerc. și Autorit. 500 lei

„ Magistrați și Avocați fără supl. 300 „

6 luni prețul de sus pe jumătate

APARE ODATA PE SAPTAMANA

In lunile Iulie și August

apare odată la 2 săptămâni

Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

Redacția și Administrația

București, Artele, 5 și Rahovei, 5

Lângă Palatul Justiției

— TELEFON 13/20 —

Rugăm stăruitor pe d-nii abonați din provinciile 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, notând pe cotorul mandatului „pentru abonamentul datorat partida No...”

SUMAR

— Unele observațiuni la monografia „Probleme de procedură penală. Revizuirea în penal”, de d-l E. C. Decusara; de d-l Dr. Corneliu Chiseliță, Consilier la Inalta Curte de Casație;

— Din lenevia vacanțelor, de d-l Grigore Pherekyde, Consilier la Curtea de apel București;

— Exproprierea. Câteva chestiuni dificile, de d-l avocat Alfred Juvara;

JURISPRUDENTA:

— Curtea de Casație s. I: *Ion C. Petrescu Ciulei ș. a. cu Ancei Grünberg* (Dacă contractele de închiriere fără dată certă, prelungete prin efectul decretului lege 1420/920, sunt opozabile terților achizitori ai imobilelor față cu disp. art. 1441 c. civil?), cu o Notă de d-l avocat Vasile Toncescu;

— Casație s. II: *Soc. an. Rom. p. Industria forestieră cu Obștea com. Paltin* (Stabilirea dreptului de proprietate a moșnenilor aflați în devalmăsie. Dacă recursul în Casație e scutit de timbru? Drepturi egale locuitorilor majori, având părinți în viață, cu a celorlalți. Puterea obiceiurilor Vrâncenilor. Art. 31, 41 și 51 c. silvic și 1912 c. civil);

— Casație s. III: *Christina D. Ilieș cu Ministerul de finanțe* (Recurs. Termen curgând dela pronunțarea sentinței. Judecare în lipsă prin citare neregulată. Nulitatea sentinței. Termenul nu curge dela pronunțare), cu o Notă de d-l avocat Paul Porumbeanu;

— Conferințele dela Corpul avocaților Ilfov;

— Jurisprudența generală;

— Bibliografii;

— Convocarea Adunării Generale a soc. an. *Curierul Judiciar* și Bilanțul și Contul de Profit & Pierderi încheiat la 31 Dec. 1922.

Prevenim pe d-nii abonați că numerile ce le cer în cursul anului, trebuie să le plătească. Numai acele numere se servesc fără nici o plată pentru care ni se reclamă în cursul săptămânii următoare că nu s'au primit, pentru că și noi putem reclama Direcțiunii poștei nepredarea lor la timp.

Unele Observațiuni la Monografia «Probleme de procedură penală.

Revizuirea în penal», de E. C. Decusară

Principiul fundamental al justiției „res iudicata pro veritat habetur” este recunoscut în toate legislațiunile de astăzi.

Totuși legile moderne admit revizuirea (reînnoirea) procedurii ca un remediul legal extraordinar în scop de a înlătura discrepanța posibilă, ce se poate naște între dreptul formal creat prin o hotărâre judecătorească și starea reală, care în urma ivirii unor circumstanțe noi sau probelor noi, se poate prezenta cu totul altfel, așa încât hotărârea judecătorească nu corespunde stării adevărate. În asemenea cazuri, adeseori nici nu poate fi vorba despre o eroare în sensul strict, căci judecătorului nu i se poate cere, să fie atotștiutor, și hotărârea lui poate să fie cu totul logică și corectă cu privire la rezultatele cercetărilor și desbaterilor și totuși se pot ivi ulterior circumstanțe sau probe noi, din cari se arată evident, că hotărârea nu corespunde stării reale.

Fiind revizuirea un mijloc legal extraordinar pentru salvarea principiului de cercetarea adevărului material, ea este admisibilă numai sub anumite condițiuni, cari variază însă, în legislațiunile diferitelor țări.

Unele legislațiuni reglementează instituțiunea această — urmând exemplul codului francez — într'un mod mai mult cazuistic, pe când altele admit revizuirea în mod general în toate cazurile, în cari există un motiv juridic pentru acest remediul legal.

În total trebuie de recunoscut, că dreptul unui individ, care a fost condamnat fiind nevinovat sau a fost condamnat pe nedrept la o pedeapsă prea mare, echivalează cu interesul statului, ca cel culpabil să fie condamnat, și revizuirea trebuie deci de admis nu numai în contra sentințelor condamnatoare, ci și în contra sentințelor achitătoare, naturalmente însă, sub condițiunea ca infracțiunea să nu fie încă stinsă prin prescripțiune, și considerându-se cauzele de utilitate și de drept, cari militează pentru restrângerea cât mai posibilă a revizuirii în defavorul celui achitat.

Revizuirea trebuie să fie admisă chiar după executarea totală sau parțială a pedepsei și chiar după moartea condamnatului în scop ca să fie recunoscută nevinovăția sa și să fie înlăturate urmările condamnării. Ea trebuie să fie admisă — precum se face în multe legislațiuni — indiferent dacă condamnarea a avut loc pentru o crimă, un delict sau o contravențiune. Unele legislațiuni nu admit revizuirea în caz de contravențiune, ceea ce însă nu este nici logic, nici just și nu corespunde ideilor de drept și de echitate, căci și o condamnare eronată pentru o contravențiune, poate reprezenta pentru cel nevinovat un prejudiciu foarte grav și foarte simțitor.

Revizuirea trebuie să fie admisibilă nu numai în contra sentințelor ci și în contra ordonanțelor de neurmărire, prin care procedura a fost terminată, dacă s'au ivit motive noi, cari de sine sau în legătură cu motivele de bănuială sau probe existente mai înainte par potrivite spre a servi de bază pentru vădirea învinutului.

Actualul nostru cod de procedură penală, copiat după cel francez din 1808 nu corespunde, în privința dispozițiilor sale despre revizuirea cerințelor științelor penale moderne și trebuințelor vieții.

Monografia interesantă publicată în ultimul timp de către d-l E. C. Decusară*) tratează cu deamănuntul materia aceasta și este o contribuție prețioasă la reformarea codului nostru de procedură. Autorul circumscrie în mod precis noțiunea revizuirii, expune evoluțiunea istorică a acestei instituțiuni în legislațiunile diferitelor țări străine precum și în legislațiunea noastră și arată în mod convingător, că actualul nostru cod de procedură penală lasă mult de dorit sub acest raport, fiindcă admite revizuirea numai în cele 3 cazuri amintite în art. 445, 446 și 447, pe când alte legislațiuni au lărgit sfera de aplicațiune a revizuirii extinzând-o și la alte cazuri conform cu cerințele vieții și a științelor penale moderne. Într'adevăr este mai preferabil sistemul acelor legislațiuni, cari admit în mod general revizuirea în toate cazurile, în cari se arată ulte-

rior că există circumstanțe sau probe noi, din cari ar putea reeși că o hotărâre judecătorească definitivă nu corespunde stării adevărate.

Autorul arată în concluziunile sale principiile moderne, cari ar trebui să fie luate de bază pentru reglementarea acestei instituțiuni și cari cer extinderea admiterei ei, precum și principiile pentru acordarea nu numai a unei reparațiuni morale ci și pecuniare victimelor erorilor judiciare, astfel cum a fost reglementată chestiunea aceasta în Franța prin legea dela 1895; mai departe și extinderea dreptului de indemnizație la indivizii urmăriți pe nedrept, cari au suferit o detențiune preventivă.

Autorul cere admiterea revizuirii numai în materie de crimă și de delict, mai departe acordarea dreptului de indemnizație numai la indivizii urmăriți pe nedrept, cari au suferit o detențiune preventivă *mai mare de trei luni*.

Credem însă, din motivele arătate mai sus, că revizuirea trebuie de admis și în materie de contravențiuni, precum au făcut-o într'adevăr multe legislațiuni, (așa proc. pen. Germană §§ 399—413, proc. pen. Bucov. § 480, proc. pen. Trans. §§ 444—462 și regulamentul ungar din 12/1 1916 No. 800/916, care admite revizuirea chiar în cazurile contravențiilor de monopol). Credem mai departe, că dreptul de indemnizație se cuvine ori cărui individ urmărit pe nedrept, care a suferit o detențiune preventivă, fie și cât de scurtă, căci și în acest caz există toate considerentele, cari formează fundamentul dreptului de despăgubire, și o restrângere a dreptului acesta numai la cazurile unei detențiuni mai îndelungate nu corespunde simțului de echitate și nu poate fi bazată pe nici un motiv de drept. Într'adevăr aceasta se recunoaște de multe legislațiuni moderne (Germania prin legea din 14 Iulie 1904, Austria prin legea din 18 August 1918, No. 318 f. l. i., Ungaria prin dispozițiunile §§ 576—589 cod. de proc. pen.). Nu există motive suficiente, de ce aceste principii umane să nu fie realizate și în România întregită, aflându-se într'o stare economică mult mai favorabilă decât aceste țări străine și fiind de considerat, că dispozițiunile legilor citate au fost menținute în vigoare în Bucovina și Transilvania până la unificarea legislațiunii, și înlăturarea lor ar reduce situația cetățenilor din ținuturile aceste la o stare inferioară celei existente, ceea ce n'ar însemna un progres.

Chestiunile aceste foarte importante vor trebui să fie tranșate la lucrările de reformă.

Monografia d-lui E. C. Decusară reprezintă o lucrare conștiințioasă și meritoasă și propunerile autorului trebuiesc să fie admise în modul cel mai extins la redactarea anteproiectului procedurii penale ce se face în scop de unificare, și care precum dorim și sperăm — va aduce legislațiunea

*) Vezi *Curierul Judiciar* No. 38 și 39 din 1922.

noastră penală la acel nivel înalt, pe care România întregită cu resursele ei naturale și cu menirea ei culturală ar trebui să-l ocupe în rândul statelor civilizate.

Dr. CORNELIU CHISELIȚA

Consilier la Inalta Curte de Casație

DIN LENEVIA VACANTELOR

Crăciun, 1922

Fără nici o metodă, fără bibliotecă, voi însemna aci câteva gânduri răzlețe, care venind alene și fără trudă, ca în vreme de odihnă, poate vor fi cetite la fel, după repausul sărbătorilor.

Adesea m'am gândit la soarta juridică a lucrurilor pierdute. Oare aceste lucruri, scăpate din întâmplare din mâna posesorilor, capătă ele o libertate primitivă, o noutate juridică, devin *res nullius*, prada primului ocupant? Date fiind moravurile, ideile multora, naivitatea anunțurilor de prin gazete care ne deșteaptă interesul asupra disparițiunii unui căfel, unui inel de preț, unei blăni de gât, unei serviete cu acte, unui portofel cu monogramă (păstrați banii, dar aduceți portofelul fiind că este un suvenir de familie), această naivitate ne înduioșează, ca ultimul strigăt al disperării și al nădejdei, față de o mică dramă familiară.

Oare legiuitorul nu a spus nimic? Tace poliția, tac regulamentele comunale? Asemenea întâmplări nu au ele alt rost, decât de a pune în mișcare compătimirea sau ironia noastră, după dispozițiunea sau mentalitatea momentului? Trebuie să mărturisesc că nu aș putea da un răspuns precis. Fie din lipsă de cunoștințe, fie din lipsă de informațiuni la îndemână, nu pot afirma că avem o lege sau un regulament, care să oblige pe ori cine găsește un obiect pierdut, să-l aducă la o autoritate, făcând declarațiunea sa, precum nu pot afirma dacă există vre-o dispozițiune legală, după care acea autoritate va anunța prin anume foaie oficială despre lucrurile găsite și depozitate, urmând a se face anchetă sumară pentru a se dovedi adevăratul păgubaș. Pare-mi-se însă, că ceva asemănător se găsește, nu în vechiul Regat, dar tot la noi, peste munți, și că s'a fixat și un termen, destul de scurt, după care, gășitorul disciplinat, va fi recompensat prin atribuțiunea în totul sau în parte, dela lege, a lucrului care nu se mai reclamă de nimeni. Această soluțiune aduce aminte dispozițiunile asupra gășirii unui tezaur; de sigur nu este identitate între ambele chestiuni, nici ca formulă adoptată, nici ca motive, dar se știe că legiuitorul austriac, precum și legiuitorul german dealtmîntrelea, s'au preocupat în mod deosebit de problema tezaurului. Ideia unei recompense cinstite pentru gășitor și șansa unui câștig însemnat sunt imbolduri pentru acei care nu sunt salvatori grațiuși și care înțeleg în același

timp a se sustrage de la o sancțiune represivă sau măcar de la critica semenilor.

Iarăși nu putem uita că sunt țări, că sunt regiuni, și nu așa departe cum s'ar crede, unde se zice că pomii, încărcăți cu fructe, se găsesc dealungul ulucilor joase, chiar dealungul drumurilor și unde, pe acele locuri fabuloase, nu s'ar gândi nici un călător să culeagă un măr roșu sau o prună vânăată. Ca și copii, astâmpărați o clipă, când li se povestește un basm frumos, nu ni se face și nouă o anumită plăcere, când ni se pomenește despre astfel de lucruri? Atunci, nu ne punem întrebarea: de ce sunt lucrurile așa cum sunt la noi și ce ar lipsi ca ele să se schimbe spre bine?

Fără îndoială legiuitorul nostru nu a rămas nepăsător. Avem, în codul penal, articolele prea cunoscute 327, 328, 329, după care gășitorul, în drumuri, în ulițe, care va tăgădui descoperirea după ce va fi întrebat, va fi pedepsit, dela 15 zile până la 3 luni închisoare. De asemenea dacă descoperirea s'a făcut într'o curte, într'o grădină, și nu va fi adusă la cunoștința stăpânului locului, sau detentorului, se va aplica aceiași pedeapsă. Aceste texte sunt luate după codul penal prusian. În Franța, nu aș putea preciza dacă legiuitorul, represiv sau administrativ, a intervenit într'un mod oarecare în această materie, totuși Garraud, în volumul V, pag. 385 și urm. deplânge lacuna codului penal francez, și dă ca exemplu, vrednic de imitat, codul penal belgian, art. 508; codul penal italian, art. 420, codul ungar § 365. Precum era de așteptat, lupta s'a dat în Franța între doctrină care se mărginește la textul legii, mai ales în materie penală, și între jurisprudență care, bazându-se pe faptul material al luării lucrului altuia, caută din împrejurările speței să descopere intențiunea, susținuțiunea frauduloasă. Acelaș autor reamintește că maeștrii noștri în ale dreptului, ai tuturor, Romanii, considerau că acela care lua lucrul altuia, pentru a'l stăpâni, comitea un „furtum“. Dar să știe că această concepțiune era mult mai cuprinzătoare la Romani decât la noi, că hoțul devenea infam, etc.; ar trebui să intrăm în detalii, care ar putea fi obositoare, și am eși din subiectul unei lucrări de vacanță.

Să ne mărginim la ce este la noi. Nu s'ar putea lua drept deșteptarea, prevăzută în articolul 327 P., anunțul din gazete? Jurisprudența noastră (mi se pare că nu sunt greșit), s'a gândit să se întemeieze pe această împrejurare. Dar, în lipsa unui text care să facă publicațiunea obligatorie, în anumit jurnal și într'un termen determinat, suntem lipsiți de presumpțiunea, *juris et de jure*, că acel gășitor a fost pus în cunoștință, interpelat în mod legal. Nu ne-ar rămâne decât o presumpțiune simplă, lăsată la suverana apreciere a judecătorului.

Este o formulă de școală care a contribuit poate la întunecarea spiritelor, nepreparate la adâncirea

dreptului sau neobișnuite de loc cu preocupări juridice: „en fait de meubles, la possession vaut titre“. Este chiar de mirare că acest adagiu poate să pună și azi jurisprudența în măsură să insiste, pentru a pune în evidență, că această maximă, adoptată pentru a proteja pe terțiul de bună credință, nu protejează pe detentor, nici mai ales pe hoț. (Dacă s'ar simți nevoia, ar fi de dorit să se citească la școala de drept, în anul întâiu, pagina luminoasă din cursul lui Bufnoir, cules de elevii lui și publicat sub numele „Propriété et Contrat“). Posesiunea care este apărută de lege, în genere este posesiunea de bună credință. Prescripțiunea de trei ani, prevăzută excepțional de art. 1909 c. civil, pentru revendicarea lucrului pierdut sau furat, nu este față de posesorul actual, o prescripțiune achizitivă, întrucât nu i se cere o curgere de timp pentru posesiunea lui, ci este o prescripțiune extinctivă, pentru posesorul păgubaș o decădere desfiată de lege. Și încă posesorul de bună credință, terțiul, poate să fie urmărit în caz de pierdere sau de furt, și dacă el nu este despăgubit de fostul posesor păgubaș decât în cazul când cumpărarea terțiului s'a făcut la târg, la neguțător obișnuit (v. 1910 c. civ.), ce protecțiune poate avea detentorul de rea credință sau autorul unei sustracțiuni frauduloase? In contra hoțului, posesorul lucrului furat are acțiunea civilă și acțiunea penală, însă chiar dacă prescripțiunea penală, mai scurtă, ar stinge acțiunea personală în restituire, doctrina franceză (Planiol, I, No. 2484) arată că rămâne posesorului acțiunea în revendicare, după dreptul comun, adică timp de 30 ani. Aceași acțiune în revendicare o are posesorul lucrului pierdut, față de găsit, tot timp de trei-zeci de ani.

Nu cred să fie mulți oameni la noi, care să fi reflectat mult asupra atitudinii ce trebuie să urmeze, când găsesc un lucru pierdut, pe stradă. Poate nu exagerez, dacă bănuiesc că marea majoritate ar pune obiectul găsit, pur și simplu, în buzunar, și ar considera cu oarecare nedumerire, sau poate chiar cu compătimire, pe acela ce ar aduce obiectul la o autoritate, sau care, cel puțin, ar întreba și pe alții asupra măsurilor de urmat.

Știu bine că moravurile fac legile, dar este totuși adevărat că și legile pot avea, cu timpul, o influență asupra moravurilor. Azi, când sunt zicători care definesc pe acei care fură și ouăle de sub cloșcă, sau când sunt regiuni unde se fură și șaua calului de sub căpătâiul păzitorului prudent, sau linii ferate unde vagoane plumbuite sosesc goale pe jumătate, sau dispar trenuri întregi încărcate cu lemne și cu cărbuni, sau... de sigur, istorioara mea cu căfelul, cu inelul, cu portofelul, vor părea lucruri atât de mici, de mititele, încât cititorii vor gândi că avem treburi mai mari, și că de minimis non curat praetor.

Da, trebuie să îndreptate moravurile, pentru a ob-

ține orice progres în civilizațiune; dar, cu încetul, nu ar strica, mi se pare, să deșteptăm amorfirea, să trezim simțimântul datoriei de conștiință, să îndrumăm spiritele spre alcătuirea unei stări de lucruri mai bune.

Și, fiindcă aceste rânduri sunt scrise în zilele în care se aprind lumânările, la pomul de Crăciun (iarăș un obicei pe care l'am luat dela alții, și care are poezia sa), credeți, D-voastră cititori, că ar fi rău, dacă printr'un text, luat din Transilvania sau de aiurea, s'ar aprinde și la noi o mică stea de speranță pentru acei care au pierdut brățara cu ceasornic sau suvenirul de familie, la soarta juridică a cărora adesea m'am gândit?

GRIGORE PHEREKYDE
Consilier la Curtea de apel București.

EXPROPRIEREA

CÂTEVA CHESTIUNI DIFICILE

Nu am intenția să fac un studiu complect asupra legii de expropriere, ci numai să atrag atenția asupra câtorva chestiuni care mi se par delicate*).

I

Una din ideile principale, care au călăuzit pe autorii legii din 1921 și care constituie în acelaș timp, una din erorile principale ale acestei legi, a fost să puie în principiu că moșiile supuse exproprierei vor fi considerate, după starea lor juridică de la 15 August 1916, urmărind prin aceasta că o moșie care la acea dată avea 1000 ha., redusă după exproprierea de la 1918 la 300 ha., și care după ultima lege trebuia să rămâie numai cu 150 ha. să nu poată scăpa numai prin simplul fapt că a fost vândută la 2-3 proprietari, având fiecare azi numai câte 100 ha., suprafața scutită de expropriere. Pentru ca să ajungă la acest rezultat, au fost nevoite să recunoască legii din 1921 un efect retroactiv, să dea naștere la o mulțime de dificultăți și să sacrifice o serie de cumpărători, din cari cei mai mulți sunt țărani.

Principiul pus de art. 3 este absolut și legiuitorul grăbindu-se să tragă în alienatul al 2-lea a acestui articol, consecința care îl interesează mai mult, declară că toate înstrăinările efectuate de la 1916 nu îi sunt opozabile, ceiace însemnează că exproprierea se va face pe numele proprietarului de la 1916 și pe întinderea pe care moșia o avea la acea dată, iar art. 39 obligă pe acest proprietar, care astăzi și-a vândut moșia în total sau în parte, să facă singur anumite declarațiuni și îi recunoaște astfel o mulțime de drepturi, care după principiile ordinare de drept, nu le mai are.

Cu sistemul acesta, legea din 1921, ignorează complect pe actualii deținători cu două excepțiuni: a) când aceștia sunt țărani, obștii sau bănci populare și au cumpărat înainte de 1 Februarie 1921; b) când se găsesc în situația prevăzută de art. 7 al. a, b și g adică sunt străini, absenteiști sau condamnați pentru crimă împotriva statului. Această din urmă excepție este formulată numai de regulamentul legii agrare în art. 4, redactat de oameni care cunoșteau dreptul și care

*) Rog pe aceia dintre cititorii noștri care s'au lovit și de alte dificultăți în interpretarea legii agrare, să ni le comunice împreună cu observațiunile lor.

și-au dat seamă că din principiul absolut pus de art. 3, rezultă neîndoios, că deținătorii de azi ar fi putut să fie străini, absenteiști sau dezertori, fără ca să sufere vre o consecință.

În afară de aceste două excepții, principiul nu mai suferă nici o știrbire: deținătorul de azi nu poate invoca legea agrară delă 1921 pentru ca să se apere în contra proprietarului de la 1916, dar, în schimb, nici legea delă 1921 nu poate fi invocată în contra lui, pentru a-i limita anumite drepturi, și se găsesc ast-fel câte odată într-o situație mult mai bună, decât dacă ar fi fost proprietar la 1916. Autorii legii nu au prevăzut nici una din aceste dificultăți: ministrul, fiindcă nu era jurist, ceilalți, fiindcă nu urmăreau fiecare decât sau un interes personal sau o reclamă politică, toți, fiindcă erau urmăriți de idea ca nu cum-va să se poată paraliza legea, care era să schimbe fața lumii, prin vânzarea parțială a moșilor.

Dat fiind scopul pe care îl urmărește legiuitorul, un lucru este în afară de orice discuțiune posibilă și anume, că acesta nu are pretenția să se amestece în contractul încheiat între părți, pentru a-l anula, reduce sau interpreta; aceste contracte rămân supuse dreptului comun și sunt perfect valabile; cumpărătorul a devenit adevăratul proprietar și vânzătorul a încasat bine prețul, actul însă nu e opozabil Statului, pentru care moșia are tot întinderea de la 1916 și același proprietar. În aceste condițiuni, dacă vânzătorul a avut o singură moșie și a vândut-o în întregime, actualul proprietar încasează prețul exproprierii și nu are cui să se plângă, căci așa cere interesul Statului, garantat prin art. 3.

Dacă însă același proprietar a vândut numai o parte din moșie, păstrându-și restul, atunci se naște întrebarea firească: care e partea ce urmează să se exproprieze, cea vândută sau cea rămasă vânzătorului?

Soluția este absolut indiferentă Statului care își ia cota; nici un text nu rezolvă chestiunea în mod expres, dar nu este mai puțin adevărat că din principiile puse în art. 3 și din procedura regulată de art. 39, rezultă până la evidentă că autorii legii din 1921 au înțeles să lase pe proprietarul de la 1916 să reguleze singur acesta chestiune, ceea ce înseamnă că acesta își va alege cota în partea care i-a rămas, iar cumpărătorul va fi expropriat în întregime. Același lucru se va întâmpla dacă proprietarul delă 1916 a avut mai multe moșii din care a vândut una: neavând dreptul să rămâie decât cu 200—500 ha., și având facultatea să-și păstreze această suprafață în moșia sau moșiile care va crede de cuviință, el își va păstra mai întotdeauna această cotă în moșia sau moșiile pe care le stăpânește astăzi, iar cumpărătorul va fi expropriat în întregime.

Este permis să ne întrebăm: ce interes au avut autorii legii din 1921, ca să consacre o soluție așa de nedreaptă și ce anume a putut să îi împingă ca în conflictul acesta, pe care îl prevedea, dintre vânzător și cumpărător, să sacrifice pe acesta din urmă, fără nici un interes pentru Stat? Mai întâiu că vânzătorul care vinde ca să speculeze, trebuia să fie mai puțin simpatice unui legiuitor agrar, decât cumpărătorul care lucrează pământul și apoi vânzătorul care a încasat pentru pământul deja vândut un preț de 10—20.000 lei ha. este mai puțin de plâns decât ar încasa pentru pământul expropriat ce i-a mai rămas, titluri de expropriere, de cât cumpărătorul, de cele mai multe ori țărani (după Februarie 1921) care în locul sumei de 10—20.000 lei plătiți, sunt expuși să încaseze 2000—3000 în titluri de expropriere pe curs de 50%. Nu știu ce au hotărât Comisiunile de expropriere în chestiunea proprietarului unei singure moșii, din care a vândut o parte; situația

proprietarului cu mai multe moșii este de competența Comitetului agrar (art. 37), și mă întreb: ce vor putea face acești înalți magistrați, ori care ar fi buna lor voință, în fața art. 3 și 39, care ignorează sistematic pe actualul deținător și dă dreptul vânzătorului, proprietarul de la 1916, să reguleze singur chestiunea, alegându-și moșia sau moșiile care vrea.

Chestiunea se va prezenta de sigur dinaintea tribunalelor ordinare, căci toți cumpărătorii expropriați, vor cere reziliera contractului de vânzare, și tribunalele vor avea de ales între două teze: a) contractul de vânzare este perfect între părțile contractante și cumpărătorul dacă se poate plânge contra Statului care l'a expropriat, nu are nimic de zis în contra vânzătorului care i-a transmis regulat dreptul său grevat de servitutea exproprierii, asupra imobilului vândut; b) dacă moșia vândută se expropriează din mâinile actualului proprietar aceasta nu poate să aibă altă cauză decât că legea din 1921 a scos din comerț aceste moșii de la 1916 și, prin urmare, ele nu puteau face obiectul unei vânzări, iar vânzătorul care se găsește în aceeași situație ca și când ar fi vândut turnul Colței, este obligat să restituie prețul cu daune interese. Soluție echitabilă, mai ales când cumpărătorii sunt țărani, căci proprietarii de la 1921 încoace, nu fac alt ceva decât să vândă unor cumpărători naivi moșiile sau părțile din moșii pe care le cred expropriabile, având grijă să menționeze în contract, că nu răspund de riscul exproprierii, iar țărani plătesc 20.000 lei hect. în speranță că sunt în afară de lege, fără să se gândească și fără să fi povățuiască nimeni, că chiar dacă s'ar găsi vre-un tribunal ca să rezilieze contractul, rezultatul va fi același, proprietarii care vând în astfel de condiții având grijă să devină insolvabili.

Nedreptatea este așa de strigătoare în cât Senatul, după propunerea Vice-președintelui său, D-l G. Mironescu, om drept și priceput, a admis un amendament în baza căruia, proprietarul cu mai multe moșii la 1916, din care a vândut una, nu mai avea dreptul să-și aleagă suprafața de 200—500 ha., în oricare moșie, și expropriere urma să se facă proporțional, ceea ce înseamnă că această suprafață se repartizează între toate moșiile, deci și în cea vândută. Amendamentul a dispărut la Cameră, căci în «debandada» de pe atunci, îi era ușor unui proprietar cu trecere să intervină la puternicii zilei și să facă astfel să dispară un principiu drept, fără ca să lase nici o urmă. Toată speranța rămâne tot în Comitetul agrar, Curtea de Casație în materie de expropriere, care în lipsa unui text expres și ținând seamă că interesul Statului nu impune o soluție mai degrabă decât alta, poate foarte bine să completeze legea cu dreptatea și să nu sacrifice pe cumpărător, care orice s'ar spune, trebuie să fie mai simpatice decât vânzătorul.

Legea nu prevede toate cazurile și urmează să fie completată de Comitetul agrar în următoarea situație: un proprietar delă 1916 cu mai multe moșii, le-a vândut pe toate înainte de 1921 și art. 39 fără a distinge, îl obligă să facă declarațiunea cerută și să aleagă moșiile sau moșia în care înțelege să-și oprească cota de 200—500 ha. Dacă proprietarul este un om cinstit nu va face nici o declarație, căci nu mai are nici un interes, dacă nu e cinstit, va încerca un șantaj, cerând un supliment de preț unuia din cumpărători pentru a-i scuti moșia de expropriere, în dauna celorlalți. Comitetul Agrar nu va admite această soluție și va regula chestiunea după cum va crede de cuviință, cu ajutorul dreptului comun sau principiilor de dreptate, fie împărțind cota de 200—500 ha., între toți actualii de-

ținători și în proporție cu întinderea, fie dând preferință moșiilor vândute mai întâi. Concluzia mea este că aceasta înaltă instituție, deprinsă să creeze legea, nu este obligată să tragă din principiul scris în art. 3 altă concluzie decât aceea pe care o trage însăși legiuitorul în acelaș articol, alineatul 2-lea, singura care interesează Statul și are toată latitudinea să răzolve conflictul dintre vânzător și cumpărător după cum va crede de cuviință, ceea ce revine a spune, după dreptate.

Dacă cumpărătorul de la 1916 încoace, nu poate să aibă nici odată dreptate, atunci când vine în conflict cu vânzătorul, din cauză că legea dela 1921 îl ignorează în mod sistematic, apoi în schimb, nici una din dispozițiunile legii de expropriere nu îl poate atinge, când este vorba de ași vedea drepturile restrânse, căci cine nu are nici un drept, nu are nici o îndatorire. În aceste condițiuni cine a cumpărat dela 1916 încoace, două sau mai multe moșii, dela proprietari cari la 1916 nu aveau decât o singură moșie, nu cade sub aplicarea art. 10 și poate avea oricât pământ. Astăzi după terminarea exproprierei oricine poate cumpăra toate moșiile care au rămas, fără ca să îi poată face nimeni nimic, iar deținătorul actual nu cade sub aplicarea art. 6 când moșiile sunt în aceeași comună, dacă ele sau una dintr'însele au fost cumpărate după 1916. — Dacă legiuitorul de la 1921 nu a urmărit altceva, decât săși completeze suprafața de 2.000.000 ha. de care avea nevoie, pentru care scop a luat în considerație întinderea moșiilor dela 1916, apoi puțin îi pasă dacă pământul care a rămas se găsește în mâna unui sin ur proprietar sau mai mulți, și atunci nu avem nimic de zis în contra situației de mai sus. Dacă însă legiuitorul a crezut ca prin legea dela 1921, să facă ceva mai mult și-a lăsat pământul socotit astfel în cât să răspundă unor anumite nevoi, apoi nu rămâne altceva de făcut decât ca guvernul liberal să treacă în Constituția pe care o modifică acum, principiul în baza căruia, dispozițiunile din art. 10 să se aplice și în viitor, proprietarilor cu mai multe moșii, căci nu este nici un motiv altul, decât principiul scris în art. 3, ca viitorii proprietari să fie altfel tratați decât proprietarii de la 1916. Un lucru este sigur și anume, că proprietarii de azi cu mai multe moșii nu pot fi expropriați în acelaș timp în numele vânzătorilor lor, proprietarii dela 1916, și în numele lor personal, prin aplicarea art. 10, căci atunci nu le ar mai rămâne nimic. Dacă însă s'ar crede că nu am dreptate și că proprietarii de azi cu mai multe moșii, toate cumpărate după 1916, cad totuși sub aplicarea art. 10, rămâne să se fixeze în ce moment anume trebuie surprins acest proprietar, căci moșiile au trecut de la 1916 prin mai multe mâini și o moșie care la 1921 era proprietatea unui individ cu mai multe moșii, este azi a țăranilor sau a unui proprietar cu o singură moșie. Vom lua noi în considerație situația dela 1921 când s'a votat legea, de la 1922 când s'a început exproprierea sau cea pe care o va avea proprietarul în momentul când chestiunea va fi regulată de Comitetul agrar, singurul competente să reguleze situația proprietarilor cu mai multe moșii (art. 37)? Dacă ministrul de Domenii ve crede necesar să se ocupe de chestiune, sunt sigur că va găsi soluția cea bună.

II

Constituanta dela Iași a hotărât exproprierea a 2.000.000 ha. din proprietatea particulară, iar în baza decretului din 1918 nu s'a putut obține decât numai 1.553.000 ha., așa că rațiunea legii din 1921, a fost să găsească restul de 450.000 ha. Ministrul, d-l Garoflid, în loc să ceară aceste hectare matematici (scara pro-

gresivă sau proporțională), a căutat să găsească un alt criteriu mai rațional, căci nu a vrut să dezorganizeze cu desăvârșire, puțina agricultură care mai rămăsese. Urmărit de această idee a căutat, în primul rând, să protejeze pe proprietarul care își cultivă singur moșia angajând un mare capital în vite, construcțiuni, etc. și a sacrificat în schimb, moșiile arendate pe care le-a expropriat în total sau le-a redus la 100 ha., și aceasta cu drept cuvânt, căci proprietarii care nu cer pământului decât un venit sub formă de arendă, nu au motive să strige prea tare atunci când Statul îi dă acest venit sub formă de coupon, ceia ce însă nu îndreptățează pe Stat să le plătească hectarul de pământ exact cu valoarea paielor dintr'o singură recoltă (1500 kgr. paie câte 1 leu kgr).

În al 2-lea rând, a fost nevoit să ție seamă de regiuni și a sacrificat proprietarii dela munte și deal, mai întâi fiind că nu avea ce face, acolo fiind nevoia cea mare de pământ și apoi pentru că la munte sau deal nu se face prea multă sămănătură; a făcut ceea ce a putut pentru proprietățile din regiunile cu populație deasă când le-a lăsat câte 150—200 ha. și a favorizat celelalte regiuni (200—500 ha.) unde, dacă ar fi fost mai bine inspirat nu ar fi expropriat nimic, căci e greu să faci pe cineva să înțeleagă că o lege poate să fie dreaptă atunci când ia proprietatea oamenilor cu 1000—1500 lei hectarul în titluri, pentru ca pe urmă să fie Statul nevoit să o arendeze unei Societăți străine. Exproprierea nu are ce căștiga, din punct de vedere moral, atunci când duce la astfel de rezultate. Acestea sunt pe scurt, principiile art. 8, textul important al legii din 1921. — Pentru a pune de acord legea pășunelor comunale cu legea nouă de expropriere, autorii legii din 1921 suspendă legea izlazurilor (art. 37) și schimbând de metodă, nu se mai ocupă de ceea ce ia proprietarului, ci de ceia ce îi lasă, adică cota prevăzută de art. 8, expropriind tot restul, care urmează să se dea, în anumite proporții, o parte pentru împroprietărire și alta pentru izlaz. În aceste condițiuni, pe când decretul din 1918 nu expropriase decât terenul de cultură, legea din 1921 se vede nevoită să ia și fânețele, pășunile, terenurile rar inundabile, așa că terenul impropriu culturai este mult mai restrâns iar art. 13 din lege și 58 din regulament, fac o enumerație completă a acestor terenuri și nu este posibil să te înșeli. — Legiuitoru dându-și seamă că proprietarul nu mai are unde își paște vitele sale și a personalului moșiei, s'a văzut nevoit să îi acorde în acest scop, o suprafață de pământ, în afară de cotele fixate de art. 8, iar art. 37, al. 3 din regulament, adaugă că acest drept nu îl au decât proprietarii cari cultivă moșia, adică nici într'un caz acei cu moșiile arendate.

Cred totuși că acest drept îl au chiar și acei proprietari cari nu au vite în momentul exproprierei, intenția legiuitorului fiind să transforme pe fiecare proprietar într'ua bun agricultor; apoi comisiunea având un drept suveran de apreciere, nu va lăsa acest izlaz decât proprietarilor care îi inspiră încrederea, cum ar fi bunăoară aceia, care au deja mașini, pluguri, etc. Articolul 8 este un text bine redactat, dar tot poate să dea loc, la oareșicare dificultăți.

Art. 8 lit. a declară expropriat „pământul cultivabil dela 100 ha. în sus al moșilor arendate și cultivate prin arendași la 23 Aprilie 1920 sau și astăzi arendate“, iar art. 29 din regulament, care parafrazează legea, cu intenția vădită ca să lărgească excepțiunile, adaugă: „adică arendate și cultivate prin arendași în cursul anului agricol 1920, fie dela expirarea acelu an agricol, și până la promulgarea legii, adică anul agricol 1921“.

De unde rezultă că moșia care nu a fost arendată nici la 1920 nici la 1921, dar pe care exproprierea a găsit-o arendată la 1922 nu intră în cadrul acestui alineat și nu va fi redusă la 100 ha.

Nu știu dacă aceasta a fost intenția legiuitorului care credea că legea se va aplica chiar în toamna anului 1921, dar textul este așa de clar încât intențiunea nu mai poate juca nici un rol și soluția se impune Comisiunelor de expropriere. Textul este general și se aplică tuturor moșiilor — chiar și acelor scăpate de exproprierea totală (art. 7 lit. b al. 3 și art. 29 regulament) deși rațiunea ar cere poate o altă soluție. În interpretarea legii agrare, nu se poate face un argument din ideea de dreptate, care a dispărut în fața necesității, ci numai din ideea de utilitate: între proprietarul cu moșia arendată și acela care o caută singur, utilitatea, criteriul Ministrului Garoflid, cere să sacrificăm decât ori este nevoie, moșia arendată. Regulamentul în art. 29 precizează cuvântul arendă și ne spune că: „nu intră în această categorie moșiile sau părțile de moșii, arendate în bani sau dijmă de proprietari, direct și individual sătenilor cultivatori de pământ sau crescători de vite“. Agricultură în dijmă nu este o arendă, căci aceasta atrage după dânsa ideea unui preț fix și invariabil, iar la dijmă proprietarul este tovarăș la pagubă și câștig; acestui sistem îi corespunde în Moldova, arendarea în bani la locuitori pe câte un an, rămânând ca proprietarul să și cultive în regie pământul pe care nu îl poate da locuitorilor.

Cuvântul „crescător de vite“ este mai greu de înțeles, dar după locul pe care îl ocupă în textul art. 29, el are în vedere pe ciobanii care închiriază pentru un sezon o bucată de pământ ca să și pască oile și pe ciobanii dela munte care închiriază în regiuni de colonizare câte o moșie întreagă în același scop, dar nici într'un caz nu se aplică arendașilor care au vite și fac în același timp agricultură, căci atunci toate moșiile din Moldova, pe care arendașii le caută cu inventar mare, ar urma să fie considerate ca nearendate. Dacă legiuitorul ar fi vrut să facă o situație privilegiată moșiilor arendate dar cultivate cu vite și inventar, ar fi putut să le asimileze moșiilor căutate de proprietari cu inventar și să le lase aceiaș suprafață (art. 8 lit. c), căci inventarul, clădirile, și vitele sunt o calitate a moșiei, iar nu a proprietarului, și prin urmare puțin importantă când moșia este bine căutată dacă e cultivată de arendaș sau de proprietar.

Noul regulament face aceiași favoare moșiilor arendate obștiilor sătești și lucrul se explică până la un punct, dar mă întreb cu oare și care grijă: ce moșii au mai rămas în cadrul art. 8 lit. a ?

Dacă moșia nu mai este arendată în 1920 sau 1921 din cauză că contractul a fost reziliat, în drept, printr'un proces sau convențiune scrisă, în fapt, prin fuga arendașului, căci alt caz nu văd, este sigur că moșia nu mai intră în cadrul art. 8 lit. a și nu înțeleg ce au urmărit autorii regulamentului când își dau osteneala să ne spue acest lucru de 2 ori (art. 17 și 19).

„In toate cazurile se are în vedere situația de fapt. Moșia nu este considerată ca arendată dacă contractul de arendă nu este reziliat, însă proprietarul a cultivat în cursul anilor agricoli 1920 și 1921“.

Cum se poate ca o moșie al cărui contract de arendă nu este reziliat să fie totuși cultivată de proprietar, mai ales că nu este vorba aici de un proces de reziliere în curs, situație prevăzută de ultimul alineat al art. 17 și 29 ? Din două lucruri unu : sau regulamentul vrea să spună ceea ce am zis eu mai sus, și atunci totul se reduce la cazul unui arendaș care a dispărut, sau vrea să spună ceva mai mult și atunci, nu mai înțeleg. Noi, publicul,

știm bine că legile de după război sunt aproape toate, romane cu cheie și că multe texte nu au alt rost decât să satisfacă prietenii cu trecere, dar am prefera să ni se spună clar că „moșia d-lui X, arendată, dar cultivată în aparență de proprietar, care s'a înțeles cu arendașul, este scutită de expropriere“, decât să se recurgă la formule care nu au nici un înțeles, căci încă odată întreb pe toată lumea: cum se poate ca o moșie să fie în același timp arendată și cultivată de proprietar în întregime ?

Este păcat că amicul căruia i se datorește existența textului de mai sus nu a fost mai prevăzător și nu a insistat pe lângă autorii regulamentului ca să ne spună, lămurit, cine este competent să declare dacă contractul este reziliat sau nu, căci dacă poate să fie ușor țărănilor să dovedească cu o copie după contract, că moșia este arendată, apoi este mult mai greu proprietarului să facă dovada că el a cultivat moșia în 1920 și 1921. Această probă comportă o procedură lungă, căci faptele se dovedesc cu martori și mărturiile se răstoarnă cu alți martori, iar comisia de ocol care lucrează într'o primărie mică, ne încălzită, fără scaune și mese, nu poate să vină de 10 ori la o distanță de 30 km. Această procedură nu poate să aibă loc decât sau în fața Comisiunelor Județene sau în tăcerea legii, d'ina-ntea tribunal lor ordinare, cu condițiunea ca proba să fie administrată înainte ca Comisia Județeană să se fi pronunțat. În ce text intră moșia arendată numai în parte ?

Cazul este rar, dar totuși se poate ca o moșie compusă din mai multe trupuri să aibă unul din ele arendat și restul cultivat de proprietar. Chestiunea nu este prevăzută de lege, cu toate că întâlnim de mai multe ori expresia „moșii sau părțile de moșii“ (art. 4 lege; 17 și 29 regulament) de unde s'ar părea că trupurile de moșii au o existență proprie. Nu aceasta însă a fost intenția legiuitorului, deoarece art. 6, care fixează principiul, spune tocmai contrariu, așa că chestiunea rămâne întreagă și trebuie rezolvată cu ajutorul bunului simț. Dacă partea cea mai mare sau mai importantă a moșiei este dată în arendă, moșia va fi considerată ca arendată și va intra în litera a art. 8; dacă proprietarul își cultivă singur moșia și arendează numai o mică parte, moșia va cădea sub aplicarea literei b; dacă trupurile sunt de egală întindere sau valoare, nu putem, după exemplul dat de legiuitor în altă materie (art. 10) decât să-i lăsăm mijlocia cotelor; nu este însă nici un motiv de nici o natură ca o moșie de 400—500 po-goaane din care 400 arendate și 100 cultivate de proprietar, să o scoatem din categoria moșiilor arendate.

Tovărășia nu are nici o relație cu arendarea și nu intră în textul art. 8 lit. a, mai întâi pentru că legea nu vorbește decât de arendă și textul acesta, care are un caracter de penalitate în intenția legiuitorului nu poate fi întins prin analogie; apoi arendarea traduce indiferența proprietarului pentru moșie, pe când tovarășia cu un om capabil, este mijlocul cel mai perfecționat de producțiune, mai ales azi când personal nu se mai găsește și când banul își pierde în fiecare zi din valoarea lui. De altfel art. 17 și 29 din regulament spune limpede că dijma, care nu este decât o tovarășie, nu are nimic comun cu arenda.

Mă voi ocupa de chestiunea proprietarului cu vite, inventar, etc. sub art. 10.

ALFRED JUVARĂ

Avocat

(va urma)

— Ediția I a volumului „Codul Inchirierilor“ de Conduratu, Perieșeanu și Velescu fiind aproape epuizată, rugăm a ni se trimite comenziile urgente.

INALTA CURTE DE CASAŢIE ŞI JUSTIŢIE S. I

Audienţa dela 13 Ianuarie, 1922

Preşedinţia d-lui GH. V. BUZDUGAN, Preşedinte

Ion C. Petrescu Ciulei şi a. cu Ancel Grünberg

Decizia No. 13

Chirii. — Prolungirea contractelor prin decretul-lege 1420/920. — Contracte fără dată certă. — Prolungirea faţă de părţile contractante. — Inopozabilitatea faţă de terţii achizitori. — Art. 1 decretul-lege No. 1420/920 şi 1441 c. c.

Chirii. — Contract neopozabil terţiului achizitor. — Neexaminarea simulaţiunii lui invocată de chiriaş. — Omişiune neesenţială.

* *Dispoziţiunea din art. 1441 c. c. după care cumpărătorului unui imobil nu i se pot opune decât contractele în curs, autentice sau cu dată certă anterioară vânzării, nu a fost modificată prin art. 1 din decretul-lege No. 1420/920; într'adevăr, această legiuire prelungind toate contractele de închiriere scrise sau verbale, prelungeşte contractele verbale legalmente dovedite, însă numai faţă de părţile contractante; în ce priveşte însă opozabilitatea lor faţă de terţi, nu aduce nici o modificare dispoziţiunilor din c. civ. şi prin urmare deţinătorul imobilului nu poate susţine că este în drept a-l ocupa pe baza prelungirii legale, când contractul cu vechiul proprietar, pe care-l prezintă, nu are dată certă.*

2. *Nu comite nici o omisiune esenţială şi deci nu pronunţă o decizie casabilă instanţa de fond care, examinând ipoteza existenţei reale a contractului şi constatând neopozabilitatea lui faţă de terţiul achizitor, nu se mai ocupă de chestiunea invocată de chiriaş, că acel contract ar fi real, iar nu simulat.*

Curtea,

Ascultând citirea raportului făcut de către d-l consilier Botez, pe d-l avocat N. A. Papadat pentru recurent şi pe d-l avocat A. Antonescu pentru intimat şi

Deliberând,

Asupra recursului făcut de Eufrosina Duţulescu şi Ion Petrescu Ciulei în contra sentinţei No. 322/921, dată de Tribunalul Ilfov s. IV-a în cauză cu intimatul Ancel Grünberg.

Văzând motivul I de recurs:

«Violarea art. 1 din decretul-lege din 2 Aprilie 1920.

«Înainte instanţei de fond, am dovedit că subscrisul aveam un titlu pe baza căruia locuim în imobilul din Bucureşti Calea Moşilor No. 396-398 şi anume contractul de închiriere, denumit chitanţa sub semnătură privată cu data din 5/18 Decembrie 1918 şi pe care l-am opus noului proprietar la cererea sa de evacuare.

«Instanţa de fond deşi constată evidenţa acestui titlu în favoarea noastră şi fără a ţine seama de dispoziţiunile art. 1 din decretul-lege din 2 Aprilie 1920, spune că acest titlu nu poate fi opozabil noului proprietar, ce cerea evacuarea noastră pe baza art. 1441 cod. civil, deoarece poartă o dată certă din 20 Iunie 1920, posterior vânzării din 8 August 1919, astfel că această instanţă, hotărând astfel creiază o distincţiune între contractele de închiriere verbale şi cele scrise, pe care sus zisul decret-lege n'o prevede şi în virtutea căruia atât contractele de închiriere scrise, cât şi cele verbale sunt prelunghite de drept, şi violează astfel dispoziţiunile art. 1 din sus zisul decretul-lege din 2 Aprilie 1920».

Având în vedere sentinţa atacată cu recurs din care se constată că intimatul Ancel Grünberg, devenind proprietar prin cumpărare dela Eufrosina Duţulescu a unui imobil, a chemat în judecată pe acesta precum şi pe intimatul I. Petrescu Ciulei spre a fi obligaţi la evacuarea imobilului;

Că înainte instanţelor de fond recurentul Ciulei s'a opus la această acţiune invocând titlul de chiriaş în virtutea unui contract sub semnătură privată, prelungit prin efectul decretului-lege No. 1420/920, intervenit între el şi fosta proprietară Eufrosina Duţulescu, autoarea intimatului de azi;

Că însă Tribunalul, care adoptă motivele primei instanţe, constatând că contractul de închiriere invocat avea dată certă posterioară actului de vânzare, hotărăşte prin sentinţa de faţă că, în conformitate cu art. 1441 cod. civil, el nu este opozabil noului achizitor al imobilului, deci chiriaşul nu poate invoca nici prelungirea lui legală, şi admite acţiunea în evacuare, soluţiune criticată de recurenţi prin motivul de faţă ca violând art. 1 din decretul-lege No. 1420/920;

Considerând că cumpărătorul unui imobil este dator potrivit art. 1441 cod. civ. să respecte locaţiunea în curs făcută înainte vânzării de către autorul său, numai dacă locaţiunea este constatată printr'un act autentic sau cu dată certă anterioară vânzării;

Că această regulă de drept comun nefiind abrogată prin vre-o dispoziţiune expresă, ea are neîndoios a se aplica contractelor în curs, chiar în urma promulgării decretului-lege 1420/920, care nu conţine nici o dispoziţiune contrarie;

Considerând că deşi în această din urmă legiuire prin art. 1 se prelungesc contractele de închiriere fie scrise fie verbale, din această dispoziţiune însă nu rezultă decât ceiace însăşi termenii ei o arată adică, că atât contractele verbale legalmente dovedite cât şi acelea scrise, sunt opozabile părţilor contractante pentru durata pe care se acordă prelungirea legală; că însă, în ce priveşte opozabilitatea acestor contracte faţă de terţi, după cum contractele în curs de executare chiar sub regimul decretului-lege No. 1420/920 nu pot fi opozabile terţiului dobânditor al imobilului decât dacă satisfac condiţiunile art. 1441 cod. civil, tot astfel şi contractele prelunghite în virtutea legii nu pot fi opozabile terţiului decât în aceleiaşi condiţiuni, deoarece nici o dispoziţiune din lege nu le dispensează de această condiţiune;

Că prin urmare, în specie, Tribunalul nu violează art. 1 din decretul-lege 1420/920, când hotărăşte că recurentul nu poate invoca în contra intimatului prelungirea legală a unui contract fără dată certă anterioară vânzării şi, ca atare, motivul de recurs este neîntemeiat;

Asupra motivului II şi III de recurs:

«Am dovedit înainte instanţei de fond cu un certificat al Poliţiei Capitalei că contractul de închiriere din 5/18 Decembrie 1918, a şi fost pus în executare, adică că locuim în imobil din 1918 şi că plăteam chirie; că deci e vorba de un contract de închiriere pus în executare.

«Instanţa de fond, fără a ţine seama de executarea acestui contract, decide că e simulat, prin faptul că n'a fost prezentat la vânzarea imobilului şi că sunt rudă cu fostul proprietar, comiţând prin aceasta un vădit exces de putere, deoarece din momentul ce contractul de închiriere s'a executat prin ocuparea imobilului, nu se mai putea pune în discuţiune existenţa lui declarându-l simulat.

III. «Omişiune esenţială şi exces de putere.

«Înainte instanţei de fond, pe lângă contractul de închiriere din 5/18 Decembrie 1918 ce forma titlul nostru de chiriaş şi certificatul Poliţiei Capitalei din care rezultă că locuiesc în imobilul sus zis, am cerut în subsidiar proba cu martori, pentru a dovedi şi confirma şi mai bine ceiace se menţiona prin certificatul Poliţiei sus zis, adică ca, înainte

de 2 Aprilie 1920, locuam în imobilul și plăteam chiria proprietarului.

«Tribunalul omite a se pronunța asupra acestui punct care e esențial, deoarece dacă mi se admitea această probă a-și fi putut dovedi cu martori că locuam în acel imobil cu mult înainte de 2 Aprilie 1920, încă din 1918 și că deci, contractul de închiriere este în curs de executare și nu se mai poate pune la îndoială existența sa reală, ca fiind simulat.

«Procedând astfel, Tribunalul comite o omisiune esențială și în același timp, un vădit exces de putere, deoarece fără a se pronunța asupra probei cu martori, cerută de mine, ca să dovedesc executarea contractului de închiriere, presupune totuși cu dela sine putere că contractul e simulat și că am stat gratuit la proprietară; ori dacă dovedeam cu martori executarea contractului de închiriere, atunci simulația nu mai putea avea loc și soluția procesului ar fi fost cu totul alta».

Având în vedere că înaintea Tribunalului, contestându-se existența reală a contractului de închiriere în discuțiune, recurenții de azi au cerut proba cu martori să dovedească că contractul a fost pus în executare și deci nu este simulat, însă Tribunalul fără a se pronunța asupra probei cu martori invocată afirmă că contractul este simulat;

Că prin aceasta pretind astăzi recurenții, Tribunalul ar fi săvârșit o omisiune esențială;

Considerând că din moment ce se constată că Tribunalul examinează ipoteza existenței reale a contractului de închiriere în discuțiune, și hotărăște că el e neopozabil intimatului în virtutea art. 1441 cod. civil, hotărârea menținându-se pe această considerațiune, devine inutilă pentru soluția recursului examinarea chestiunii dacă contractul este simulat sau nu, și deci omisiunea de a examina mijloacele de apărare ale recurenților care tindeau la dovedirea realității contractului, nu este esențială și nu poate atrage casarea hotărârei;

Că deci și aceste motive de recurs sunt neîntemeiate. Pentru aceste motive, Curtea respinge recursul etc.

NOTA, — Deciziunea aceasta a Inaltei Curți de Casație secțiunea I-a este de o mare importanță, prin ea Inalta Curte rezolvă una din cele mai mari controverse produse de legislațiunea excepțională de după război a închirierilor.

Art. 1441 din codul civil declară că nu sunt opozabile cumpărătorului decât contractele de închiriere autentice sau cu dată certă.

Legea măsurilor excepționale prin art. 37, Decretul lege 1420/920, art. 1, Legea Florescu, art. 1 prelungesc toate contractele de închiriere scrise sau verbale.

Chestiune: Contractele scrise fără dată certă și verbale prelungite de drept pe baza legilor excepționale se pot opune cumpărătorilor?

Art. 1441 c. civ., a fost abrogat în ceiace privește contractele prelungite de drept, ele fiind opozabile cumpărătorilor fără nici o distincțiune?

Aceasta este contraversa.

Inalta Curte de Casație, secțiunea I-a, prin decizia 130/919, a rezolvat controversa în sensul că art. 1441 din codul civil a fost abrogat prin legile excepționale în ceiace privește contractele de închiriere prelungite și că aceste contracte sunt opozabile cumpărătorilor chiar dacă n'au dată certă¹⁾

În același sens s'a pronunțat Inalta Curte de Casație franceză prin deciziunea sa publicată în Sirey 1918 partea I, pag. 154 și confirmată prin deciziunea

din 21 April 1921, publicată în Sirey caet 5, B. de Sommaire, II 6, și prin deciziunea din 24 Nov. 1920 Sirey 1921, Caet 2, I, 49.

Prin deciziunea reprodusă mai sus Inalta Curte de Casație a revenit asupra deciziunii sale din 1919 și hotărăște că art. 1441 c. civ. a rămas în întregul lui în vigoare, n'a fost abrogat prin decretule legi și legile excepționale, că contractele scrise fără dată certă sau cele verbale prelungite nu pot fi opuse cumpărătorilor.

După ultima deciziune a Casației contractele verbale sau scrise fără dată certă se prelungesc de drept, dar numai față de locatori; dacă locatorul vinde imobilul, prelungirea încetează, căci cumpărătorul întemeindu-se pe art. 1441 din codul civil, va putea evacua pe chiriașul care nu stă pe baza unui contract autentic sau scris, cu dată certă.

Între cele două deciziuni ale Curții de Casație, fără nici o ezitațiune prefer pe cea din 1919, argumentele din ultima deciziune, nu mi-au schimbat părerea.

Cred că art. 1441 din codul civil se aplică în întregul lui numai la închirierile convenționale.

Contractele de închiriere în curs de executare, în conf. cu art. 1441 c. civ. sunt opozabile cumpărătorilor numai dacă întrunesc condițiunea pusă în art. 1441: sunt autentice sau au dată certă.

Distincțiunea aceasta făcută de Codul civil prin art. 1441 între contractele de închiriere autentice sau cu dată certă și cele verbale sau fără dată certă, în ceiace privește contractele de închiriere prelungite a fost abrogată de legile excepționale, cari au prelungit toate contractele, fără distincțiune, pe același termen.

Acolo unde legea nu distinge. nici interpretul nu poate să distingă. Prelungirea fiind acordată tuturor chiriașilor pentru același termen fixat de legiuitor, nu se poate ca printr'o distincțiune, neprevăzută de lege, să dăm posibilitate proprietarilor ca să scurteze prelungirea acordată de legiuitor.

Inalta Curte motivează deciziunea sa că distincțiunea de mai sus, cuprinsă în art. 1441, constituie o regulă de drept comun, care nefiind abrogată printr'o dispozițiune expresă, ea are neîndoios a se aplica contractelor în curs, chiar în urma promulgării decretului lege 1420/920, care nu conține nici o dispozițiune contrarie.

Soluțiunea Casației în această privință este justă, motivarea ei însă păcătuiește. Contractele în curs, desigur sunt guvernate de art. 1441 în întregul lui din cauză că nu sunt guvernate de decretul 1420 din 1920 și de nici o altă lege excepțională.

Referitor la aceste contracte nu există contradicții între legile excepționale și codul civil, deci nu poate fi vorba de abrogarea art. 1441.

Acestea sunt motivele juridice pe care se poate întemeia, în mod riguros exact, soluțiunea Inaltei Curți.

Motivul invocat însă de Inalta Curte, că regula de drept comun nefiind abrogată printr'o dispozițiune expresă etc. etc., nu este temeinic, și din cauza acestui motiv este falsă întreaga argumentare următoare a Inaltei Curți.

A spune că nici o dispozițiune expresă, de lege, nu abrogă o altă dispozițiune anterioară, nu înseamnă că s'a argumentat în mod complet pentru a se susține, că acea dispozițiune în adevăr nu este abrogată.

1) Vezi Pandectele Române Caetul 6, anul I, 1922, pag. 180 partea II-a, unde în adnotarea sentinței Trib. IIfov. s. II din 24 Sept. 1921, reproduc deciziunea aceasta a Curții de Casație secț. I-a și arăt motivele pentru cari socotesc întemeiată soluțiunea.

Pe lângă abrogarea expresă, care este cea mai rară, mai există și abrogarea tacită.

Când se cercetează deci chestiunea de a ști dacă un text de lege a fost sau nu abrogat, nu este suficient a cerceta numai dacă există abrogare expresă, ci trebuiesc întinse cercetările mai departe pentru a vedea dacă abrogarea nu s'a făcut în mod tacit.

Abrogarea tacită rezultă din contrarietatea, incompatibilitatea ce ar fi între dispozițiunile unei legi vechi și acele ale unei legi noi²⁾.

Precum am arătat mai sus, referitor la contractele de închiriere în curs de executare, se aplică art. 1441 nu pentru că nu există abrogare expresă astfel după cum motivează Casația, dar pentru că nu există nici abrogare tacită, neputând fi contrarietate între codul civil, care guvernează contractele de închiriere în curs de executare și între legislațiunea excepțională a închirierilor, care nu se aplică acelor contracte, putând fi considerată ca inexistentă în privința lor.

Plecând dela ideia greșită a neabrogării art 1441 prin vre-o dispozițiune expresă, în mod fatal înalta Curte, printr'o argumentare care în aparență este logică și juridică, ajunge la soluțiunea greșită ce dă.

„După cum contractele în curs de executare — spune Casația în continuarea motivării sale — chiar sub regimul decretului lege 1420 nu pot fi opozabile terțiului dobânditor al imobilului, decât dacă satisfac condițiile art. 1441 c. civ., tot astfel și contractele prelungite în virtutea legii nu pot fi opozabile terțiului decât în aceleași condițiuni, deoarece nici o dispozițiune din lege nu le dispensează de această condițiune“.

Nu se pot asimila contractele în curs de executare, cu cele prelungite, cele dintâi sunt guvernate numai de convențiunea părților și de codul civil, celelalte sunt guvernate și de legile excepționale.

Deci, evident, greșește Casația când asimilează în totul contractele în curs de executare cu cele prelungite.

Urmărind ideia abrogării exprese, Casația cere o dispozițiune expresă în legile excepționale, care să dispenseze formal contractele prelungite de condițiunile art. 1441, pentru ca ele să fie opozabile cumpărătorilor.

Această dispozițiune desigur că nu există, abrogare expresă sau formală a art. 1441 nu se găsește în legislațiunea excepțională.

Dacă ar fi astfel n'ar mai fi posibilă controversa.

Precum am arătat însă mai sus, motivarea aceasta a Casației este insuficientă : pentru a se stabili neabrogarea art. 1441, trebuie neapărat să se examineze și chestiunea din celalt punct de vedere al abrogării tacite.

Casațiunea având aerul că nu admite decât un singur fel de abrogare, pe cea expresă, atât pentru contractele în curs de executare cât și pentru cele prelungite, nu examinează chestiunea decât din punctul de vedere al abrogării exprese, omite în totul să cerceteze abrogarea tacită, și din acest punct de vedere comite o adevărată omisiune esențială care o duce la soluționarea greșită a chestiunii de drept.

Orice text de lege poate fi abrogat în mod tacit, în această privință nu se poate face nici o

distincțiune ; nu se poate susține că articolele cari consacra drepturi proprietarilor nu pot fi abrogate decât în mod expres.

Pentru a examina deci chestiunea în întregul ei, suntem datori să o cercetăm și din punctul de vedere al abrogării tacite.

Abrogarea tacită rezultă din contrarietatea sau incompatibilitatea între legea veche și cea nouă.

„În adevăr, legislatorul trebuie să fie prezumat că a vrut, ordonat, lucruri rezonabile. Și aceasta nu ar fi când, edictând succesiv două legi contrare, el ar fi înțeles să prescrie să se aplice amândouă. Din moment ce aplicarea uneia exclude aplicarea celeilalte, este clar că, în conflict, legea recentă trebuie să învingă.“

Se înțelege astfel inutilitatea unui articol final, prin care se termină un mare număr de legi franceze, articol stabilind că toate legile anterioare sunt abrogate „în ceiace au contrar legii de față“ (Colin et Capitant, vol. I, pag. 58. În acelaș sens Planiol, vol. I, No. 228).

În cazul nostru există în toate legile excepționale dispozițiunea prin care se abrogă legile contrarii,

Doctrina declară această dispozițiune ca superfluă, fiind destul să existe contrarietate.

Să examinăm deci dacă există sau nu contrarietate între legile excepționale și art. 1441 c. civ.

După cele mai noi reguli, legile trebuiesc interpretate după aceste trei mari norme :

I. Interpretarea logică și istorică a gândului legiuitorului.

II. Sinteza factorilor științifici cari au creat regulele înscrise în lege.

III. Evoluția importanței legii după evoluția socială totală.

Art. 1441 cod. civ. conține două dispozițiuni : una principală, a doua excepțională.

În principiu art. 1441 declară închirierile opozabile cumpărătorilor.

Aceasta este marea cucerire a autorilor codului Napoleon față de vechiul drept roman și cutumiar francez, care declară toate închirierile neopozabile cumpărătorilor.

Ca o concesiune tranzacțională s'a prevăzut în art. 1441 excepțiunea că contractele scrise, fără dată certă sau cele verbale, nu pot fi opuse cumpărătorilor, păstrându-se astfel în parte vechiul principiu feudal al neopozabilității.

După un secol, o nouă sguidire tot atât de puternică ca și revoluția franceză, a făcut să evolueze principiile în materia închirierilor ajungându-se la prelungirea contractelor de drept prin lege, contra voinții părților.

Principiul care a dus la distincțiunea din art. 1441 a fost acela al expulzării chiriașilor de cumpărători,

Principiul cel nou din 1916, este ca toți chiriașii să rămână pe loc ; aceasta fiind evoluția socială totală, prin prisma luminei ei trebuiesc cercetată importanța distincțiunei din art. 1441.

Examinând-o astfel, ea apare ca fiind de minimă importanță.

Azi sunt importante legile excepționale ; ele sunt produsul nevoilor sociale de azi și au menirea să subvie acelor nevoi.

Un alt adevăr care face ca balanța să tragă de partea legilor excepționale, este că ele sunt de ordine publică. Și acum ultima chestiune.

2) Planiol, vol. I, No. 228, Colin et Capitant Vol. I, pag. 58.

Contrazic legile excepționale dispozițiile din art. 1441?

Desigur că da.

Aceasta a zis'o și o zice Casația franceză, a zis'o în 1919 și Casația română, secțiunea I, singura dată când a examinat chestiunea abrogării tacite.

Legile excepționale prelungește toate contractele de închiriere scrise sau verbale, fără distincțiune, pe termene egale fixate prin lege, spre exemplu legea Florescu, azi în vigoare, până la Sf. Gheorghe 1923.

Prin urmare, toți chiriașii exercitând acest drept la data intrării în vigoare a legii Florescu, au drept să beneficieze de prelungirea legală până la 23 Aprilie 1923, indiferent dacă contractele lor sunt autentice, cu dată certă, scrise fără dată certă sau verbale.

Prelungirea este acordată de lege pe un termen fix, fără a se ține seama de transmisiunile cari ar face în acest timp să treacă imobilul dintr'o mână în alta.

Prelungirea este acordată în favoarea chiriașilor, *erga omnes*, pentru că ea este edictată de lege, care se aplică tuturor.

A limita prelungirea numai față de locatar este nu numai în contra rațiunii, a economiei generale a legilor excepționale, dar și contra textelor articolelor 37 l. m. ex. și 1 decret-lege 1420 și legea Florescu.

Art. 1441 distinge între contractele autentice, cele scrise cu dată certă și între contractele scrise fără dată certă sau verbale, prevăzând că acestea din urmă nu se pot opune cumpărătorilor.

A aplica art. 1441 la contractele verbale și cele scrise fără dată certă, înseamnă a admite că prelungirea legală să înceteze pentru aceste contracte la transmiterea prin vânzare a imobilului, înainte de expirarea termenului de prelungire.

Legea Florescu acordă prelungirea până la 23 Aprilie 1923 tuturor chiriașilor.

Art. 1441 permite cumpărătorului să evacueze ori când pe unii chiriași, adică înainte de 23 Aprilie 1923.

Acest articol, fără îndoială, creiază un obstacol la dreptul de prelungire legală pentru toată durata fixată de lege chiriașilor cu contracte verbale sau scrise fără dată certă.

Contrarietatea între legea veche și cea nouă este evidentă.

Pentru ca să nu fie contrarietate sau incompatibilitate între două legiuri, trebuie ca amândouă să se aplice în întregul lor, fără ca aplicarea uneia să împiedice, să turbure sau să limiteze aplicarea celeilalte.

Când art. 1441 pune capăt prelungirii legale înainte de termenul fixat de legea nouă, nu se poate spune că acest articol nu împiedică sau turbură aplicarea legilor excepționale.

Împiedecând aplicarea unor legi noi, cari corespund nevoilor sociale de azi, fără îndoială art. 1441 a fost abrogat în mod tacit.

* * *

Reproduc și argumentarea în aceiași chestiune a comentatorilor dela „Gazette des Tribunaux» sub deciziunea Casației Franceze din 23/12/1918.

„Decizia care precede face o foarte exactă aplicare a art. 56 și 38 ale legii din 9 Martie 1918.

Este sigur, în adevăr, că prorogarea prevăzută de art. 56 este de drept pentru toate locațiunile

care se găseau în execuție regulată la 1 August 1914 și se găsesc chiar numai în fapt, la promulgarea zisei legi.

Această soluție iese foarte explicit din art. 58, alin. 2, care, prevăzând precis cazul unei închirieri deja expirate în momentul promulgării legii noi, acordă, în această împrejurare, locatarilor ne-mobilizați, un răstimp de 6 luni, dela zisa promulgare, pentru a încunoștiința pe închirietor de intenția lor de a obține prorogarea de care e vorba.

În specia supusă secției civile, comisia arbitrală din Albi, pentru a respinge dreptul de prorogare al locatarului, făcuse aplicarea art. 1743 c. civ. (1441 c. rom.) care permite cumpărătorului unui imobil închiriat de a expulza, pe orice chiriaș al cărui contract nu e în formă autentică sau și-a căpătat dată certă anterioară alienării. Proprietarul imobilului, în adevăr, se schimbă și locatarul se găsește în prezența unui text care în virtutea contractului său de achiziție îi notifică concedierea în termenii art. 1743 precitat.

Dar această circumstanță era juridiceste inopertantă, căci e manifest că art. 58 al legii din 9 Martie 1918, concedând expres locatarului a cărui închiriere expirase, la promulgarea acestei legi, facultatea de a uza de prorogare, prevăzută de art. 56, a înțeles să protejeze astfel pe orice locatar rămas la această epocă în posesia imobilului închiriat, și de a aduce prin aceasta chiar, o restricție legală dreptului de proprietate a imobilului de a se prevala de extincțiunea contractului de închiriere.

Această restricție echivalează, în realitate cu o suspensiune temporară a unuia din atributele dreptului determinat de a dispune de folosința localurilor închiriate în profitul unei alte persoane decât vechiul închirietor.

Și, în caz de vânzare a imobilului, dreptul de proprietate, asupra acestui imobil nu poate fi transmis cumpărătorului decât temporar diminuat de libera folosință a localurilor cari sunt astfel condițional supuse de lege, la cererea ocupanților acestor localuri, pentru prorogarea contractelor de închiriere.

Este o transmisiune pasivă de obligațiuni care se operează prin efectul legii.

Cumpărătorul este astfel subrogat de plin drept în obligațiunea legală impusă închirietorului și ținut de a menține închirierea a cărei prorogare a fost regulat cerută de locatar.

Aceste obligații legale împiedecă exercițiul dreptului de expluzare conferit cumpărătorului de art. 1743.

Art. 1743 nu vizează în adevăr decât locațiunile pur convenționale, adică consimțite de vânzător; ori, prorogarea închirierilor prevăzută de art. 56 al legii din 9 Martie 1918 nu rezulta dintr'un contract făcut liber de vânzător cu beneficiarii acestei prorogări, legea, dela ea, îl stipulează în sarcina închirietorului și în profitul locatarilor cari locuesc imobilul.

Efectele acestei stipulații legale sunt, de aci încolo, opozabile cumpărătorului, căci caracterul lor obligator preexistent nu ar putea fi afectat prin permutarea de persoane în posesia sau proprietatea imobilului. Părțile nu pot chiar prin convenție să se sustragă dela el printr'o clauză oarecare a contractului.

Comentariul acesta scoate în evidență în mod

luminos abrogarea art. 1441 și aduce în susținerea acestei soluțiuni argumente importante.

* * *

A admite că locatorul vânzând imobilul închiriat poate să pună capăt contractului prelungit pentru că cumpărătorul va putea evacua pe chiriașul pe care dânsul nu l' putea evacua, înseamnă a admite ca prin convențiuni particulare să se contravină la situațiuni legale stabilite prin legi de ordine publică, ceiace nu este juridic.

Art. 1441 conține o presumpțiune *juris et de jure*, contra căreia nu se admite proba contrară în sensul ca chiriașul cu contract verbal sau cu act scris dar fără dată certă, nu este un chiriaș real și că proprietarul vânzător l'a introdus în casă după vânzare, pentru a înșela pe cumpărător.

Această presumpțiune de fraudă este rațiunea pentru care nu se opun cumpărătorilor contractele de închiriere cari n'au devenit publice înaintea vânzării.

Referitor la prelungirea contractelor de închiriere nu poate să existe fraudă, ea nefiind creată de părți, fiind acordată de lege. Nu există astfel nici rațiunea aplicării art. 1441 la contractele prelungite.

Dar se va zice, poate să existe fraudă în însăși existența închirierii.

Desigur că da. Privitor la proba închirierilor și fraudele ce s'ar putea comite suntem în plin drept comun, legile excepționale n'au adus nici o modificare codului civil.

Pentru ca cineva să poată beneficia de prelungire, trebuie să stabilească conform regulilor probațiunii, că la data când legea a acordat prelungirea ocupă în calitate de chiriaș imobilul.

Dacă cumpărătorul afirmă că contractul nu există de oarece este fraudulos, este dator să dovedească fraudă, conform dreptului comun, neputând beneficia de prezumpțiunea legală din art. 1441 c. civ.

Intorcând problema și admitând aplicarea art. 1441 la contractele prelungite, ajungem la un rezultat imposibil.

Un locator legat de un chiriaș printr'un contract scris dar fără dată certă, prelungit de drept până la 23 Aprilie 1923, dacă vroește să scurteze prelungirea, vinde imobilul și cumpărătorul va evacua imediat pe chiriaș.

Se deschide astfel pe cale de interpretare o poartă largă fraudei la lege, prelungirea legală devine jucărie în mâna proprietarilor.

În exemplul de mai sus mă refer la o vânzare reală, se prea poate însă să fie vânzări făcute numai cu scopul de a înlătura pe chiriaș, ele fiind simulate, vânzătorul având contrainscris prin care se constată că a rămas tot el proprietar.

În acest caz, de sigur, că suntem în plină fraudă pe care însă chiriașul străin de vânzarea simulată, nu numai că nu o va putea dovedi, dar uneori nici nu o va bănuși.

Consecința jurisprudenței Inaltei Curți de Casație s. I din deciziunea de mai sus, este că aplică presumpțiunea de fraudă din art. 1441, la prelungirea contractelor unde nu există posibilitate de fraudă, și în acelaș timp valorifică eludarea legilor de ordine publică prin convențiuni particulare.

* * *

Nu pot termina această adnotare fără să reproduc cele spuse de d. Victor Romniceanu prim-pre-

ședinte al Inaltei Curți de Casație în cuvântarea sa de deschidere a anului judecătoresc³⁾.

„S'a pus însă chestiunea dacă legea pentru prelungirea contractelor de închiriere a întins derogățiunea dela regula de mai sus și a înțeles să oblige pe cumpărător să respecte nu numai contractele autentice ori cu dată certă, dar încă și pe cele verbale, prin urmare fără dată certă. . . .

Chestiunea se controversează din cauza generalității termenilor întrebunțați de legea excepțională, care este de ordine publică, ea abrogă orice dispozițiuni contrarii și prin art. 1 prelungeste toate contractele scrise ori verbale.

Inalta Curte, după oarecare ezitare, în secție ordinară, a decis printr'o ultimă deciziune, că dacă legiuitorul ar fi avut intențiunea ce i se presupune, era dator să se explice formal, căci fiind vorba de o măsură excepțională, de o restricțiune a dreptului proprietarului, o asemenea restricțiune nu se poate deduce prin interpretare. Că legea excepțională n'a făcut decât să prelungescă termenul închirierii, ea nu s'a ocupat de chestiunea opozabilității contractului cumpărătorului posterior al imobilului închiriat, art. 1441 cu alte cuvinte n'a fost modificat și prin urmare contractul neputând fi opus cumpărătorului, față de el este inexistent și deci nu poate fi vorba de prelungirea lui.

Prelungirea contractului și opozabilitatea lui sunt în adevăr două idei distincte, *nu se poate însă contesta că între ele este o foarte strânsă legătură, căci prin vânzarea imobilului închiriat, locatorul poate oricând face iluzoriu dreptul chiriașului la prelungirea contractului său*“.

D. Prim Președinte Victor Romniceanu, cere o lege care să pună capăt controversei.

De sigur că o astfel de lege ar fi bine venită.

Dar deoarece legile excepționale, interpretate conform principiilor de mai sus, abrogă art. 1441 c. civ., până la facerea legii ar fi și mai bine ca să revină Inalta Curte asupra ultimei sale jurisprudențe.

VASILE TONCESCU

Avocat.

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. II

Audiența dela 7 și 17 Noembrie 1922

Președinția d-lui OSCAR N. NICOLESCU, Președinte

Soc. Anonimă Română pentru Industria Forestieră prin d-l av. Elefterie Bădulescu în proces cu Obștea Com. Paltin prin d-l avocat Rainu

Deciziunea civilă No. 288

Stabilirea dreptului de proprietate al moșnenilor aflați în devălmășie. — Art. 54 codul silvic.

Recurs în Casație. — Dacă e scutit de timbru? — Soluție afirmativă. — Locuitori majori, având părinți în viață. — Drepturi egale cu ale celorlalți locuitori. — Puterea obiceiurilor locale în această materie. — Neabrogarea lor prin dreptul comun. — Art. 31 și 41 cod. silvic și 1912 c. civil. — Obiceiurile Vrâncenilor.

1. Deși art. 54 cod. silvic nu prevede și recursul în Casație între actele scutite de taxa de timbru, totuși din dispozițiunile generale ale acestui articol, și din economia cod. silvic cu privire la stabilirea dreptului de proprietate a moșnenilor aflați în de-

3) Curierul Judiciar din 1922 No. 31, p. 481; Dreptul, 24 din 1922 pag. 215.

*Imășie, rezultă că și recursul în Casație se face
ă ră timbru.*

2. Din art. 31 cod. silvic rezultă că obiceiurile locului sunt obligatorii pentru stabilirea drepturilor de proprietate fără a se distinge dacă ele sunt sau nu conforme cu dreptul comun. Prin urmare, instanța de fond n'a violat legea hotărând, după obiceiurile Vrâncenilor, că locuitorii deveniți majori, deși au părinți în viață, au dreptul de a figura în obște, iar cei plecați din comună și stabiliți aiurea, pierd acest drept, și nu-l mai recâștigă decât dacă se reîntorc, fie chiar după mai mulți ani

Curtea,

Ascultând pe d-l avocat Rainu din partea Obștei intime care ridică incidentul de nulitatea recursului nefiind făcut pe timbru, pe d-l avocat El. Rădulescu în combaterea incidentului și pe d-l procuror Al. Nicolau care a pus concluziuni pentru anularea recursului ;

Deliberând,

Asupra incidentului ridicat de reprezentantul Obștei Comunei Paltin, de nulitatea recursului pe motiv că nu este timbrat ;

Considerând că deși art. 54 cod. silvic nu prevede și recursul în Casație între actele scutite de taxa de timbru, totuși din dispozițiunile generale ale acestui articol precum și din întreaga economie a acestui cod, cu privire la stabilirea dreptului de proprietate a moșnenilor aflați în devălmășie, rezultă că și recursul în Casație e face fără timbru ;

Că într'adevăr, legiuitorul a scutit de orice taxă de timbru și plată de portărei, fie ca taxă după regulamentul lor, fie ca spese de transport, toate petițiunile, cererile, acțiunile, apelurile, citații, comunicări, aflate, dovezi, certificate, copii, orice acte de procedură judiciară sau extrajudiciară, etc. etc., de unde rezultă că nu putea să supună la taxe numai recursul în Casație fără a împiedeca sau cel puțin a îngreuna stabilirea drepturilor cetelor de moșneni, pentru care a avut o mare sollicitudine ;

Că, prin urmare, recursul în Casație având a fi scutit de timbru, incidentul de nulitatea lui este nefondat ;

După care s'a ascultat d-l avocat El. Rădulescu în desvoltarea motivelor I și II de casare, declarând că retrage motivul al III-lea, d-l avocat Rainu în combatere cerând și cheltueli de judecată și d-l procuror Al. Nicolau în concluziuni ;

Deliberând,

Asupra motivelor I și II de casare :

I. «Exces de putere și violarea art. 650, 651, 652, și 1912 codul civil și a art. 41 codul silvic.

«In adevăr, Tribunalul pronunță sentința prin exces de putere și cu violarea sus citatelor texte de lege, când hotărăște că dreptul de proprietate în Obștii se transmite conform obiceiurilor locului, iar nu prin succesiune, și ca atare a dispus înscrierea în tabloul Obștei și pe copii majori ai părinților care sunt încă în viață și care părinți se află înscriși în acest tablou, precum și ștergerea din tablou a persoanelor încetate din viață.

«Hotărând în acest fel, Tribunalul a violat și dispozițiunile art. 1912 cod. civil, prin care s'a abrogat toate legile, ordonanțele și obiceiurile locului, anterioare punerii în aplicare a codului civil, precum și dispozițiunile art. 41 alin. I din codul silvic, din cuprinsul căruia rezultă în mod clar că copii fac parte din Obște numai în urma încetării din viață a părinților lor, având dreptul să ia parte la întrunirile Obștei în calitate de moșnenitori.

II. «Exces de putere. Tribunalul prin exces de putere, hotărăște a se șterge din decizia și tabloul primei instanțe, un

număr de persoane, cari, deși sunt proprietari ai pădurilor, recunoscute de Obște la prima instanță și înscriși, totuși, Tribunalul fără dovedirea nici unei legi anterioare, nici a unui obicei cutumiar constant, ce ar fi constat, a hotărât ștergerea lor, sub motiv că locuiesc în alte sate mai mult sau mai puțin depărtate de comuna Paltin ; că procedând astfel Tribunalul stabilește alte norme de transmitere ale proprietății după cum stai sau nu stai într'o comună, comițând un exces de putere, împietând astfel asupra puterii legiuitoare.

Având în vedere sentința Tribunalului Putna, supusă recursului, din care se constată că, în contra deciziei Comisiunii pentru stabilirea drepturilor de proprietate ale locuitorilor comunei Paltin în muntele Furul-mic, au făcut apel mai mulți locuitori, majori, având părinți în viață, cerând a fi înscriși cu drepturi egale cu ale celorlalți locuitori, cum și societatea română pentru industria forestieră, — cerând înscrierea în tabelă a acelor locuitori cari, plecați din comună, sunt stabiliți aiurea ;

Că tribunalul a admis apelul locuitorilor ordonând înscrierea lor în tabelă cu un drept egal cu al celorlalți, și a respins apelul Societății, ordonând ștergerea din tabelă a acelor locuitori cari au plecat din comuna Paltin și s'au stabilit aiurea ;

Având în vedere că locuitorii apelanți au susținut, înaintea Tribunalului, că dreptul copiilor deveniți majori de a figura în obște, deși au părinți în viață, precum și pierderea drepturilor locuitorilor plecați din comună și stabiliți aiurea, este consfințit prin obiceiurile Vrâncenilor, urmate de veacuri, iar societatea Română pentru industria Forestieră, azi recurentă, a opus că aceste obiceiuri, stabilind alte norme de transmisiune a proprietății decât cele prevăzute în codul civil, au fost abrogate de acest cod, conform art. 1912 cod civil și art. 41 cod silvic ;

Considerând că, în privința dreptului de codevălmășie asupra muntelui Furul mic, aparținând Obștei Paltin, Tribunalul constată că obiceiurile locului sunt următoarele : se socotesc obșteni, locuitorii stabiliți în comună și născuți din părinți cari și ei au fost obșteni ; bărbații majori și femeile au drepturi egale ; dreptul tuturor este egal atât la pășunat cât și la luarea lemnului din pădure ; acest drept îl are fiecare din copiii majori chiar dacă părinții lor trăesc și se stinge odată cu moartea ; obștenii plecați cu gândul de a nu se mai întoarce pierd dreptul, și îl recâștigă dacă se reîntorc fie chiar după mai mulți ani ;

Considerând că în materie de stabilirea dreptului de proprietate al moșnenilor codevălmași în păduri, poeni, etc., dreptul comun este suspendat de însuși legiuitorul prin art. 31 cod. silvic, după care Comisiunea silvică are cele mai întinse drepturi de investigațiune, putându-se conduce chiar și din obiceiurile locale ; că, prin urmare, chiar din termenii legii rezultă că obiceiurile locului sunt obligatorii pentru stabilirea drepturilor de proprietate fără a se distinge dacă ele sunt sau nu conforme dreptului civil comun ;

Că, așa fiind, Tribunalul n'a comis nici un exces de putere sau violare de lege, aplicând în speță regulile stabilite de obiceiurile locului, fie în privința copiilor majori cu părinți încă în viață, fie în ce privește pe cei plecați din comună și stabiliți aiurea ;

Considerând că Tribunalul n'a violat nici dispozițiunile art. 1912 cod civil, căci acest text abrogă codicii Caragea și Calimachy cum și ordonanțele Domnești și circulările ministeriale anterioare codului civil și obiceiurile locale trebuiesc observate când o lege, cum este în speță, prescrie aceasta ;

Că, asemenea, Tribunalul n'a violat nici dispozițiunile art. 41 din codul silvic, deoarece drepturile acordate prin acest text copiilor în urma încetării din viață

a părinților lor, sunt drepturi de participare la întru-nirea obștei, în vederea administrațiunii intereselor comunale, iar nu drepturi de proprietate sau folosință a bunurilor;

Că așa dar, motivele de casare sunt neîntemeiate și cată să fie respinse.

Pentru aceste motive Curtea, respinge recursul, etc.

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. III

Audiența dela 25 Octombrie 1922

Președinția d-lui D. C. TĂZLAUANU, Președinte

Cristina D. Ilief cu Ministerul de finanțe

Decizia No. 1465

Recurs. — Termen curgând dela pronunțarea sentinței. — Judecare în lipsă prin citare neregulată. — Nulitatea sentinței. — Termenul nu curge dela pronunțare.

Când legea fixează ca punct de plecare al termenului de atac acordat părții, data pronunțării hotărârii, după debateri, cu citare, termenul nu poate curge contra părții condamnate decât dacă a fost regulat citată la data judecării, căci hotărârea care s'a pronunțat după o judecată urmată în lipsă și cu citare neregulată, este un act nul și ca atare nu poate servi ca punct de plecare în calculul termenului de atac.

Curtea,

Ascultând pe d-l Constantinescu în dezvoltarea motivelor de recurs și pe d-l Marinescu în combateri, după ce, în prealabil, a unit cu fondul incidentul ridicat de reprezentantul ministerului asupra tardivității recursului și

Deliberând

Asupra motivului I de casare :

I. «Violarea art. 74 pr. civilă. Din întreg dosarul Tribunalului, se constată că atât Dumitru Ilief cât și soția sa după moartea acestuia, locuște în comuna Sabla, și în conformitate cu art. 66 l. t. recurenta prin cererea înregistrată la Tribunalul sub No. . . . , a cerut a fi citată prin avocatul și procuratorul său, M. Boldur, în orașul Bazargic, reședința Tribunalului, Piața Proclamației No. 8; toate procedurile se îndeplinesc astfel, afară de citația No. . . . , pentru termenul de 20 Februarie, prin care recurenta este citată direct în Bazargic, agentul polițienesc o predă unui domn Crețu D. Ilief, comerciant de cereale, din orașul Bazargic, str. Carol No. . . . , care semnează cu inițialele Hr. cum se constată din dovada dela dosarul Tribunalului (recurenta nici nu cunoaște alfabetul latin) acest fapt face să nu cunoaștem termenul spre a ne susține drepturile noastre și judecata, deși din dovada chiar rezultă neîndeplinirea procedurii, trece peste aceasta și dă o sentință definitivă».

Având în vedere că Ministerul de finanțe a cerut respingerea recursului ca tardiv, iar recurenta — în combaterea acestui incident — a susținut că recursul nu poate fi considerat ca tardiv, din moment ce se plânge prin întâiul motiv de casare — mai sus reprodus — că sentința atacată, dela a cărei pronunțare legea prevede a se calcula termenul de recurs, este nulă fiind dată după o judecată urmată în lipsă și fără citarea sa în instanță;

Considerând că atunci când legea fixează, ca punct de plecare al termenului de atac, data pronunțării hotărârii după debateri cu citațiunea părților, cum este în speță, termenul nu poate curge contra părții condamnate decât dacă partea a fost regulat citată pentru ultimul termen de judecată, căci hotărârea pronunțată după o judecată care s'a urmat în lipsă și fără cita-

țiunea obligatorie a părții, este un act nul și nu poate, ca atare, să servească nici ca punct de plecare în calculul termenului de atac;

Considerând că, în speță, din o simplă inspecțiune a actelor de procedură dela dosar fără a necesita o altă cercetare, se constată că sentința Tribunalului nu a fost precedată de o judecare cu citațiune în regulă, deoarece semnătura cu litere latine de pe adevărul de primire a citațiunii pentru termenul de 24 Februarie 1922, nu emană dela recurentă, care, după cum se constată din o procură a sa autentică atașată la dosar, semnează cu caractere slavone și într'un mod vizibil, deosebit;

Că în atari împrejurări, sentința Tribunalului fiind nulă, recursul urmează a se socoti în termen și a se admite, pentru aceleași considerațiuni și întâiul motiv de casare nefiind interes a se mai discuta cel de al doilea. Pentru aceste motive, Curtea casează, etc.

NOTĂ. — Nu speța judecată de Inalta Curte de Casație s. III-a ni se pare interesantă; ceace ni se pare demn de o mică adnotare, este jurisprudența, pe care o consacră această deciziune, și care, pe cale de analogie, se poate aplica în orice materie.

În adevăr a afirma principiul că, deși legea prevede ca punct de plecare pentru termenul de recurs, data pronunțării hotărârii, totuși, când acea hotărâre s'a dat fără citarea părților sau cu greșita lor citare, acest punct de plecare nu mai poate fi ziua pronunțării hotărârii, — însemnează pnr și simplu că termenul de recurs este infinit, deoarece el nu începe să curgă niciodată. Și iată, deci, cum un recurs nu mai e tardiv, deși e făcut peste termenul prevăzut de lege!

Ne permitem să credem că soluțiunea dată de suprema instanță e greșită.

Legiuitorul a prevăzut două căi extraordinare de atac în contra hotărârilor judecătorești: recursul și contestația. Prin însăși caracterul lor, aceste căi extraordinare de atac se deosebesc între ele: una este o cale de *drept*, pentru *erori de drept* — recursul; cealaltă este o cale pentru *erori de fapt*¹⁾ — contestația. De aceea pentru recurs trebuie să te adresezi altei instanțe de judecată; pe câtă vreme pentru contestație te poți adresa aceleiași instanțe de judecată, pentru că o eroare de fapt, de o anumită natură, nu angajează părerea unui judecător, care s'a pronunțat pe baza unui fapt inexact.

Așa încât, atunci când o hotărâre s'a dat pe baza unei citări greșite, dacă nu am altă cale de atac ordinară — opoziția sau apelul — voi putea ataca hotărârea pe cale de contestație la executare.

Oricât de evidentă ar fi nulitatea unei dovezi de primirea citațiunii, ea comportă tot o cercetare a unui fapt, pentru că e destul ca partea adversă să poată susține că deși dovada e semnată cu alte caractere, totuși e a părții în drept, pentru ca deciziunea asupra acestui conflict posibil să

1) O citațiune greșită e o eroare de fapt.

necesite o cercetare în fapt; — lucru imposibil de făcut înaintea unei instanțe de casare.

Prin urmare, atunci când voești să ataci o hotărâre dată în ultimă instanță, pe motivul unei greșite citațiuni, singura cale pe care o poți avea e contestația la executare. Chestiunea e elementară.

Iată, însă, că Inalta Curte constatând că o astfel de hotărâre e nulă — lucru necontestat — decide pe deoparte că această nulitate, întemeiată pe o lipsă de citare poate fi controlată de o instanță de casare; iar pe de altă parte că termenul de recurs nu poate începe a curge, — și aceasta e concluziunea cea mai gravă.

Este iarăși cunoscut, că legiuitorul, în interes de ordine publică, pentru ca hotărârile judecătorești să nu rămână în incertitudine, a fixat anumite termene, pentru atacarea lor.

Prin urmare, cel dintâi lucru pe care are să-l respecte un interesat, și pe care are să-l observe o instanță judecătorească, este termenul în lăuntrul căruia se va exercita un drept. Dacă termenul e expirat, oricât de întemeiat ar fi dreptul, el nu va mai fi luat în cercetare, *dosarul nu se va mai putea deschide*. Și aceasta și pentru un motiv de logică: recurentul se plângea că sentința atacată este nulă, fiind dată după o judecată urmată în lipsă și fără citarea sa în instanță. Or, după teoria Curții, acest motiv numai enunțat, suprimă tardivitatea recursului, făcându-l admisibil; și dacă, mai apoi, intrând în fondul motivului, Curtea ar fi găsit că el e neîntemeiat (lucru foarte posibil, fiind chestiune de apreciere în fapt), ar fi trebuit să respingă acest recurs, după ce, pentru același motiv, îl declarase admisibil.

Chestiunea, însă, poate fi privită și sub alt raport: o hotărâre judecătorească își capătă o autoritate de lucru judecat, fie prin respingerea atacurilor îndreptate contra ei, fie prin neuzare de către partea în drept, de aceste căi: e o prezumpțiune de ordine publică că partea a recunoscut adevărul ce încheie o hotărâre judecătorească, prin faptul că n'a protestat contra ei. Or, legiuitorul a fixat diverse termene, cari, odată expirate, consacră o hotărâre judecătorească. Prin urmare, nu poți să te plângi contra unei hotărâri, după ce ea, prin modul arătat mai sus, a căpătat autoritatea lucrului judecat.

Iată de ce credem că deciziunea, pe care ne-am îngăduit să o comentăm, greșește; calea de urmat ar fi fost o contestație la executare. Altfel ne-am trezi după ani de zile, cu recursuri în Casație, cari ar fi trebuit să fie introduse în termen de o lună de zile, bunăoară, și silind o instanță de pur drept, să cerceteze o semnătură, fără ca cealaltă parte să poată dovedi contrariul, deși în fapt lucrul ar fi fost posibil.

PAUL PORUMBEANU,
Avocat.

Conferințele dela Corpul Avocaților

din Județul Ilfov

Sâmbătă 10 Februarie, ora 4 p. m.: d-l Popescu Tudor, *Legislația militară viitoare*.

Sâmbătă 17 Februarie, ora 4 p. m.: d-l Alexandru Popescu, *Tehnica proiectului de lege pentru unificarea impozitelor directe și înființarea impozitului pe venitul global*.

Sâmbătă 24 Februarie, ora 4 p. m.: d-l Const. Paraschivescu, *Constante juridice în sistemul sovietist*.

Sâmbătă 3 Martie, ora 4 p. m.: d-l George Neter, *Domeniul Public, Domeniul Național*.

Sâmbătă 10 Martie, ora 4 p. m.: d-l Mircea St. Angelescu, *Aplicarea legilor în Statele Unite ale Americii*.

Sâmbătă 17 Martie, ora 4 p. m.: d-l Vasile Toncescu, *Conștiința profesională a avocatului*.

Sâmbătă 24 Martie, ora 4 p. m.: d-l Aurel Iorgulescu-Văleni, *Război și Pace*.

Sâmbătă 31 Martie, ora 4 p. m.: d-l Ștefan B. Iancovescu, *Abuzul de drept*.

Conferințele sunt publice și se țin în sala Trib. Ilfov secția II-a comercială.

Inscrierile pentru conferințe se fac la Secret. Corpului.

JURISPRUDENȚA GENERALĂ

Un grup de distinși magistrați și avocați din întreaga țară au luat inițiativa editării unui organ de informațiune judiciară concisă și rapidă în genul „Culegerilor de rezumate” (Recueils de sommaires), a căror utilitate practică explică desăvârșitul succes ce au avut.

Acest organ va apărea în luna Aprilie 1923 în editura Soc. anon. «Curierul Judiciar» sub titlul *Jurisprudența generală* și va urma în fiecare Joi în 32 pagini format octav, ținând în curent lumea juridică românească cu cele mai recente jurisprudențe ale instanțelor române de toate gradele și din toată țara, precum și cu jurisprudența străină, toate rezumate în mod conștiincios și adnotate când vor prezenta o deosebită importanță.

Abonamentul va fi de 300 lei anual și 150 pe semestru și se poate face de pe acum, în vederea fixării tirajului, prin administrația Societății anonime «Curierul Judiciar», București, Rahovei, 5.

BIBLIOGRAFII

— A apărut: **Politia Tehnică și Ancheta Judiciară Științifică**, cu 17 figuri în text și 6 planșe, de Constantin Zguriadescu, Licențiat în drept, Director în Siguranța Generală a Statului. *Prețul 30 lei.*

— A apărut: **PATRU ANI DE DECANAT**, de Dem. I. Dobrescu, Decanul Baroului Capitalei, care cuprinde *Panegiricile, Cuvântările, Deciziunile și Articolele referitoare la profesiunea de avocat și la Barou.*

Se va pune în vânzare de Tipografia Curierul Judiciar și la Baroul de Ilfov, peste câteva zile. *Prețul 50 lei.*

S'a pus sub presă **Tabla de materii pe 1922. Ea va fi, ca și cele pe anii trecuți, un adevărat repertoriu juridic. Prețul cu care se va pune în vânzare, după 15 Februarie a. c. va fi tot de 50 lei.**

Se va expedia recomandat numai celor ce vor trimite costul plus 5 lei pentru taxele poștale.

„CURIERUL JUDICIAR“ Soc. Anon., Capital 2.000.000 Lei

CONVOCARE

Se aduce la cunoștința d-lor acționari ai Societății Anonime „Curierul Judiciar“ că sunt convocați în Adunare generală ordinară în ziua de Duminică 18 Februarie 1923, la orele 10 dimineața precis. Adunarea se va ține în casele d-lui Dem. I. Dobrescu, președintele Consiliului de Administrație, din str. Sfinții Apostoli No. 17, cu următoarea

ORDINE DE ZI :

1. Aprobarea Bilanțului Societății încheiat pe ziua de 31 Decembrie 1922 ;
2. Ratificarea tuturor cheltuelilor făcute de consiliu în gestiunea anului 1922 ;
3. Descărcarea Consiliului ;
4. Impărțirea dividendelor ;
5. Fixarea onorariilor ;
6. Alegerea a trei censori activi și 3 supleanți conform Statutelor.

D-nii Acționari cari doresc a lua parte la adunare, sunt obligați a se înscrie și a depune acțiunile ce posedă la Biroul Societății, Calea Rahovei 5, de unde vor primi cartea de intrare la Adunare. Fiecare acțiune dă drept la un vot.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

BILANȚUL GENERAL

ACTIV	încheiat la 31 Decembrie 1922	PASIV	
Acționari	553.300 —	Capital	2.000.000 —
Mașini & Litera	794.375 25	Fond de rezervă	21.154 99
Cassa	159.367 95	Fond special	13 800 —
Materiale	330.627 50	Efecte publice angajate	5.000 —
Mobilier	70.216 55	Efecte de plată	150.000 —
Biblioteca Societății	32.939 35	Conturi creditoare	65.833 35
Ateliere	120.000 —	Diverse cauțiuni de gestiune	68 000 —
Clienți	233 205 —	Profit & Pierdere [benef. net]	149.952 11
Furnizori	63 000 —		
Editura	21.358 85		
Diverse garanții	5.600 —		
Efecte publice	21.750 —		
Cauțiuni de gestiune	68.000 —		
	2.473.740 45		2 473 740 45

CONTUL DE PROFIT & PERDERE

DEBIT	încheiat la 31 Decembrie 1922	CREDIT	
Plata Lucrătorilor	853.967 75	Sold din 1921	2.589 32
Cheltueli generale, chirii, salarii, deplasări diverse	354.930 87	Lucrări tipografie	1.006 193 89
Dobânzi & Beneficii Diverse	18.329 43	Abonamente, publicațiuni, etc.	459.085 —
Amortizări { Ateliere 60.000,—			
{ Litere tipar 30 688,05	90.688 05		
Profit & Pierdere (beneficiu net)	149.952 11		
	1.467 868 21		1 467.868 21

Președintele Consiliului **DEM. I. DOBRESCU**

Expert-Contabil, Ștefan Millo

Administrator-delegat și Director-General, **ION. S. CODREANU**

Verificat și găsit conform cu registrele și statutele
Cenzori: P. Vasilescu, Alex. Velescu, Th. Mandrea