

# CURIERUL JUDICIAR

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

Director: **DEM. I. DOBRESCU**  
Președintele Uniunii Avocaților din România

## COMITETUL DE REDACȚIE:

**TR. ALEXANDRESCU**  
Avocat, Direct. Contenc. B-ceil  
G-le a Țării Românești

**ALEX. CERBAN**  
Profesor la Facultatea  
de Drept, București

**IOSEF G. COHEN**  
Avocat  
membru Cons. legislativ

**GR. CONDURATU**  
Conșilier la Curtea de Apel  
București

**RÉNÉ 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

**C. STOEANOVICI**  
Dr. în Drept din Paris  
Avocat

**GR. FRANCU-LAȘI**  
Fost Ministru al Muncii  
Avocat

**P. VASILESCU**  
Dr. în Drept din Paris  
Avocat

**AL. VELESCU**  
Dr. în Drept din Buc.  
Avocat

**ALBERT WAHL**  
Profesor la Facultatea  
de Drept din Paris

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

Membrii corespondenței pentru Paris: **EDOUARD LÉVY** și **SILVIU KRAINIC**, D-ri în Drept, Avocați, Paris

## ABONAMENTUL

Un an p. B-ci, Case Com. și Autorit. 800 lei  
" Avocați . . . . . 500 "  
" Magistrați . . . . . 400 "  
6 luni prețul de sus pe jumătate

## APARE ODATĂ PE SĂPTĂMÂNĂ

In lunile Iulie și August  
apare odată la 2 săptămâni

Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

## Redacția și Administrația

București, Ardei, 5 și Rahovei, 5

Lângă Palatul Justiției

TELEFON 13/29

In Editura Soc. an. *Curierul Judiciar* va apare peste 10 zile primul volum: **Biblioteca Legilor uzuale Adnotate**, care va cuprinde: **Legea autentificării actelor** (Ediția II-a) revăzută și complectată cu doctrina și jurisprudența până la zi și **Legea de unificare și organizare a Corpului de avocați**, comentate de cunoscutul publicist și avocat d-l **A. Lascarov-Moldovanu**.

Ambele aceste legi vor fi însoțite în afară de comentarii, doctrină și jurisprudență până la zi și de *Expunerile de motive*, *Desbaterile parlamentare* complete și *Indice alfabetic*, care va înlesni foarte mult cercetările.

Prețul cu care se va pune în vânzare este de lei 80 la care se va adăuga lei 5 pentru porto postal recomandat.

Comenzile se primesc de pe acum la *Curierul Judiciar*. Pe cotorul mandatorilor postale se va nota: pentru *Biblioteca Legilor Uzuale adnotate*, vol. I.

## SUMAR

— *Renunțarea la beneficiul Pactului comisoriu expres*, de d-l consilier D. Hozoc;

— *Cărțile Funduare*, de d-l Dr. Ștefan Ladoy și *Traficul de intervenție ilicită la autorități*, de d-l Prim-procuror Léon Șadbey, *Recenzie* de E. C. Decusara.

### Jurisprudență:

— Curtea de Casație s. I: *Dr. Anton Craus cu Ion Tohăneanu* (Dreptul de evacuare acordat proprietarului pentru căpătuirea copiilor prin art. 2 lit. c, partea finală legea din 1922, esto deosebit de cel de extindere prevăzut la începutul acestui text);

— Curtea de Casație s. II: *Ion Stasianos, recurs penal* (Condițiunile ce trebuie să îndeplinească actele dresate în străinătate de autoritățile străine, pentru a putea fi produse înaintea instanțelor române: Art. 23 l. org. Minist. de Externe);

— Curtea de Casație s. III: *Banca Generală a Țării Românești cu N. Hagianoff* (Decretul-lege 1480/917. Anularea înstreinărilor făcute sub presiunea inamicului. Restituirea prețului are loc numai pe calea acțiunii principale, nu a referențului);

— Curtea de apel Buc. s. III: *Emilia Saegiu cu Angela Capeleanu* (Dacă în contestația la executare, în materie de legea proprietarilor, se poate invoca motive de apărare de fond? Art. 3 și 13 legea proprietarilor), cu o *Notă* de E. C. D.

— Tribunalul Ilfov s. I și Judecătoria ocol. I București: *Saia Lupu cu Constantin Apostolescu* (Inchiriere. Pact comisoriu expres. Vânzarea imobilului. Dacă noul dobânditor poate rezilia contractul pentru neplata chiriei la termen și subînchiriere prohibită în contract?), cu o *Notă* de I. Gr. Periețeanu.

## RENUNȚAREA LA BENEFICIUL PACTULUI COMISORIU EXPRES

In general nu se poate vorbi de o renunțare la beneficiul pactului comisoriu, când convențiunea prevede o obligațiune de plată la un singur termen. Căci până în momentul plății, părțile nu au interes să discute această chestiune — iar odată plata făcută sau refuzată, — pactul comisoriu sau operează sau devine fără nici un efect în aplicațiune; se exceptează bine înțeles cazul când părțile posterior facerii convențiunii și anterior contractului hotărăsc de comun acord prin un act, care să le poată fi opozabil, o modificare asupra stipulațiunii pactului comisoriu.

Chestiunea s'a pus numai pentru ipoteza când e vorba de plăți succesive, luându-se modalitatea plății anterioare și lipsa de reacțiune a creditorului din trecut, ca împrejurări de natură a arăta ulterior și anume pentru celelalte rate de plată o schimbare convențională din partea creditorului la o clauză înserată în folosul lui, în sensul că prin fapta lui a înțeles tacitamente să renunțe la beneficiul pactului comisoriu expres.

Mai poate rezulta în contra creditorului, o interpretare de renunțare la favoarea pactului comisoriu, trasă din împrejurarea că creditorul ce avea dreptul prin convențiune la o plată portabilă, a primit totuși plăți anterioare la domiciliul debitorului, indiferent dacă s'a dus personal pentru încasare, sau dacă a trimis pe mandatarii săi obicinuiți; cu alte cuvinte, schimbarea ulterioară în caracterul plății, din portabilă în cherabilă, poate în mod indirect să producă consecințe cari să facă inaplicabile rigorile pactului comisoriu. In adevăr dacă plata devine cherabilă pactul comisoriu nu poate opera numai prin expirarea termenului de plată; e absolută nevoie ca ea să fie cerută la domiciliul debitorului și numai la caz de refuz — anume constat — creditorul poate considera ca reziliat de drept contractul.

Așa că în fapt plata primită de creditor posterior

cereri ce a făcut la domiciliul debitorului, poate să fie valabilă și să facă fără valoare sancțiunea pactului comisoriu expres, deși ea a fost făcută după împlinirea scadenței; avem prin urmare o decădere din drepturile pactului comisoriu dedusă din schimbarea caracterului plății — schimbare care se susține că poate rezulta fie din o derogare expresă, fie prin rezultatul unei renunțări tacite.

În doctrină și jurisprudență, s'a admis ca posterior contractarii, plățile pot deveni din cherabile, portabile și invers și aceasta chiar prin efectul unei renunțări; dovada renunțării o va face acel ce o alegă și se recunoaște că va fi foarte grea, când se pretinde o renunțare tacită.

Jurisprudența franceză a avut să se pronunțe în această privință în speța următoare: În contractele de asigurare, se prevedea portabilitatea plăților ce urmau a se face la anumite epoci; se întâmplă însă ca agenții companiilor de asigurare obicinuesc să se prezinte la asigurat — fie anterior epocii de plată, fie chiar la ziua fixată — pentru a cere ratele. Se poate ca pentru o plată ulterioară, neachitată la scadență în termenul fixat la domiciliul companiei de asigurare, creditorul să ceară operarea pactului comisoriu? Asiguratul opune în apărare renunțarea tacită, dedusă din faptul că plățile anterioare s'au făcut la domiciliul său, adică contrar stipulațiunilor din convenție.

S'a decis și pro și contra; pare însă că o soluțiune intermediară a triumfat și anume: „va fi o renunțare la portabilitate — și deci clauza penală nu va opera — când încasarea la domiciliul debitorului (asiguratului) se făcea de agenții Companiei, *in mod obişnuit*, indiferent de solvabilitatea sau insolvabilitatea asiguratului, sau de buna ori rea voință; Când însă încasarea la domiciliu e rezultatul prevederilor speciale față de un anume asigurat numai, a cărui solvabilitate e dubioasă și a cărei rea voință, de a plăti e constatată, diligența companiei de a urmări plata la domiciliul debitorului, nu poate fi interpretată contra companiei și prin urmare nu poate fi scoțită ca o renunțare la portabilitate“. (Laurent vol 17 No. 588 și 593; Baudry-Lacantenerie et L. Barde. XIII No.X 1510 și 1511; Demolombe XXVII No. 27 Huc. vol. VIII No. 42 pag. 66).

Prin reciprocitate și debitorul poate renunța la beneficiul cherabilității plății, ce a fost fixată prin convențiune.

Revenind la renunțarea dela beneficiul pactului comisoriu expres, dedusă din primirea de plăți anterioare peste termenele fixate, trebuie să se recunoască că această chestiune nu e atât rezultatul preocupărilor doctrinare cât mai mult a Jurisprudenței care a crezut — câteodată desigur cu vădită exagerare — că temperamentul ce se aduce față de obligațiunile debitorului e un produs firesc al echității și unei credințe; se va vedea însă că în majoritatea cazurilor această indulgență pe lângă că nu se justifică juridiceste, are cusurul că păcătuiește, chiar contra normelor pe care echitatea și buna credință în contractare, le-ar prescrie.

Poate există acum renunțarea și când e vorba de o singură plată, în sensul că creditorul beneficiar al stipulațiunei pactului comisoriu, găsindu-se îmbrăcat cu dreptul de a exercită opțiunea între facultatea de a cere operarea pactului comisoriu și între facultatea

de a cere executarea contractului, e supus prin consecința regulei: „electa una via, non datur regressus ad alteram“, adică odată opțiunea făcută nu se mai poate reveni — există tacită renunțare pentru dreptul neexercitat; dacă înțelege să opereze pactul comisoriu, va comunica prin acțiune judecătorească sau somațiune, această intențiune, debitorului — va voi din contra să opteze pentru executare, va cere plata sumei ce i se datorește, chiar peste scadență, fiind exclus ca odată alegerea făcută să se mai poată reveni. Urmărindu-se rezilierea, s'a renunțat la executare și contractul e desființat, fără putința de a i se mai da vre-o aplicațiune; de asemenea, urmărindu-se executarea peste termen, debitorul poate respinge orice fel de încercare ulterioară din partea creditorului de a se mai pevala de sancțiunea pactului comisoriu.

Pentru o mai mare înțelegere a chestiunii, vom sintetiza materia procedând prin câteva subdiviziuni.

1) *Nu mai poate fi vorba de renunțare, la un pact comisoriu de gradul al doilea și nici la cel de gradul al III-lea, după ce creditorul a acționat în judecată pentru constatarea rezilierii.*

În adevăr pactul comisoriu de gradul al II-lea, e acel în care se prevede rezilierea de plin drept, și care pentru a se produce, e nevoie de o somațiune din partea creditorului că înțelege să opteze pentru reziliere; debitorul putând plăti chiar după termen, dacă nu a primit somațiunea creditorului, cu consecința că pactul comisoriu nu poate opera și în același timp că nu există interes din partea debitorului de a propune excepțiunea de renunțare. Odată însă ce somațiunea s'a făcut, contractul e reziliat și renunțarea nu ar mai putea fi susținută nici pe faptul că o plată anterioară s'a primit de creditor după o *identică* somațiune dată cu prilejul acelei plăți întru cât o plată anterioară primită după punerea în întârziere, nu implică nici o posibilitate de renunțare, contractul însuși fiind desființat din momentul punerii în întârziere. Doctrina, arată categoric această imposibilitate: „Renunțarea nu mai e posibilă, când partea a făcut un act ce arată voința sa de a rezilia contractul, acest act aducând rezilierea, ea e definitivă; dacă părțile se înțeleg totuși pentru menținerea locațiunei, un nou contract se formează“ (Baudry-Lacantenerie et Al. Wahl, XX No. 1384).

Deasemenea în cazul unui pact comisoriu de gradul al III-lea, adică când se prevede rezilierea de plin drept și fără somațiune.

Renunțarea la beneficiul pactului comisoriu, s'ar putea susține numai pe împrejurarea că plăți *anterioare* au fost primite de creditor posterior scadenței, fără bineînțeles ca cu ocaziunea acelor plăți să fi intervenit punerea în întârziere din partea creditorului, fie prin mijlocul unei somațiuni, fie prin mijlocul unei acțiuni în justiție.

Presupunem ipoteza, că pentru o plată anterioară, debitorul înainte de achitare, a fost pus în întârziere prin o acțiune în justiție și că în timpul procesului, creditorul înțelege să renunțe la proces și să primească plata chiriei după scadență; poate acum debitorul, cu ocaziunea unui nou proces de reziliere, pentru întârzierea în plată a unei alte rate să invoace renunțarea la pactul comisoriu expres, dedusă din faptul că la procesul anterior, creditorul a primit plata după expirarea termenului?

Evident că nu, deoarece întâia plată s'a făcut după punerea în întârziere, adică după ce contractul era de drept desființat și atunci nu mai poate fi vorba de nici un fel de renunțare; împrejurarea că părțile s'au împăcat atunci, primindu-se chiar plata de creditor, nu poate schimba soluțiunea — contractul se găsea desființat prin însăși introducerea acțiunii în justiție, iar primirea plății și continuarea folosinței din partea chiriașului (dacă e vorba de un contract de locațiune), e rezultatul unui nou contract, iormat prin tacită relocație cu efectul că în acest nou contract, subzistă integral toate condițiunile primului contract, afară bine înțeles de clauza termenului contractual, conform art. 1437 c. civ.

Cu ocaziunea deci a celui de al doilea proces, excepțiunea de renunțare nu se va mai putea pune, afară doară dacă debitorul nu va dovedi că punerea în întârziere din primul proces, era ilegală și fără puțința de a îndritui autoritatea judecătorească să constate atunci că rezilierea s'a operat; dealtfel această chestiune rămâne pendinte și nu poate fi îndepărtată cu autoritatea lucrului judecat trasă din hotărârea de împăcare dată anterior, de oarece părțile împăcându-se discuțiunea rezilierii nu s'a mai făcut și instanța nu avea să se mai pronunțe.

Reproducem în parte, câteva considerente date de Tribunalul Dorohoi, asupra acestei chestiuni, prin jurnalul No. 10208 din 14 D-brie 923 :

„Că odată făcut actul de voință din partea proprietarului prin care se optează pentru reziliere, decurge în mod necesar rezilierea care e definitivă, iar dacă părțile se înțeleg totuși pentru menținerea mai departe a locațiunii, un nou contract se formează pe baza relocațiunii prevăzute de art. 1437 c. civil ;

Că în cauză se constată prin petițiunea de judecată înregistrată la No....., că apelantul pentru neplata de chirie la termenul de 1 Oct. 1920, a cerut să se opereze rezilierea contractului pe ziua de 26 Oct. 1920;

Că deși posterior s'au împăcat—primindu-se chiar chiria întârziată — totuși acțiunea în judecată a proprietarului introdusă posterior termenului de plată, având caracterul celei mai energice somațiuni de punere în întârziere, a avut ca consecințe să opereze rezilierea convențională pe ziua de 26 Oc. 1920, adică pe ziua ultimă a semestrului în curs de executare.

Că acum fiind vorba de un nou contract format pe baza tacitei relocațiuni, nu se mai poate invoca renunțarea la pactul comisoriu din faptul că la procesul anterior proprietarul ar fi primit plata după expirarea termenului;

Că odată vechiul contract expirat, cel nou trebuia executat în condițiunile fixate de art. 1437 cod civ. și în soluționarea conflictelor născute posterior, nu se mai poate admite posibilitatea renunțării pe fapte și împrejurări ce au înconjurat vechile raporturi contractuale, derivate din un contract de locațiune ce nu mai are ființă“.

Asupra condițiunilor noului contract, format prin tacită relocație ce a urmat operării pactului comisoriu, s'a decis și contrariul, adică că raporturile părților contractante n'ar mai fi supuse sancțiunii pactului comisoriu din vechiul contract — deși tacitamente a fost menținut — și că s'ar regula potrivit dispozițiilor art. 1020 și 1021 cod. civil; astfel avem Curtea de apel Buc. s. IV D. 92 din 15 Mai 1920 (Dreptul

2 din 921 și Pand. Rom. III No. 2 din 921): „Când pactul comisoriu a operat și contractul e reziliat de drept, rămânerea mai departe a chiriașului se face pe baza unui nou contract cu totul diferit de cel vechiu, întrucât părțile tăcând asupra pactului comisoriu expres raporturile dintre ele urmează a fi regulate după dispozițiunile codului civil (art. 1020 și 1021)“ Pare însă că doctrina nu îmbrățișează acest mod de a vedea.

2) *Reguli și criterii ce cârmuesc materia renunțării.*

a) Renunțarea poate fi și expresă și tacită, nici odată însă ea nu se prezumă și îi incumbă debitorului să o dovedească (Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX No. 1384, Laurent XXV No. 372; Aubry et Rau vol. IV No. 323 pag. 333 și nota 11, Dalloz, supplément, Louage No. 308).

b) Renunțarea trebuie restrictiv interpretată (Aubry et Rau vol. IV No. 333, Nota No. 12).

c) Se poate renunța chiar la drepturi eventuale sau condiționale — se exceptează însă simplele expectative.—Asupra acestui punct, există însă controversă. Câte odată e valabilă renunțarea, chiar la o implă expectativă : Si cependant la renonciation a une simple expectative, d'ailleurs d'intérêt purement privé avait été stipulée accessoirement a une convention, dans le but d'en etendre ou d'en restreindre les effets, elle devrait, sauf disposition contraire, être considérée comme valable“. (Aubry et Rau vol. IV No. 323 nota 4, 5 și 6).

d) Faptele care conduc la admiterea renunțării, trebuie să arate *neîndoelnic* intențiunea de renunțare, astfel ca să nu mai poată fi susceptibilă de nici o altă interpretare. (Dalloz Supplément, Louage No. 308).

e) Vițiul de consimțământ (violența sau eroarea) poate îndepărta actul de voință pe baza căruia se face aprecierea de renunțare tacită; de asemenea eroarea de drept, ce în principiu poate anihila orice convențiune ce nu interesează ordinea publică, poate îndepărta și o renunțare expres dată.

3) *Concepțiunea renunțării* în materie de pact comisoriu expres și când e vorba de plăți succesive, se conciliază foarte puțin cu rațiunea ce a determinat inserarea în contract a pactului comisoriu.

În adevăr, pactul comisoriu înseamnă dreptul fixat prin contract în interesul creditorului de a se putea exercita opțiunea între facultățile ce le are, adică în a cere sau executarea contractului sau rezilierea lui. În caz de plăți succesive, opțiunea trebuie să se facă separat și în cea mai deplină libertate. Prin urmare creditorul nu poate în principiu să fie țărmarit în exercitarea dreptului de opțiune cu ocaziunea unei rate, de fapte cari au înconjurat o opțiune anterioară; altfel ar fi să ajungem la concluziunea că dreptul de opțiune care trebuie să perziste integral pentru toate epocile fixate prin contract, să se găsească anihilat de considerațiuni speciale unei singure epoci de plată să fie determinat în un sens sau altul de soluțiunea ce a primit cu ocazia unei plăți din trecut. Am ajunge cu alte cuvinte la desființarea dreptului de opțiune pentru toate părțile, deși faptele pe baza cărora se cere desființarea privesc numai ura sau câteva plăți.

Ca să se poată susține această soluțiune, jurisprudența a fost nevoită de multe ori să înlătore teoria

renunțării, pentru dreptul de opțiune și să-i substitue o apreciere de fapt, care să conducă a se considera clauza pactului comisoriu „*comme simplement cominatoire*”; adică să se interprete, prin efectul tuturor faptelor ce au urmat formării contractului și prin efectul tuturor modalităților de executare încercate de creditor, clauza pactului comisoriu expres, ca o clauză care dela început chiar, nu a putut forma în intențiunea părților contractante, o clauză de rigoare susceptibilă de a produce toate rezultatele legale. (Laurent Vol. XXV No. 374).

Cităm asupra acestui punct, Cas. I D. 99 din 10 Martie 1920 (P. R. p. III No. 3-921; Jurisprudența Română No. 13-1920; Curierul Judiciar No. 71—72 din 1920 și Dreptul No. 43 din 1920; „Faptul unui proprietar de a nu fi dat urmare pactului comisoriu și *de a continua* să primească chiria și peste termenul de exigibilitate, poate fi interpretat în sensul că în intenția proprietarului, clauza rezolutorie a avut numai un caracter cominativ și că dânsul a înțeles să renunțe la rigoarea dreptului său”. Această soluțiune e în sensul numeroaselor jurisprudențe belgiene date în materie și reproduse de Laurent; în acelaș timp însă pare a contrazice teoria renunțării provizorii și temporare, care atribue renunțării un efect temporar, fără putere de a anihila dreptul de opțiune pentru toată durata contractului dacă creditorul care dorește să beneficieze mai departe de beneficiul pactului comisoriu expres, deșteaptă din nou atențiunea debitorului prin o anumită notificare.

În tot cazul, dat fiind dovada extrem de dificilă ce comportă o renunțare tacită, soluțiunile jurisprudențiale au variat foarte mult și mai în totdeauna aprecierea renunțării a fost determinată de fapte cari să poată înlătura orice urmă de îndoială.

Cităm în această privință câteva soluțiuni jurisprudențiale și doctrinare :

a) Când locatarul și-a manifestat intențiunea sa de a se prevala de clauza rezolutorie, nu pierde dreptul la perceperea fructelor sau chiriilor până la reziliere și prin urmare încasarea acestor sumi chiar fără nici o rezervă, nu implică din partea sa intențiunea de a renunța la beneficiul rezilierii, (Laurent, t. 25, No. 373; Dalloz Supplément-Louage No. 308).

b) Când somațiunea creditorului cuprinde deodată intențiuni și de executare — fie chiar silită — și de reziliere, dacă prima cale încercată este aceea a executării, atunci avem o renunțare la clauza pactului comisoriu expres; de altfel pentru a se ajunge la această soluțiune se poate invoca în mod suficient, principiul dedus din „*electa una via non datur regressus ad alteram*”, cu consecința că opțiunea pentru un drept, presupune renunțarea pentru dreptul reexercitat — dacă amândouă drepturile le avea comitent.

„Ainsi, quand l'acte authentique de location d'une chose dont le fermage est stipulé payable d'avance renferme cette condition qui, à défaut de payement à son échéance d'un seul terme de loyer, le bail pourra être résilié de plein droit si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer resté infructueux et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, le bailleur qui, après avoir signifié au preneur un commandement de payer un terme, contenant à la fois menace de saisie — exécution à défaut de payement dans les vingt-quatre

heures et manifestation de la volonté de se prevaloir de la clause résolutoire à défaut de payement dans les trente jours, a fait ensuite procéder à une saisie-exécution sur le débiteur, se trouve, par le fait du commandement et de la saisie, avoir renoncé au bénéfice de la clause résolutoire en ce qui concerne le terme échu auquel était corrélatif une jouissance à venir” (Orléans, 17 Janv. 1895. D. P. 96. 2. 93).

c) „La renonciation au bénéfice de cette clause ne se presume pas et spécialement, ne peut résulter de la réception d'un acompte” (Nancy 16 avr. 1877. D. P. 79. 2. 205).

d) „Le renonciation au droit de se prevaloir du pact comisoire stipulé dans le bail, ne résulte pas nécessairement du fait que le bailleur, après avoir signifié le commandement prévu par la dite clause, a signifié postérieurement au preneur une mise en demeure de payer les loyers échus et d'exécuter les conditions imposées par le bail” (Caen 10 avr. D. P. 1908 5. 44).

e) „Imprejurarea că proprietarul ținând seamă de obligațiunea impusă de art. I al. VII din legea din 922, a considerat ca valabilă achitarea chiriei semestr. Aprilie 1922, făcută de chiriaș în termenul prevăzut de acest text de lege, nu poate constitui pentru dânsul — proprietarul — nici o decădere în dreptul de a invoca pentru celelalte termene operarea pactului comisioniu înserat în contract, întrucât pentru aceste termene legea neindicând nici o dispozițiune deosebită, clauzele contractuale cu privire la locul plății și neîndeplinirea acestei obligațiuni își reiau puterea și tribunalul constatând că chiria semestrului Octombrie 922 s'a consemnat mai târziu de data plății a fost în drept a respinge apărarea chiriașului bazată pe decăderea proprietarului”. (Cas. I D. No. 849 din 17 Sept. 923 J. R. 19-923 și J. Generală 20-923).

f) Simpla îngăduință a proprietarului de a i se plăti câștiul de chirie și după termenele stipulate în contract, nu poate fi considerată în general ca o renunțare la beneficiul pactului comisoriu expres, decât numai pentru acel termen, renunțare care de altfel reesă în mod firesc pentru acel termen din exercitarea dreptului de opțiune. (C. Apel Buc. s. IV D. No. 215 din 3 Noembrie 920. C. Judiciar 44-921).

4) Cazul renunțării deduse din faptul primirii peste termen, a unei singure rate.

De câte ori jurisprudența franceză a admis, renunțarea tacită la clauza pactului comisoriu expres, s'a invocat ca argument principal: „*toleranza prelungită*” care să fie de așa natură în cât să arate în mod manifest că creditorul tolerând continuu, a înțeles să nu mai uzeze de facultatea rezilierii ce și-a stipulat la caz de plată peste termenul fixat; aproape niciodată nu s'a făcut argumentări pe fapte deduse din toleranța unei singure plăți.

Astfel s'a decis că este o renunțare la portabilitatea plății, când încasarea la domiciliu asiguratului să făcea de agenții companiilor de asigurare, în mod absolut obișnuit.

Și e și explicabilă această prudență; altfel s'ar crea o prezumție de renunțare, ca o regulă de drept dedusă din primirea posterior scadentei a unei singure plăți făcându-se inutilă orice fel de apreciere și orice fel de intervenție a instanțelor judecătorești în examinarea unui element așa de dificil ca acel al intențiunei părților contractante.

Admițându-se prezumția de renunțare, se contra-

zic chiar normele fundamentale pe cari doctrina le-a fixat în materia renunțării.

De aceia s'a spus cu drept cuvânt ca primirea peste termen a unei singure plăți, e numai un simplu act de îngăduință, de indulgență, ce nu poate fi interpretat în defavoarea celui care l'a făcut (Liège 5 Mai 1869. Pasiecrisie 1870. 2. 91; Laurent vol. XXV No. 374).

În sensul că o tolerantă *prelungită* poate forma convingerea unei renunțări tacite, avem și Dalloz (Supplement Louage No. 308).

S'a decis însă că chiar o îngăduință prelungită, nu poate fi invocată ca o împrejurare în favoarea renunțării tacite: „A défaut d'une derogation speciale et expresse apportée aux clauses d'un bail, l'inexécution, même prolongée d'une de ces clauses ne saurait être considérée comme une renonciation à s'en prévaloir par celui au profit duquel elle a été stipulée“ (Grenoble, 8 Mai 1882. D. P. 83. 2. 94; Dalloz Supplement. Louage No. 314).

5) *Argumente ce se pot aduce pentru o interpretare cât mai restrictivă în materia renunțării la pactul comisoriu expres.*

a) Contrariază regulile ce cărmuesc materia renunțării. În adevăr, realitatea arată că primirea unei plăți de creditor, posterior scadentei, e datorită unei voințe a creditorului ce a înțeles prin acest fapt să facă un act de indulgență pentru debitor.

Dacă ar fi altfel, atunci ar trebui să admitem că ar fi posibil ca un creditor primind o asemenea plată să poată consimți concomitent și expres la o renunțare cerută de debitor pentru viitor. Lucrul nu concordă desigur cu realitatea, căci nu se va găsi nici odată un singur creditor care să facă un bine, care să fie indulgent primind o rată întârziată, dacă ar ști că acest act de tolerantă echivalează cu o renunțare la beneficiile pactului comisoriu expres, pentru ratele viitoare.

Decizându-se contrariul, se creiază o *adevărată prezumție* care nu poate fi admisă în materia renunțării, unde doctrina cu drept cuvânt a stabilit că renunțarea nu se prezumă niciodată.

Dar o asemenea renunțare ar presupune călcarea chiar a principiului doctrinar ce definește renunțarea, căci la obiecțiunea debitorului că plata anterioară făcută peste termen echivalează cu o renunțare, avem întâmpinarea creditorului că ea este numai un act de indulgență și atunci aflându-ne în fața unui act susceptibil de cel puțin două interpretări, se exclude posibilitatea unei aprecieri de renunțare tacită.

Față cu întâmpinarea creditorului, debitorului îi incumbă dovada faptului că actul săvârșit nu poate în nici un caz să fie considerat ca un act de îngăduință și aceasta pe baza considerațiunii că creditorul nu e chemat a face nici o dovadă, legea și principiile arătând ca suficientă, o apărare care ar învedera posibilitatea cel puțin și a unei alte interpretări de natură a contraria pe aceia exhibată de debitor.

Altfel, adică am impune creditorului să facă dovada alegațiunii de „indulgență“, am ajunge să creem din faptul primirii unei plăți tardive, o *prezumțiune*, care să poată fi opusă totdeauna creditorului până la proba contrarie și cu această să contrazicem din nou principiile cari în mod precis arată că renunțările nu se prezumă.

b) Renunțarea la pactul comisoriu expres, adică

la dreptul de opțiune pentru plățile viitoare, echivalează cu o renunțare la drepturi eventuale sau condiționale, căci dreptul de rezoluțiune nu se naște decât cu ocaziunea plății și mai ales din neexecutarea eventuală a obligațiunii de plată la termenul stipulat.

În ipoteza când nu se admite renunțarea la drepturile eventuale, renunțarea la pactul comisoriu, ar fi deci „ad initio“ greu de conceput; totuși admitându-se posibilitatea renunțării și la drepturile eventuale, se impune o restricțiune sau cel puțin o severitate în apreciere: O renunțare la un drept născut poate rezultă din interpretarea oricărei împrejurări ce ar implica hotărât un act de voință contrar exercitării dreptului și e totdeauna posibil a se găsi asemenea împrejurări ca elemente de dovadă, când renunțarea a avut loc, căci dreptul era născut și exercițiul lui nu se găsea suspendat de nici o condițiune. Când însă e vorba de un drept eventual sau de un drept condițional, e foarte greu de a se găsi prezumțiuni de fapt cari să conducă la o apreciere de renunțare tacită; renunțarea presupune un act de voință contrar celui care ar trebui pentru exercițiul dreptului și cum exercițiul dreptului e suspendat de împlinirea condițiunii e firesc și explicabil că și actul renunțării să nu poată fi întâlnit. Poate face însă obiectul unei renunțări exprese“. Pandectele Române, No. 9-923, II pag. 252).

c) Interpretându-se cu prea multă certitudine actul de indulgență al creditorului, ca un act de renunțare, se ajunge a se crea debitorilor situațiuni foarte puțin dorite, căci nimeni nu va mai fi dispus a face pe viitor concesiuni contractuale temporare, când va ști că efectul îngăduinței acordate, se va întoarce contra propriului său interes. Se va mai ajunge la înserarea de clauze, cu scop de a se îndenărta eventualitatea unor asemenea interpretări; am văzut că au devenit de stil, clauzele din contractul de asigurare, prin care companiile de asigurare stipulează că atunci când pactul comisoriu expres există în contract, or ce derogare din partea creditorului cu privire la beneficiul pactului, să nu poată fi socotită ca o renunțare și prin consecință în caz de portabilitatea plății, mergerea chiar în mod obișnuit a agenților companiilor la domiciliile asiguraților pentru încasare să nu poată fi interpretată ca o schimbare în caracterul plății.

d) Realitatea arată însă că ne aflăm în fața unei îngăduințe temporare, deci prezumția e de nerenunțare și debitorul va trebui să o înlăture. În tot cazul nu trebuie să uităm prudenta pe care în deosebi jurisprudenta belgiană o manifestă în caz de o astfel de apreciere, cerându-se o dovadă sigură, nesuscentibilă de mai multe interpretări simultane și bazată pe fapte cari să presupună o tolerantă îndelungată și necontrazisă.

e) Buna credință în executare, care se invocă de obicei în jurisprudentă, spre a se motiva aprecierea renunțării tacite, adică îndepărtarea situațiilor de surprindere pentru debitor nu poate constitui un criteriu decisiv pentru admiterea obiecțiunii de renunțare. Și în adevăr, nu poate exista buna credință cu îndepărtarea considerațiilor de echitate; ori nu e echitabil să răsplătești pe creditor cu o decădere pentru faptul unei indulgențe temporare și nu e posibil să acorzi buna credință cu unicul scop de a face să triumfe culpabilitatea. Cel care e în culpă — prin fapta sa — nu are drept nici la protecțiune, nici la

concesiune. Examinându-se toate raporturile dintre părți se vede că debitorul a fost în culpă pentru că la termenul anterior nu a plătit la epoca fixată prin contract; totuși creditorul a fost indulgent și nu a uzat de pactul comisoriu expres, iar dela acea dată trebuia să se știe că situațiunea debitorului în avantajele sale contractuale e datorită toleranței creditorului căruia nu i s'a putut imputa nici un fel de culpă.

Ca să se admită că debitorul s'a găsit ulterior surprins de fapta creditorului, ar trebui să se zică că actul de tolerantă din trecut a fost o adevărată acțiune doloasă, căci numai în acest caz creditorul ar fi în culpă, iar debitorul de bună credință — o interpretare care însă ar merge până la această concluziune, ar denăsi realitatea lucrurilor și ar constitui un exces de severitate față de clementa creditorului.

Toleranța ce s'a dat debitorului cu ocaziunea unei plăți anterioare, trebuie să fie stimulent pentru el în îndeplinirea obligațiilor contractuale ce și le-a luat, ca pe viitor să cunoască toată amenințarea pericoulului la care s'ar expune prin întârzierea în plată.

În jurisprudența română s'a impus creditorului încă două condițiuni, adică sau de a face rezerva față de plățile viitoare cu ocaziunea primirii unei plăți întârziate, adică să înțeleagă să nu renunțe la pactul comisoriu expres, sau de a preveni pe debitor la termenul imediat următor plății întârziate, că va uza de pactul comisoriu dacă nu va primi chiria la termenul fixat prin contract. Astfel avem Cas. I D. No. 1023-922 J. R. 3-923).

„Partea în favoarea căreia este stipulat pactul comisoriu expres, are incontestabil dreptul de a renunța la această favoare, chiar fără consimțământul părții adverse și această renunțare poate fi făcută fie în mod temporar, fie în mod definitiv, pentru toată durata contractului.

Ceeace trebuie examinat în ipoteza unei renunțări la pactul comisoriu, este dacă se poate atribui renunțătorului intențiunea de a nu mai beneficia de acest pact pentru toată durata contractului, sau dacă trebuie limitată renunțarea numai la acele abateri, pentru care nu s'a recurs de renunțător la exercitiul acestei clauze, chestiune de apreciere, care scapă controlului Curții de Casație.

În ipoteza unei renunțări temporare, singura restricțiune, care se poate pune pentru exercitiul pactului comisoriu este, ca acel care are drept a-l exercita, să încunoștiințeze pe cealaltă parte despre intenția de a reclama pe viitor o executare scrupuloasă a contractului, pentru ca astfel acesta să nu poată conta pe viitor pe vreo toleranță și să nu fie surprins în buna sa credință.

În special, în materie de închiriere cu plata în rate periodice și în mod anticipativ, trebuie ca asemenea încunoștiințării să fie făcută anterior datei exigibilității unei rate, pentru ca pactul comisoriu expres, repus în funcțiune să poată opera și în privința acestei rate. Încunoștiințarea; după data exigibilității unei rate, — cum este în speța — are de efect să facă ca pactul comisoriu la care se renunțase, să nu poată reopera decât numai în ce privește ratele pe viitor, iar nu și pentru chiriile exigibile în timpul cât părțile se găsesc sub regimul renunțării la acea clauză. La fel avem și Cas. I D. No. 639 din 25 Mai 923 (J. R. No. 19 din 923).

Totuși, această obligațiune jurisprudentială de pre-

alabilă încunoștiințare pentru ratele viitoare, nu pare a se impune cu toată certitudinea. Mai întâi, e greu de înțeles sensul unei renunțări temporare pentru primirea unei singure rate de plată întârziată; creditorul — cel puțin așa admite doctrina în majoritate — are un netăgăduit drept de opțiune, în a cere posterior scadentei, sau constatarea rezoluțiunii convenționale, sau executarea și în acest caz, preferind executarea, nu face altceva decât să uzeze de dreptul său de opțiune ce și l-a stipulat prin contract. Este drept că optând pentru executare, există renunțare pentru dreptul neexercitat, adică pentru a face să opereze pactul comisoriu expres, dar această alegere nu are nici un fel de legătură cu chestiunea renunțării la beneficiul clauzei pactului comisoriu expres. Renunțarea la o singură rată, e chiar condițiunea sub care s'a înțeles a se însera în convențiune clauza rezolutorie expresă — căci se spune că creditorul prin stipulațiunea introdusă nu a putut să-și înlăture posibilitatea eventualelor executări contractuale. Consecința este deci că o renunțare temporară, nu poate să angajeze întru nimic dreptul său de opțiune pe viitor în legătură cu inexecutarea contractului din partea debitorului. Mai exact ar fi să se vorbească de o renunțare definitivă la clauza pactului comisoriu invocându-se împrejurări de tolerantă prelungită sau de o clauză ce inițial nu a avut decât un caracter cominatoriu cum se găsește în numeroase jurisprudențe belgiene.

În tot cazul renunțarea fiind demonstrată, ea nu mai poate reinvia decât prin un consimțământ reciproc al tuturor părților contractante, iar or ce încunoștiințare ce ar face creditorul, debitorului în privința ratelor viitoare de plată, ar fi cu totul inoperantă, el ne mai putând singur și prin faptul său numai să redea putere unei clauze ce nu mai există.

Pe lângă aceasta ambele condițiuni fixate în jurisprudență — a primirii peste termen cu rezerve formale din partea creditorului că nu înțelege să renunțe și pe viitor, și a încunoștiințării prealabile pentru ratele ce urmează — îngreuiază enorm situațiunea creditorului și-i creiază situațiuni de surprindere întrucât nefiind norme legale — căci legea nu le-a putut prevedea nicăeri — și neputându-le cunoaște, se poate găsi foarte ușor în situațiunea de a nu putea lua asemenea precauțiuni; că ceva mai mult prin ceea ce de a doua condițiune a prevenirii din timp pentru termenele ce urmează, se recunoaște implicit pentru fapta creditorului, caracterul unui act de îngăduință temporară și prin aceasta se contrazice chiar posibilitatea aprecierilor de renunțare tacită.

6) *E valabilă clauza prin care părțile dela încenut stipulează că chiar dacă se va contraveni prin indulgența creditorului la modalitățile de executare impuse debitorului, să nu se poată invoca ulterior de debitor, renunțarea la beneficiile clauzei penale sau a pactului comisoriu expres pentru o neexecutare diferită de cea indicată în contract?* Cu alte cuvinte se poate stipula că primirea unor plăți chiar peste scadentă, să nu poată fi interpretate ca acte de renunțare?

În jurisprudența franceză, s'a pus chestiunea cu ocaziunea discuțiunii clauzei puse de companiile de asigurare prin care de și se stipulează portabilitatea ratelor de asigurare, totuși se impune asiguratului să nu poată opune asiguratorului, ca o renunțare la portabilitate, faptul posibilității încasării ratelor la do-

miciliul debitorului de agenții companiilor de asigurare, fie că încasarea la domiciliu ar fi întâmplătoare, fie că ar fi rezultatul unui uz constant. Instanțele s'au pronunțat și în un fel și în altul; în totdeauna însă s'a arătat că nu poate fi renunțare la portabilitate, de cât atunci când încasările la domiciliu se fac pe baza uzului constant. (Baudry-Lacantinerie vol. XIII nota 1 pag. 607).

În cazul ce ne preocupă însă, valabilitatea clauzei se impune cu mult mai multă evidență, de oarece nu e vorba de un uz constant care să fie cunoscut în prealabil de debitor și care să-l poată pune prin urmare în situațiuni de surprindere; e vorba numai de îngrădirea creditorului de anume clauze, în virtutea cărora să fie autorizat a face la timp actele de îngăduință față cu rigorile pactului comisoriu expres, stipulat în contract.

Fie un mijloc prin care creditorul diligent, vrea să facă cunoscut anticipativ debitorului, rezervele și întâmpinările pe care jurisprudenta am văzut că le fixează ca condițiuni necesare pentru posibilitatea exercitării nactului comisoriu, la termenele ce urmează primirii unei plăți întârziate. Cea ce ar trebui să facă în timpul executării contractului, creditorul înțelege să facă chiar de la început și odată pentru totdeauna, cu același unic scop de a se evita situațiunile de surprindere și implicit de a nu se putea spune că buna credință a debitorului nu e protejată.

Credem de asemenea că e valabilă clauza prin care creditorul cere ca în caz de obiecțiune de renunțare din partea debitorului, ca să nu poată fi dovedită decât cu acest scris; e un mijloc de a se fixa mai dinainte faptul dovezilor ce ar putea fi utilizate și prin aceasta nu s'ar contraveni nici unei dispozițiuni legale și nu s'ar aduce nici o încălcare vreunui principiu de ordine publică sau interes general.

7) *Odată renunțarea dovedită, cum devine ea opozabilă avânzilor-cauză ai creditorului?*

Pentru avânzii cauzei avem dispozițiunea categorică a art. 1441 c. civ. potrivit căreia, locațiunea și deci clauzele contractului nu sunt opozabile cumpărătorului decât sub condițiunea ca convențiunea sau modificările ei, să aibă data certă; prin urmare renunțările facite nu pot fi opozabile și nici cele exprese dacă nu au dată certă.

Semnalam în această privință, câteva deciziuni jurisprudențiale, spre a se vedea imposibilitatea derogărilor.

a) „Mentiuțiile din dosarul contractului relativ la primirea chiriei de către creditor, au valoarea unor chitanțe descărcătoare; în ce privește însă, data lor, legea nu derogă de la art. 1441 c. civ. și ca atare când aceste mențiuni prevăd că plata s'a făcut la alte epoci decât cele stipulate, iar aceste împrejurări sunt invocate în stabilirea renunțărilor la pactul comisoriu expres, aceste date nu pot fi opuse tertului achizitor, dacă nu sunt constante prin unul din modurile prevăzute de art. 1182 c. civ., la care se referă art. 1441 atunci când se vorbește de data certă”. (Cas. I D. No. 464 din 10 Mai 1922; J. R. No. 20-21-922 și P. R. 3-923 III 33).

b) Renunțarea implică în mod firesc modificarea în parte a contractului de locațiune, așa că pentru a fi opozabilă noului cumpărător, trebuie în conformitate cu art. 1441 cod. civ. să fie făcută sau prin act autentic sau prin act privat dar cu dată certă.

Cu toate că registrele comercianților fac dovadă

între comercianți și nu au nevoie de dată certă, de aci însă nu rezultă că un act constator a unei închirieri trecut în un registru comercial capătă dată certă, de oarece contractul de închiriere chiar făcut între comercianți este un act civil și nu poate niciodată să capete dată certă în cazurile și condițiunile prevăzute de art. 1182 cod civil”. (C. Apel s. II Buc. din 29 Martie 1922. Dreptul 12-923).

c) Când în un contract, se prohibă subînchirierea, nu se poate opune cumpărătorului, toleranța de subînchiriere a vânzătorului locator, față de locator, întrucât e vorba de o modificare a pactului comisoriu și a convențiunei, ce nu pot fi dovedite decât cu acte cu dată certă. (C. Apel B. S. IV D. 164 din 8 Iulie 1920. Curier. judiciar No. 83-84-920).

La fel avem deciziunile analoage: C. Ap. B. s. II D. No. 267 din 20 Oct. 921 publicată în Pand. Române No. 4-922 II pag. 110 cu notă; Cas. II D. No. 318 din 12 Apr. 1921 (J. R. 11-922; C. Ap. B. s. IV D. No. 37 din 2 Martie 921 (P. R. p. III No. 2-921 și C. J. No. 24-921).

8) *Chestiunea renunțării e o chestiune de fapt* ce scapă controlului Inaltei Curți de Casație, atât timp cât deciziunea instanței de fond este motivată și fără denaturarea faptelor și probelor ce au servit la stabilirea ei. (Cas. II audienta din 26 Iunie 923, Decizia No. 322-923 Dreptul No. 31-923).

D. HOZOC

Consilier la Curtea de apel Galați

## RECENZIE

*Cărțile Funduare de d. dr. Ștefan Laday. Ed. Cultura, Cluj, 1924, vol. I pag. XXIX+250.*

Distinsul juriscult ardelean d. Laday expune în modul detaliat instituția cărților funduare, introdusă în Ardeal prin legea ungară XXIX din 1886, modificată în 1889, 1891, 1892 și 1900.

Se știe că această instituție are de scop de a asigura drepturile de proprietate asupra imobilelor și garanța circulațiunea lor, în cât cărțile funduare îndeplinesc rolul registrelor de transcripțiune și inscripțiune din vechiul regat. Această înscriere în cărțile funduare se face prin mijlocul cadastrării imobilelor fie rurale, fie urbane. Să ia ca bază proprietatea imobilului, iar nu numele proprietarului imobilului, la care se înscrie toate mutațiunile reale de proprietate.

În cartea I d. Laday expune ce trebuie să conțină cărțile funduare: foaia de posesiune, de proprietate, de sarcini; principiile, cari stau la baza înscrierii în cărțile funduare; inscripțiunile generale și speciale de întabulare și prenotațiune, precum și efectele lor; ordinea inscripțiunilor și efectuarea inscripțiunilor.

D. Laday discută pe larg toate aceste chestiuni, arătând normele cele mai științifice de interpretare.

Pentru noi, cei din regat, cetirea acestei cărți, ne arată importanța instituțiunei și superioritatea sistemului cărților funduare asupra celui a registrelor de transcripțiune și inscripțiune, și credem că ea va fi extinsă și în vechiul regat, mai cu seamă că, cadastrarea proprietăților rurale, cu ocaziunea exproprierei se impune, iar la orașe n'ar costa atât de mult.

Această instituțiune previne multe conflicte de proprietate și dă o mai mare garanție dreptului de proprietate și mutațiunilor sale.

\* \* \*

*Traficul de intervenție ilicită la autorități (Rechizitoriu) de d. Leon Șadbey prim-procuror tribunalul Vâlcea, 1924.*

D. prim-procuror Șadbey prin rechizitoriul său ne desvăluie

o pagină tristă din decadența moravurilor noastre administrative și politice, arătând traficul de influență ce-l fac anumite persoane investite cu o autoritate publică, cari s'au transformat în «samsari frauduloși».

Susținerile sale în fapt și în drept, din ședința dela 15 Februarie 1924 ale trib. Vâlcea, sunt atât de temeinice, în cât credem că, cei învinuiți nu vor scăpa de sub sancțiunile legii.

E. C. DECUSARĂ

## INALTA CURTE DE CAS. ȘI JUSTIȚIE, S. I

*Audiența dela 5 Decembrie 1923*

Președinția d-lui GH. V. BUZDUGAN, Președinte

*Dr. Anton Kraus cu Ion Tohăneanu*

Deciziunea No. 1237

Chirii. — Căpătuirea copiilor. — Dreptul de evacuare acordat proprietarului pentru acest caz prin art. 2 lit. c, partea finală legea din 1922. Este deosebit de cel de extindere prevăzut în partea dela început a acestui text de lege. Evacuarea se admite indiferent de numărul de camere ocupat de familia proprietarului.

*Art. 2 lit. c. legea din 1922 prevede două ipoteze deosebite: 1) satisfacerea nevoiei de locuință a familiei proprietarului locuind sub același acoperământ cu chiriașul său și, pentru acest caz, determină ce se înțelege prin familie, 2) satisfacerea nevoiei proprietarului de a-și căpăta copiii conform obligațiilor din codul civil.*

*Prin căpătuirea copiilor se înțelege procurarea unei locuințe distincte de aceia a părinților, astfel că în această ipoteză este indiferent faptul dacă familia proprietarului se compune din membrii ce se arată de lege, și dacă ocupă sau nu de fapt numărul de camere acordat de lege, căci ceea ce a urmărit legiuitorul a fost tocmai satisfacerea dorinței legitime ca, prin căsătorie, etc., copiii să aibă o locuință a lor proprie. Bine înțeles că în acest caz trebuie să se facă dovada intențiunii reale de căpătuirea copiilor.*

Curtea,

Ascultând citirea raportului făcut în cauză de d-l consilier Em. Miclescu, pe d-l avocat Al. Velescu, pentru recurent și pe d-l avocat Lascarov-Moldovanu pentru intimat și

Deliberând,

Asupra recursului introdus de Dr. Anton Kraus în contra sentinței Trib. Covurlui s. II-a cu No. 320/923, dată în proces cu Ion Tohăneanu.

*Având în vedere motivul IV de recurs și motivul I suplimentar de recurs astfel formulat:*

IV. „Violarea art. II al c. din legea chirilor 1922, care prevede pe lângă cazul de evacuare pentru nevoile imperioase ale familiei, și un alt caz de evacuare anume acele pentru căpătuirea copiilor conform c. civil. În acest ultim caz greșit Tribunalul a făcut aplicația decretului de lege de mai sus, deoarece ce am doi copiii de căpătuți și pentru acest lucru am nevoie de cel puțin două apartamente, căpătuirea conform c. civil consistând în aceia de a pune pe copii în situația de a-și exercita profesiunea și a duce un trai de sine stătător; ori eu am un fiu însurat și un copil, care este funcționar de Bancă, și al doilea fiu medic, care de acum un an și a terminat studiile, începe să profeseze și care are nevoie pentru aceasta de cel puțin trei camere; cabinetul medical (fiind medic specialist în boli de femei), sală de așteptare și dor-

mitor. Încăperile necesare căpătuirii acestor fii, materiale nu le pot procura în apartamentul ce-l locuiesc.

„În caz de evacuare pentru căpătuire, legea nu cere ca numărul camerilor ce ocup să fie egal cu acela al membriilor ce compun familia mea plus una, ci poate fi și mai mare astfel că Tribunalul greșit a făcut aplicația acestui text.

1 Supl.) Exces de putere și violare a art. 3 al c. al legii din 6 Aprilie 1922 menținut întocmai de lege din 13 Aprilie 1922.

„Tribunalul confundă, situația proprietarului cu familia numeroasă și încăperi insuficiente, ipoteza care legea determină noțiunea familiei și limita nevoilor sale,—cu situațiunea părâtului ce-și căpătuește un copil în caz în care, în vederea întocmirii unui cămin propriu și distinct, se cuvine copilului un apartament distinct, independent de orice considerațiuni asupra numărului de persoane și încăperi.

„În speță, subsemnatul medic dentist, având un fiu căsătorit și cu un copil, precum și un fiu, doctor în medicină, care se stabilește în Galați, avem tot dreptul a cere justiției evacuarea apartamentului ocupat de Dl. I. Tohăneanu care are, de altfel ca direcțor al liceului din Galați, o locuință la dispoziție.

Având în vederea sentința atacată din care rezultă că recurentul întemeindu-se, în calitate de proprietar pe dispozițiunile art. 2 lit. c. din legea dela 14 Aprilie 1922, a chemat pe intimat ca chiriaș, în judecată spre a se declara încetat față de acesta dreptul de prelungire legală a contractului, prin care recurentul i-a închiriat un apartament aflat sub același acoperământ în imobilul situat în Galați în Str. Viictor Macri No. 16/ pe motiv că acest apartament îi este necesar căpătuirii celor doi fii ai săi, unul funcționar de bancă, căsătorit și cu un copil, iar celalt medic;

Că ambele instanțe de fond au respins această acțiune; Că spre a da această soluțiune; Tribunalul constată în fapt, că numărul membrilor familiei recurentului se compune din 5 persoane și un copil de un an, iar din ultima cercetare locală efectuată în cauză, că recurentul ocupă la etajul sus-menționatului imobil opt camere, din care una singură este antreu vestibul, și apreciind că acest antreu vestibul poate servi drept sală de așteptare ambilor medici,—recurentul și unul din fii săi,—motivează, că atribuindu-se câte o cameră fiecărui membru din familia recurentului, mai rămâne încă două odăi libere, ce pot servi consultațiilor medicale pentru cei doi medici; că deci acțiunea de față ar fi neîntemeiată;

Având în vedere că recurentul pretinde, prin motivul IV și motivul I suplimentar, că Tribunalul judecând altfel ar fi comis un exces de putere și ar fi violat art. II al c. al legii de la 6 Aprilie 1922, prin aceea că, conform acestui text de lege, el este în drept a obține evacuarea chiriașului său în vederea căpătuirii recurentului doi fii ai săi, indiferent de faptul că locuința sa ar fi suficientă spre a adăposti pe cei doi fii căpătuți;

Considerând că, prin art. II lit. c. legea de la 14 Aprilie 1922 pentru prelungirea contractelor de închiriere autoriză pe proprietar să ceară evacuarea chiriașului său, locuind sub același acoperământ, în două situațiuni distincte și anume: pentru satisfacerea nevoiei, de locuință a familiei sale, în care caz legea determină ce înțelege prin familie și în ce măsură înțelege a satisface nevoile familiei sale, iar pe de altă parte mai permite proprietarului a cere evacuarea și pentru căpătuirea copiilor săi, conform c. civil;

Considerând că, prin căpătuirea copiilor înțelegându-se procurarea unei locuințe distincte de aceia părinților, urmează că, în această ipoteză, este indiferent faptul, dacă familia proprietarului se compune din membrii, ce se arată de lege, și dacă ocupă de fapt, sau nu, numărul de încăperi acordate de lege, căci ceea ce a urmărit legea este tocmai satisfacerea acelei nevoi și dorinți legitime, ca, prin căpătuire cu ocazia căsătoriei sau



instalare în vederea exercițiului, a unei profesii, — copii să-și aibă locuința lor proprie;

Că, prin urmare, în specie constant fiind, că recurentul proprietar al imobilului în chestiune având doi fii, unul căsătorit și cu un copil, iar altul Dr. în medicină stabilit în Galați, și cerând evacuarea intimatului chiriaș al imobilului aflat sub acelaș acoperământ, în vederea căpătuirii celor doi fii ai săi, era în drept a obține în baza sus menționatului text de lege evacuarea chiriașului său, sub rezerva de a face dovada unei intențiuni reale de căpătuire printr'un act care să fi transmis fiilor, în vederea stabilirii lor ori în vederea exercițiului profesiei unuia din ei, folosința imobilului în discuțiune; că așa fiind, Tribunalul numai prin exces de putere și violarea sus menționatului text a respins acțiunea în evacuarea de față;

Că, deci, motivele IV de recurs și I suplimentar de recurs fiind întemeiate, recursul cată a fi admis fără a se mai intra în discuțiunea celorlalte motive de recurs.

Pentru aceste motive, Curtea Casează etc.

## INALTA CURTE DE CAS. ȘI JUSTIȚIE, S. II

*Audiența dela 31 Decembrie 1923*

Președinția d-lui OSCAR N. NICOLESCU, Președinte

*Recurent Ion Stasianos*

*Decizia penală No. 2772*

Acte dresate în străinătate de autoritățile străine. —

Condițiunile ce trebuie să îndeplinească pentru a putea fi produse înaintea instanțelor române. — Art. 23 legea organizării Ministerului de Externe.

*Din art. 23 legea pentru reorganizarea Minist. Afacerilor Străine din 1894, modificată în 1921, rezultă că pentruca actele dresate în străinătate de autoritățile străine să poată fi produse înaintea instanțelor române, trebuie ca semnăturile celor ce le-au întocmit să fie legalizate de agenții diplomatice sau consulari români, trimiși în străinătate, și ca semnătura acestora să fie apoi legalizată de Ministerul Afacerilor Străine, deasemenea trebuie legalizată de Minister și semnătura unui consul străin care face un act în România.*

Curtea,

Ascultând pe d-l avocat A. Eliescu în susținerea recursului și pe d-l Procuror Al. Dem. Oprescu în concluziuni;

Deliberând,

*Asupra motivului I de recurs:*

«Exces de putere. Violarea principiilor de drept că, în corecțional, de câte ori, pentru existența delictului este nevoie de a se dovedi un fapt civil, contractul civil ce se afirmă trebuie dovedit conform codului civil. Recurentul este dat în judecată și condamnat pentru bigamie. Trebuie deci să fie dovedit după normele dreptului civil, existența celor două căsătorii. Instanța de fond, pentru a condamna pe recurent stabilește existența primei căsătorii printr'un act tradus din limba greacă de către un pretins consul din Brăila. Este bine cunoscut că actele dresate în țări străine trebuie traduse și certificate de Ministerul de Externe pentru a face dovada în justiție. Am contestat la instanța de fond existența căsătoriei, iar instanța de fond, pe motiv că celebrarea căsătoriei de preotul din Pireu ar fi fost întărită de către primarul și funcționarul însărcinat cu oficiul stărei civile, pe când toate aceste constatări sunt făcute de girantul consulatului din Brăila care nu are nici un fel de cădere, comite un vădit exces de putere.»

Având în vedere deciziunea supusă recursului prin care recurentul Ion Stasianos a rămas condamnat la un an închisoare corecțională în baza art. 271 cod. penal, pentru faptul că s'a căsătorit în România fără să fie desfăcută prima căsătorie pe care o contractase anterior în Grecia;

Având în vedere că în această decizie instanța de apel declară că existența primei căsătorii este dovedită cu certificatul parohului Bisericii Sf. Sofia care atestă că în puterea unei autorizațiuni a Mitropoliei din Atena a cupunat pe inculpat cu Elena Zarcada la 1 Noembrie 1918; că acesta act întărit de primarul din Pireu și de funcționarul însărcinat cu oficiul stărei civile, a fost trimis oficial căpităniei portului Giurgiu de către Consulul din Brăila, care afirmă că, în adevăr, prima căsătorie nu a fost desfăcută;

Considerând că din art. 23 din legea pentru reorganizarea Ministerului de afaceri străine din 13 Februarie 1894, modificată prin legea din 19 Iulie 1921, — rezultă că pentruca actele dresate în străinătate de autoritățile străine să poată fi produse înaintea instanțelor române, trebuie ca semnăturile acelora cari le-au întocmit să fie legalizate de agenții diplomatice sau consulari români trimiși în străinătate și ca semnătura să fie apoi legalizată de ministrul afacerilor străine al României; că, de asemenea, actul dresat de un consul străin în România nu poate fi produs în justiție decât dacă semnătura consulului a fost legalizată de Ministerul de Externe;

Considerând, în speță, că din examinarea certificatului parohului Bisericii Sf. Sofia din Pireu se constată că semnătura primarului din Pireu și a funcționarului însărcinat cu serviciul stărei civile, care atestă indentitatea semnăturii parohului, nu poartă nici o legalizare din partea vreunei autorități române; că, de asemenea, semnătura girantului consulatului din Brăila, care atestă semnătura traducătorului certificatului din limba elenă în limba română, nu este legalizată de Ministerul de Externe;

Considerând că din deciziunea supusă recursului rezultă că recurentul a susținut înaintea Curții de fond nedovedirea existenței primei căsătorii din cauza lipsei de legalizare a certificatului de mai sus, că, însă, Curtea a omis a se pronunța asupra acestui punct, stabilind numai valabilitatea primei căsătorii pe baza acestui certificat al Parohului din Pireu;

Considerând că prin aceasta, nu numai deciziunea atacată cu recurs nu este motivată, dar mai cuprinde și o omisiune, care este esențială, deoarece dacă instanța de fond ar fi examinat susținerea recurentului și ar fi găsit-o fondată, soluțiunea procesului ar fi putut să difere;

Că, dar, motivul I de casare este întemeiat, și deciziunea supusă recursului urmează a fi casată, iar afacerea trimisă la o altă Curte de Apel, spre a fi din nou judecată, fără a mai fi necesar de a discuta și celelalte motive de recurs;

Pentru aceste motive, Curtea, în numele legii, admite recursul, etc.

## INALTA CURTE DE CAS. ȘI JUSTIȚIE, S. III

*Audiența dela 14 Decembrie 1923*

Președinția d-lui D. G. TĂZLĂUANU, Președinte

*Banca Generacă a Țării Românești cu N. Hagianoff*

*Decizia No. 1627*

Decretul-lege No. 1480/917. — Cerere de restituire a lucrurilor înstrăinate și de anulare a obligațiunilor contractate sub influență directă, sau indirectă a inami-

cului. — Acțiune în restituirea prețului. Acțiune pe cale principală, nu conf. decretului lege 1480/917.

1. Prin art. 2 al decretului-lege 1480/917 se declară nule de drept și inexistente orice acte de înstrăinare sau constituire de drepturi, precum și vânzările silite, ordonate sau executate de inamic; iar art. 3, dispune că, bunurile înstrăinate ori grevate cu diferite sarcini, reintră cu efect retroactiv, și libere de orice sarcină posterioară depozitării, în stăpânirea celui depozitat, pe cale de ordonanță prezidențială, dacă face dovada posesiunii sale, în momentul depozitării.

2. Potrivit acestor dispozițiuni, legiuitorul se ocupă numai de actele de spoliatiune săvârșite de inamic în detrimentul supușilor români sau aliați, iar nu și restituirea prețului deținut fără cauză, fie de cel spoliat, fie de altă persoană, restituirea care nu se poate cere decât pe calea principală a dreptului comun.

3. Cumpărătorul unui imobil aparținând unui supus român sau aliat, imobil vândut de inamic în timpul ocupațiunii, nu poate să ceară pe calea prevăzută de art. 66 bis, restituirea prețului imobilului dela Banca unde a fost depus de cumpărător, în contul autorității ocupante, deoarece nu el a fost spoliat de dușman, ci supusul român sau aliat al cărui imobil fusese scos în vânzare de inamicul ocupat.

Curtea,

Ascultând citirea raportului făcut în cauză de d-l consilier V. Antinescu și pe d-nii avocați Em. Pantazi și Traian Alexandrescu în dezvoltarea motivelor de casare, și pe d-l Istrate Micescu, în combateri;

Deliberând,

Asupra primului motiv de recurs:

«Necompetința Tribunalului Ilfov a judeca cererea intimatului Hagianoff, pentru restituirea prețului plătit pentru imobilele Societății «Imobiliara», în timpul ocupațiunii dușmane, cumpărare care a fost anulată după cererea proprietarului expropriat.

«Necompetența rezultând din decretul-lege No. 1480/917 în legătură cu procedura referențurilor. Am susținut că Tribunalul este incompetent să statueze pe cale de referé, asupra cererii d-lui Hagianoff, conform decretului lege 1480/917. Prin art. 3, al acestui decret-lege, se consacră o aplicațiune a principiului „Spoliatus ante omnia restituendus”. Este constant în jurisprudența I. C. de Casație, că toate cererile de restituire făcute conform D. L. 1480/917, nu pot fi pornite decât numai cu condițiunea absolut esențială de a se dovedi, că părătul posedă încă în momentul introducerii, bunurile sau valorile ce fac obiectul cererii de restituire. Din momentul ce suma 2.354.045,19, numai există în posesia noastră, după cum constată și expertul contabil numit de Tribunal, care a stabilit că noi am numărat banii remiși de Hagianoff, titularul plății, nu se mai poate concepe că reclamatul să mai poată face uz de procedura referului, conform art. 66 bis, procedura civilă spre a obține reintegrarea asupra unor bunuri sau valori, pe cari părătul nu le mai posedă.

„A se admite altfel, ar fi ca legiuitorul să suprima procedura dreptului comun, pe calea căruia trebuiesc în mod obișnuit valorificate pretențiile de drept contradictorii.

VIII. Greșita aplicațiune a legii, de exces de putere, prin nesocotirea art. II, al A. din D. L. 1480/917, deoarece Tri-

bunalul face în mod total abstracție de principiul, că toate anulările cerute în baza acestui D. L., trebuiesc să aibă ca justificare juridică o presiune sau o violență exercitată de inamic asupra aceleia care exercită acțiunea în anulare.

„Am arătat înaintea Tribunalului, că actul de care se plânge Hagianoff, nu intră în categoria actelor nule, prevăzute de art. II, al D. L. 1480/917, după care sunt nule de drept și inexistente: a) ori ce acte de înstrăinare sau constituire de drepturi, ordonate, făcute de inamic, cu privire la bunurile Statului Român.

Având în vedere că Societatea Anonimă pe acțiuni „Imobiliara”, din București, cu capital belgian, în timpul războiului strămutând provizoriu sediul său la Iași, și sub ocupațiunea vremelnică a Capitalei, dușmanul a pus sub sechestrul averea acestei societăți, compusă din imobilele din Pasajul Imobiliara, ordonând în același timp, lichidarea forțată prin scoaterea în vânzare cu licitație publică a acestor imobile; la licitație imobilele au rămas asupra lui Hagianoff cu prețuri de de 4.550.000, lei, care s'au plătit de către acesta, prin depunere la Banca Generală Română—actuală Banc. Generală a Țării Românești a sumei de lei 2.254.045,19, lei, pe contul Treühander fur das Feindliche Vermögen, restul fiind dator, s'a redactat actul de vânzare între administratorul—sechestrul inamic Cortobius și Hagianoff, autentificându-se și înscriindu-se la Trib. Ilfov la 17 Mai 1918;

După retragerea dușmanului, societatea „Imobiliara” a obținut anularea actului de vânzare între Cortobius și Hagianoff prin ordonanța prezidențială No. 6604, pe baza D. L. 1480/917, și ca consecință, imobilele au fost restituite Soc. „Imobiliara”, care fusese spoliată de către dușmani. Că Hagianoff, pentru restituirea prețului de 2.254.045 lei s'a adresat Comisiunii de evaluare și constatarea pagubelor de război, depe lângă Tribunalul Ilfov, care prin decizia No. 443/920 i-a respins cererea, ca neintrând în prevederile D. L. 1656/919, rezervându-i dreptul, că asemenea cerere să o îndrepte pe altă cale. Că Hagianoff, în urma acestei deciziuni, s'a adresat primului Președinte al Tribunalului Ilfov, conform D. L. 1480/917, care cercetând afacerea cu procedura prevăzută de art. 66 bis, pr. civ., și pe baza D. L. arătat, a obligat pe B. G. T. R., a restitui lui Hagianoff, suma de lei 2.254.045. Contra acestei ordonanțe, făcându-se apel de B. G. T. R., Tribunalul Ilfov, prin sentința No. 243/923, l'a respins, sentința care a fost atacată prin recursul de față;

Având în vedere, că prin art. II, al D. L., 1480 din 9 Decembrie 1917, se declară nule de drept și inexistente, orice act de înstrăinare sau constituire de drepturi, precum și orice vânzări silite, ordonate sau executate de inamic, iar prin art. III, se arată că bunurile prevăzute de art. II, reintră cu efect retroactiv și libere de ori ce sarcină posterioară depozitării în stăpânirea celui depozitat, în virtutea unei încheeri prezidențiale de evacuare sau restituire, conf. art. 66 bis, pr. civ., sub simpla condițiune pentru reclamant a face dovada posesiunii sale, în momentul depozitării și fără vre-o obligațiune pentru dânsul;

Având în vedere, că din cuprinsul celor două articole, reese că legiuitorul a avut intențiunea a se ocupa numai de actele de spoliatiune săvârșite de inamic, în detrimentul supușilor români sau aliați, căci art. 5 întinde aceste dispozițiuni și la aliați, prin depozitarea lor de bunurile ce aveau, iar nici decum restituirea prețului în privința căruia legea, chiar, declară categoric că cel depozitat n'are nici o obligație de restituire;

Considerând că preocuparea legiuitorului a fost că acei, cari în lipsa lor din teritoriul ocupat vremelnic, au fost depozitați de către inamic, să fie reintreși în

toate drepturile lor pe calea sumară a art. 66 bis pro. civ., dând chiar, contrar dispozițiilor acestui text de lege, prin art. 3, partea finală, caracter definitiv încheerii Tribunalului, iar nici de cum nu a avut în gând să se ocupe de acei cari au servit inamicului, ca cumpărători ai bunurilor supușilor români, absenți pe front, sau altfel, acești cumpărători putând chiar a fi considerați ca complici cu inamicul, pentru despoarea supușilor români, sau aliați, absenți, de bunurile lor;

Considerând că din referatul la Consiliul de Miniștri, făcut de Ministerul de Justiție, care a elaborat D. L. 1480, reese destul de clar intenția legiuitorului de a se ocupa în acest D. L., numai de acei cari au fost spoliați de către inamic. În adevăr în acest referat se vorbește mereu de actele săvârșite de dușmani, asupra averii celor cari lipsese din teritoriul ocupat, și pe cari vroeste a-i proteja, declară formal, „că o procedură cât mai ușoară se impune pentru ca cel spoliat, să fie reintegrat cât mai grabnic în interesele și drepturile sale“, iar mai la vale arată, că „este bine înțeles, că conform regulilor de echitate, rămâne rezervat dreptul pentru persoana care va fi obligată la restituirea vrenului lucru, în baza unei asemenea ordonanțe, a cere pe cale principală să fie despăgubită de acela dela care îl deține“. Că din aceste explicațiuni ale referatului, rezultă că cestiunea relativă la restituirea prețului deținut fără cauză, fie de cel spoliat, fie de altă persoană, să fie judecată pe cale principală după dreptul comun;

Având în vedere că intimatul Hagianoff, după cum rezultă din constatarea instanțelor de fond, cumpărând imobilele Soc. „Imobiliara“, pe când aceasta se găsea în Iași, scoase în vânzare de acei, cari ocupau partea din teritoriul Țării, vânzare care a fost anulată ca fiind făcută de dușmani în scop de spoliațiune, nu poate invoca în favoarea sa D. L. 1480, căci nu el a fost spoliat de dușmani, ci Soc. „Imobiliara“, el din contră, a înlesnit dușmanului posibilitatea de a ajunge la aceeaș spoliațiune, prezentându-se ca cumpărător al imobilelor; prin urmare pretențiunile formulate de Hagianoff, contra B. G. T. R., nu puteau fi valorificate pe calea și cu procedura sumară prevăzută de D. L. 1480;

Considerând că din cele arătate, evidentându-se că Tribunalul Ilfov nu eră competent ca pe calea sumară a art. 66 bis, proc. civ., să judece cererea făcută de Hagianoff contra B. G. T. R., pentru restituirea prețului imobilelor cumpărate prin intervențiunea inamicului, depus la această Bancă și care s'ar deține pe nedrept, urmează ca sentința Tribunalului Ilfov, dată pe această cale să fie casată, și fiindcă nu mai poate avea altă urmare de judecată, ca—admițându-se recursul—sentința Tribunalului Ilfov să fie casată fără trimitere;

Văzând și cererea de cheltueli de judecată și apreciind;  
Pentru aceste motive, Curtea casează fără trimitere etc.

## CURTEA DE APEL BUCUREȘTI, SECȚIA III

*Audiența dela 19 Noembrie 1921*

Președinția d-lui D. G. MAXIM, Președinte

*Emilia Saegiu cu Angela Capeleanu și alții*

Decizia civilă No. 273

Legea proprietarilor. — Hotărâre motivată. — Contestație la executare. — Dacă se poate invoca motive de apărare de fond? — Art. 3, 13 legea proprietarilor.

*In cazul când contestația este făcută în contra unei hotărâri motivate, dată conform art. 3 din legea proprietarilor, adică cu citarea părților, contestatorul nu poate invoca decât viciile de formă sau de urmărire, conform art. 399 și urm. pr. civ., la care trimite primul aliniat*

*din art. 13 legea proprietarilor, care se ocupă de contestație, iar nu și de mijloacele de apărare în fond.*

*Intr'adevăr, contestația bazată pe asemenea mijloace fiind făcută înaintea aceleiași instanțe, care a statuat cu citarea părților, asupra fondului procesului și a dat o hotărâre nesupusă opoziției, prin care s'a desinvestit de judecarea fondului, acea instanță nu ar putea fi chemată pe calea contestațiunei la executare, să se ocupe din nou de fondul procesului, fără a se viola autoritatea lucrului judecat.*

S'au ascultat d-nii avocați Al. Popescu-Necesești pentru apelantă și Matei Iosefache pentru intimati.

Curtea,

Asupra apelului făcut de Emilia Saegiu, contra sentinței civile cu No. 64/921 a Trib. Ilfov sec. I c. c. prin care i s'a respins ca neîntemeiată contestațiunea introdusă în potriiva executării sentinței civile cu No. 703/920 a acelu Tribunal și a obligat-o să plătească intimatilor: Matei Iosefache, Angela Capeleanu, Ecaterina Craiu și Traian I. Boantă una sută lei cheltueli de judecată;

Având în vedere că din susținerile părților și actele dela dosar, se constată, că intimatii în apel, prin acțiunea intentată, conform legii proprietarilor, au cerut ca prima instanță să constate că contractul de închiriere vizat de Administrația financiară a Capitalei la No. 4055/913 este reziliat de drept pe ziua de 23 Aprilie 1920, conform pactului comisor expres, pentru că chiriașa, apelantă Emilia Sagiu, n'a plătit chiria la termen; că la prima zi de înfățișare 20 Iulie 1920, părâta Emilia Saegiu declarând că are acte de comunicat și reclamații cerând comunicarea acelor acte, Tribunalul a amânat, pentru acest motiv, la 28 Sept., acelaș an, dând acest termen în cunoștința părților;

Că, la acest termen, prezentându-se numai reclamații, Trib. intră în cercetarea acțiunei și prin sentința No. 703/920, constată că contractul de închiriere dintre părți coprinde pactul comisoriu expres pentru neplata chiriei și că chiriașa nu și-a îndeplinit obligația ce și-a luat de a plăti chiria, cu o lună de zile înainte de Sf. Gheorghe și în consecință Tribunalul, admițând în parte acțiunea, declară reziliat contractul de închiriere pe ziua de 26 Octombrie 1920, ordonă evacuarea imobilului și obligă pe chiriași să plătească reclamanților suma de 1540 lei, chiria pe semestrul Aprilie-Octombrie 1920; că acea sentință fiind pusă în executare conform art. 11 din legea proprietarilor, chiriașa a făcut contestația pe care Tribunalul a respins ca nefondată prin sentința No. 64 din 2 Februarie, atacată cu acest apel; că motivul contestației este ca rău Tribunalul a admis acțiunea de reziliere și evacuare, deoarece chiria pe semestrul Aprilie Octombrie 1920 a fost plătită la Casa de Depuneri, întru cât d-l Iosifache, mandatarul proprietarilor, a refuzat primirea ei; că contestația a fost respinsă pe motiv că prin ea, așa cum a fost formulată, se pune din nou în discuțiune fondul procesului, ceea ce nu se poate face, fără a se viola autoritatea lucrului judecat;

Că, în urma apelului făcut de Emilia Saegiu, în contra sentinței prin care i se respinge contestația, această Curte, intrând în cercetarea apelului, constată prin procesul-verbal din 28 Iunie 1921 că s'a ivit divergență de opiniuni și amână afacerea pentru un alt termen, spre a se complecta Curtea, în complectnl cerut de lege pentru judecarea divergențelor;

Că, la 19 Noembrie 1921, Curtea complectându-se a intrat în judecata apelului și, în majoritate, a respins apelul ca nefondat, pentru următoarele motive;

Considerând că, după art. 2 din legea proprietarilor dela 1903 în caz când contractul de închiriere este autentic și investit cu formula executorie proprietarul poate cere și obține o ordonanță prezidențială de executare sau evacuare, fără citarea părților, iar după art. 3 din aceeași lege, în toate celelalte cazuri, adică când contractul de închiriere nu este autentic, ci este verbal sau sub semnătură privată, se va proceda ca în dreptul comun, adică cererea se va face în dublu exemplar cu mențiunile din art. 69 pr. civ. se vor cita și părțile și hotărârea va fi motivată;

Că conform art. 11 din lege, atât ordonanța prezidențială dată pe baza art. 2 cât și hotărârea prezidentului sau judecătorului de Trib. ori a judecătorului de ocol dată în baza art. 3 și urm. vor fi executorii;

Că art. 12 prevede că hotărârea dată pe baza art. 3-a va putea fi atacată cu apel la instanța superioară, iar hotărârea acelor instanțe cu recurs la Curtea de casație; că art. 13 care se ocupă de contestație la executare, prevede, că se va judeca după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită a hotărârilor, însă în termen de 8 zile, de urgență și cu precădere și că cel ce a uzat de calea contestației nu poate face apel;

Considerând că din toate aceste disp. de lege rezultă că contestația la executare se poate face atât în contra ordonanței prezidențiale, dată în baza art. 2, cât și în contra hotărârei dată conf. art. 3, dacă aceasta nu a fost atacată cu apel;

Considerând că prin contestația făcută la executarea ordonanței prezidențiale, dată conform art. 2, se pot invoca atât motive de procedură, sau viții de formă sau urmărire, cât și motive de fond, deoarece ordonanța a fost dat fără citarea părților și deci chiriașul nu a fost chemat să se apere și să pună concluzii în fond;

Considerând, însă, că în caz când contestația este făcută în contra hotărârei motivate, date conform art. 3 cu citarea părților, contestatorul nu poate invoca decât viții de formă sau de urmărire, conf. art. 399 și urm. pr. civ. la care trimite primul art. 13 din legea proprietarilor care se ocupă de contestații, iar nu și de mijloace de apărare în fond;

Că, în adevăr, contestația bazată pe asemenea mijloace fiind făcută înaintea aceleiași instanțe, care a statuat, cu citarea părților, asupra fondului procesului și a dat o hotărâre neopusă opoziției, prin care s'a devesit de judecarea fondului, acea instanță nu ar putea să fie chemată pe calea contestației la executare, să se ocupe din nou de fondul procesului, fără a viola autoritatea lucrului judecat;

Că, asemenea mijloace de apărare în fond, partea are posibilitatea să le invoace pe calea apelului ce-i deschide art. 12 în contra hotărârei date cu citarea părților conform art. 3;

Considerând că în speță, cererea de reziliere și evacuare a fost făcută pe baza unui contract subsemnată privată, și cu formele cerute de art. 3 iar Trib. a procedat la judecarea ei, după ce a dispus citarea părților;

Că deși chiriașul, apelanta de azi, nu s'a prezentat la termenul de 28 Sept. 1920, când s'a dat hotărârea la executarea căreia a făcut contestație, termen ce-i fusese dat în cunoștință, totuși Tribunalul a examinat fondul procesului și, găsind acțiunea de reziliere întemeiată, a admis-o ca atare;

Că, pentru motive de celeritate legiuitorul neadmitând calea opoziției în contra hotărârei date în lipsă de prima instanță, pârâta dela acea instanță nu putea să invoace motivul de apărare în fond, bazat pe plata

chiriei, decât cu ocazia apelului la Curte, ce ar fi putut să facă în contra acelei hotărâri, iar nu pe calea contestației la executarea acestor hotărâri;

Că, prin urmare, cu drept cuvânt, Tribunalul i-a respins ca nefondată contestația, astfel că și apelul în contra sentinței dată asupra contestației cată să fie respinsă ca atare;

Pentru aceste motive redactate de d-l consilier G. T. Ionescu, Curtea respinge ca nefondat apelul, etc.

(ss) *S. Gogălniceanu, G. T. Ionescu, Gh. Radovici*  
Grefier (ss) *St. Ștefănescu*

### Osebită părere

Având în vedere că din toată economia legii proprietarilor, din expunerea ei de motive și din lipsa de distincțiuni între ordonanțele date pe baza art. 12 și 13 rezultă că legiuitorul a permis chiriașului pentru a se apăra contra unei hotărâri de evacuare să ia fie calea apelului, fie aceia a contestațiunii, dar că alegând una din ele nu i-a mai îngăduit a face vreo acțiune principală;

Că prin o asemenea măsură, celeritatea cu care aceste procese urmează a fi judecate este suficient garantată;

Considerând că legiuitorul numai preocupat de grija ca chiriașul să nu fie expus la evacuare prin surprindere fără să fi avut cunoștință reală de chemarea în judecată, deși formele de citație și aparențele legale impecabile de fi fost contra lui și nu le-ar mai fi putut dărâma, ca, pe cale de contestațiune să se poată judeca fondul, contestația devenind o cale ordinară; cu alte cuvinte a considerat somația la executare ca cel mai sigur mijloc de deșteptare a chiriașului într'o materie atât de gravă ca aceia a evacuării;

Că în așa caz, cum debaterii contradictorii cu concluzii în fond nu au putut avea loc, nici temerea violării autorității lucrului judecat nu poate fi invocată;

Considerând că, dacă în art. 13 din legea proprietarilor se prevede că judecarea contestației se va urma conform regulilor fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită a hotărârilor, din aceasta nu se poate trage altă concluzie, față de principiul mai sus enunțat de cât că toate celelalte chestiuni înconjurătoare ale contestației, ca suspendare, execuție, etc., vor fi menținute;

Că, în speță, la ziua judecătoi chiriașul nu a fost față spre a pune concluziuni și a se apăra, deși citația în cursul procesului a fost emisă, debaterii contradictorii cu concluzii de fond neavând loc, este cazul ca pe cale de contestațiune, chiriașul să poată evoca fondul și deci a se admite în principiu astăzi apelul său;

Pentru aceste motive, subsemnații suntem de părere că contestațiunea asupra căreia s'a dat sentința apelată este admisibilă și deci apelul urmează a fi admis, în principiu;

(ss) *D. Gh. Maxim, Hagiescu-Miriște.*

NOTA. — Chestiunea dedusă înaintea judecății prin deciziunea de mai sus, a dat naștere la deosebite opiniuni, nu atât că principiul admis în materie de contestație la executare că: nu se pot invoca decât motive de viții de procedură sau de urmărire<sup>1)</sup>, nu și de fond, ar fi subiect de contro-

1) Vezi chestiunea tratată pe larg de d-l Weiller, în articolul: «Se pot invoca motive de fond în contestațiunea făcută conform legii proprietarilor?», în *Curierul Judiciar* No. 6 923.

versă, ci că aplicațiunea principiului la speța se pretează la controversă.

Dacă părerea majorității este strict juridică, nici aceea a minorității nu este lipsită de temeinicie.

Legiuitorul deci, ar trebui să intervină înlăturând aceste dificultăți și să arăte clar că de contestația din art. 13 legea proprietarilor nu se pot folosi decât acei cari n'au fost față la judecata primei instanțe, și că cel care se folosește de această cale extraordinară de atac nu mai are dreptul de apel contra hotărârii date asupra contestației, ci dreptul de recurs. In chipul acesta s'ar împăca principiul celerității judecăților cu evitarea surprinderilor, ca in speța de mai sus.

E. C. D.

## TRIBUNALUL ILFOV, SECȚIA I Civ. Corecț.

Audiența dela 15 Octombrie 1923

Președinția d-lui I. PETRESCU, Judecător

Saia Lupu cu Constantin Apostolescu

Sentința civilă No. 883

Inchiriere. — Pact comisoriu expres. — Vânzarea imobilului închiriat. — Neplata chirii la termen. — Acțiune în reziliere pornită de noul achizitor. — Admisibilitate. Art. 1441 c. civil. — Subînchiriere, prohibită prin contract. — Toleranța fostului proprietar. — Exces de putere. — Violare de lege. — Legea măsurilor excepționale și legea chiriilor pentru prelungirea contractelor.

1. Locatarul unui imobil neavând să se preocupe de mutațiunile operate asupra proprietății lucrului închiriat, atâta vreme cât nu i sunt aduse la cunoștință, el e obligat să plătească chiria la termen pe numele celui cu care a contractat, și neîndeplinirea acestei obligațiuni atrage după ea sancțiunea pactului comisor expres sancțiune care poate fi invocată de noul achizitor al imobilului, fără a i se putea opune lipsa de notificare a dobândirii imobilului — art. 1441 c. civil.

2. Judecătorul de fond violează dispozițiunile art. 1441 c. civil., atunci când decide că toleranțele fostului proprietar al unui imobil, nesrijinite pe acte cu dată certă, pot le opuse noului achizitor al unui imobil. Tot astfel violează contractul și legiuirea excepțională asupra închirierilor, judecătorul de fond care respinge acțiunea în reziliere a unui contract de locațiune care prohibă în mod formal subînchirierea, sub cuvânt că acea lege nu interzice subînchirierea de camere mobilate, deoarece legea din 6 Aprilie 1923, ca și cea precedentă, a prelungit contractele de locațiune cu toate clauzele lor fără a le modifica, și locatarul este obligat să le respecte în totul.

3. Constitue o violare a convenției părților și un învederat exces de putere soluțiunea judecătorului de fond, care înlătură clauza dintr'un contract de închiriere prin care se prevede că orice toleranță a proprietarului nu constituie o renunțare la stipulațiunile în el cuprinse sub cuvânt că o asemenea clauză e neobișnuită în contractele de închiriere și că ar putea deveni o clauză de stil.

Tribunalul,

Asupra recursului făcut de Saia Lupu prin petiția înreg. la No. 23563/923 în contra cărței de judecată

Curtea de apel București, a decis că pe calea extraordinară a contestației nu se poate ataca o hotărâre pentru motivul de incompetență *ratione materie*, căci aceasta constituie un mijloc de apărare în fond, iar nu de viții de procedură (s. IV, 289/921 în *Curierul Judiciar* No. 5/923, pag. 79).

civilă cu No. 565/923 a Jud. Ocol. I Urban din București, dată în proces cu Constantin Apostolescu;

Având în vedere motivele invocate de recurent și concluziunile scrise depuse de ambele părți în sensul susținerilor orale;

Având în vedere că din cartea de judecată atacată cu recurs se constată că, recurentul Saia Lupu, cu petiția înreg. No. 6735/923, a cerut evacuarea intimatului C. I. Apostolescu din apartamentul pe care'l ocupă în imobilul din București Str. Puțu cu Apă Rece No. 15, întrucât contractul de închiriere vizat de Administrația Financiară a Capitalei la No. 8539/923, intervenit între V. I. Protopopescu, fost proprietar al aceluși imobil, și intimatul C. I. Apostolescu, a fost reziliat de drept la data de 6 Mai 1923, pe de o parte pentru că intimatul n'a plătit chiria de 23 Aprilie 1923 exigibilă la 23 Martie st. v. același an, iar pe de altă parte fiind că în di. prețul clauzei din contract acesta a subînchiriat parte din încăperi unor persoane;

Având în vedere că deși în fapt este constatat că intimatul n'a plătit chiria exigibilă la 23 Martie 1923 st. v. nici până la 6 Mai inclusiv st. n. 1923, cum era autorizat potrivit art. 1 § 16 al. 1 legei promulgate prin Inaltul Decret Lege No. 1618 din 5 Aprilie 1923, totuși judecătorul de fond a înlăturat acest motiv pentru cuvântul că recurentul i-a notificat achizițiunea la 7 Mai a. c.;

Având în vedere că, în fapt, fiind constatat că contractul de vânzare—cumpărare dintre V. I. Protopopescu și reclamantul Saia Lupu a avut loc la 4 Mai același an, este cert că în lipsa unei notificări făcute intimatului Constantin Apostolescu, acesta se putea valabil libera plătind fostului său creditor spre a evita efectul rezolutoriu al pactului comisoriu expres;

Că, omițând a o face, sus menționatul pact operând de drept rezilierea fără nici un fel de punere în întârziere, achizitorul Saia Lupu, era îndreptățit să ceară evacuarea, întrucât după art. 1441 c. civil. el nu era dator să respecte de cât contractele cu data certă sau autentică, dar în ambele cazuri aflătoare în ființă;

Că așa fiind *Judele de Ocol a interpretat și a aplicat greșit sus citatul text din codul civil*, prin urmare în această privință motivul invocat de recurentul devine fondat și cată a se admite ca atare;

Având în vedere că recurentul a mai invocat pentru a sprijini rezilierea de drept a contractului și subînchirierea contractată de intimat;

Având în vedere că deși judele de ocol constată în fapt materialitatea sublocațiunei parțiale, totuși înlătură acest motiv, pe de o parte pentru cuvântul că V. I. Protopopescu, fostul proprietar, nu s'a prevalat în această privință de pactul comisoriu, iar pe de altă parte fiindcă legea din Aprilie 1922 privitoare la regularea raporturilor dintre proprietari și chiriași, n'ar fi interzicând subînchirierile de camere mobilate;

Având în vedere că în ce privește pretinsa renunțare a fostului proprietar la efectele pactului comisoriu, datorită subînchirierii, soluțiunea judecătorului de fond nefiind bazată pe acte cu dată certă, opozabile noului achizitor, ea nu se poate menține ca una care este contrară art. 1441 c. civil.;

Că în ce privește mijlocul tras din legea de la Aprilie 1922 nu era destul să se afirme că această lege nu interzice subînchirierile de camere mobilate, ci mai trebuia să constate dacă contractul o permite sau nu;

Că din textul contractului și din chiar cartea de judecată, rezultând că subînchirierea totală sau parțială era oprită sub sancțiunea rezilierii de drept, intimatul contravenind unei prohibițiuni formale, a violat con-

tractul, întrucât și legea din 14 Aprilie 1922 și aceia din 6 Aprilie 1923 a prelungit contractele cu toate clauzele lor fără a le modifica;

Că prin aceeași carte de judecată, judele de Ocol, înălțurând clauza de sub art. 13 din contract, pe motivul că este neobișnuită în contractele de închiriere și că ar putea deveni de stil, a violat din nou convenția părților săvârșind un învederat exces de putere;

Că deci, ambele mijloace de casare fiind întemeiate, ele urmează a fi admise ca atare, a se casa menționata carte de judecată și a se da părților cuvântul în fond;

Pentru aceste motive, Trib. admite recursul făcut de Saia Lupu cu petiția înreg. 23563/923 contra cărței de judecată civilă No. 565/923 al Jud. Ocol I Urban Bucureștii dată în proces cu Constantin Apostolescu;

Casează aceasă carte de judecată și scoate afacerea de pe rol până la stăruință.

(ss) I. Petrescu, I. Dobrescu

## JUDECĂTORIA OCOLULUI I BUCUREȘTI

Audiența dela 26 Iunie 1923

Președenția d-lui PAUL G. RARINCESCU, Jude-ajutor

Saia Lupu cu Constantin Apostolescu

Carte de judecată civilă No. 565

Inchiriere. — Pact comisoriu expres. — Vânzarea lucrului închiriat. — Neplata chiriei la termen. — Acțiune în reziliere pornită de noul achizitor al imobilului. — Dacă locatarul se poate apăra, opunând noului proprietar că nu i-a notificat, înăuntrul termenului fixat pentru plata chiriei, dobândirea imobilului. Soluție afirmativă.

Inchiriere. — Formală prohibire a sub-inchirierii. — Toleranță din partea fostului proprietar nemanifestată prin vreun act cu dată certă. — Dacă poate fi opusă noului achizitor? — Soluție afirmativă.

Inchiriere. — Clauză formală că orice toleranță din partea proprietarului nu constituie o renunțare la stipulațiunile contractului, cari vor continua să rămăie în vigoare. — Sensul și valoarea unei atari stipulațiuni.

1. *Pactul comisoriu inserat într'un contract de închiriere, nu poate opera, în caz de neplată a chiriei la termen, dacă se constată că noul dobânditor al imobilului închiriat nu a notificat chiriașului înăuntrul termenului pentru plata chiriei, transmisiunea proprietății asupra sa. — deoarece chiriașul nu este în culpă, neavând posibilitatea a face plata, neștiind cine este proprietarul.*

2. *Cu toată prohibițiunea formală a subînchirierii prevăzută în contractul de închiriere, în caz de vânzare a imobilului, noul achizitor nu poate învoca călcarea acestei clauze de către chiriaș, dacă se constată că fostul proprietar nu s'a prevalat de dânsa, urmând a fi considerată căzută. În consecință devine inutilă discuția dacă toleranța fostului proprietar în această privință, nemanifestată prin acte cu dată certă, e sau nu opozabilă noului proprietar.*

3. *Clauza că orice toleranță din partea proprietarului în privința obligațiunilor impuse chiriașului prin contract nu constituie o renunțare la stipulațiunile contractului, cari rămân astfel în vigoare, deși e o dispozițiune neobișnuită în materie de locație, poate deveni totuși de stil, și în tot cazul apare ca nefolositoare atunci când e invocată de noul achizitor al imobilului, și e cert că fostul proprietar a tolerat subînchirierea.*

Judecata,

Asupra acțiunii introdusă de Saia Lupu cu petițiunea înreg. la No. 6735/923;

Având în vedere că prin acțiunea de față reclamantul cheamă în judecată, în Camera de Consiliu, conform legii

proprietarilor, pe d-l Constantin Apostolescu din strada Puțu cu Apă Rece No. 15, pentru a fi obligat la evacuare pe ziua de Sf. Gheorghe 1923 a apartamentului ce locuiește în sus zisul imobil;

Având în vedere că reclamantul se sprijină în acțiunea sa pe două motive:

1. Neplata chiriei la termen, căci în contract este prevăzut pactul comisoriu expres.

2. Subînchirierea apartamentului, interzisă formal prin contractul de închiriere;

Cu privire la primul motiv: neplata chiriei la termenele stipulate în contract și anume în loc de a se plăti la 6 Mai, s'a depus la 22 Mai a. c.;

Considerând că pactul comisoriu nu poate opera în speță, deoarece după cum se poate constata, notificarea pe care o face reclamantul părâtului, și prin care îi anunță că a devenit proprietarul imobilului, poartă data de 7 Mai a. c., deci posterioară datei la care trebuia să se efectueze plata; ori, din chiar această împrejurare rezultă că, chiriașul nu este în culpă, dat fiind imposibilitatea de a face plata, neștiind cine este proprietarul;

Că dar primul motiv este nefondat;

Cu privire la cel de al doilea motiv, că a subînchiriat:

Având în vedere că deși această prohibițiune formează obiectul unei clauze speciale în contractul de închiriere, totuși deoarece fostul proprietar nu s'a prevalat de dânsa, chemând în judecată pe chiriașul său spre a rezilia contractul din această cauză, actualul proprietar nu ar mai putea să o invoace, urmând a fi considerată ca căzută, cu atât mai mult cu cât subînchirierile de camere mobilate nu sunt interzise nici în legea din Aprilie 1922, nici în actuala lege de prelungire a contractelor de închiriere, unde ele sunt prevăzute în mod formal, jumătate din chirie urmând a reveni proprietarului;

Că, dar, față de toate aceste, devine inutil a mai discuta opozabilitatea scrisorilor emenate dela fostul proprietar și prin care acesta autoriza pe chiriaș a subînchiria;

În ce privește clauza inserată la No. 13, că orice toleranță din partea proprietarului în privința obligațiunilor impuse d-lui chiriaș nu constituie o renunțare la stipulațiunile contractului care vor continua a fi în vigoare astfel cum s'a convenit, dispozițiune ce e drept neobișnuită în contractele de închiriere, dar care poate deveni de stil, — nu putem spune decât că dânsa apare ca nefolositoare în împrejurările de față, când, după cum am arătat, fostul proprietar, nu s'a prevalat de pactul comisoriu expres prevăzut în contract, ceiace a avut de efect ca prohibițiunea subînchirierii să fie înlăturată, iar noul achizitor să fie obligat a primi starea de fapt creiată cu știință și consimțământul presupus al fostului proprietar;

Că dar și al doilea acest motiv este nefondat, acțiunea urmând a fi respinsă.

Văzând și cererea de spese;

Pentru aceste motive, Judecata, respinge ca nefondată acțiunea, etc.

(ss) Paul G. Rarincescu.

NOTĂ. — Nu mi-a trecut prin minte să dau publicității și să adnotez cartea de judecată mai sus reprodusă, pronunțată de d-l Dr. Paul Rarincescu, Jude-Ajutor al Ocolului I București, deoarece face parte din categoria așa ziselor jurisprudențe mai prejos de ori ce critică.

Pentru că însă d-sa, printr'un articol intitulat „O Explicație“ și apărut în coloanele acestei re-

viste (No. 6 din 10 Februarie 1924, pag. 85), și-a manifestat suprinerea pe care i-a pricinuit-o critica adusă de mine cărței sale de judecată cu No. 865/923, într'o notă publicată în *Curierul Judiciar* No. 42 din 9 Dec. 923, și atribue observațiile mele, «bazate pe inexactități», un caracter de polemică la adresa „persoanei sale”, cred de datorita mea să îndrept proiectorul asupra persoanei d-lui Dr. Rarincescu, și, de data aceasta, polemizând realmente cu d-sa, să-l semnaliez bine lumii juridice și în special departamentului Dreptății.

Nu-mi propun desigur să răspund «explicațiilor» penibile ale d-lui Dr. Rarincescu. Senteința Tribunalului Ilfov Secția III-a din 22 Noembrie 1923, prin care s-a reformat cartea de judecată pe care am criticat-o (*Curierul Judiciar* No. 6/924, pag. 87), mă scutește de această osteneală. Voi scoate însă în evidență, trecând peste cele lalte reflecții din articolul «O explicație», doar tristul curaj pe care l-a avut d-nul Rarincescu de a strecura insinuarea că la baza criticii mele n-ar sta substratul «adevărului științific» ci, „ori ce alt substrat”. Această afirmație deschide fără îndoială echivocul unui mare punct de întrebare, și impune o lămurire.

Ce a înțeles d-nul Rarincescu prin ori ce alt substrat? Când un aretist critică o hotărîre judecătorească în mod neobiectiv și fără a fi preocupat de «adevărul științific» (pe care semnatarul hotărîrii criticate e de presupus că-l cunoaște), face meschine personalități și cauza unor asemenea atacuri nu poate fi decât resentimentul. E cert dar că d-nul Rarincescu a vrut să zisă că a fost victima unei critice a mele pornită din patimă sau ură. E pentru prima oară când mi se aduce o atare învinuire în cei două zeci și mai bine de ani de când fac publicistică judiciară. Eram încă student universitar, îndeplineam funcțiunea de copist în grefa Curții de Apel din București Secția II-a, când am publicat în coloanele revistei „Dreptul” (No. 3 din 9 Ianuarie 1903) prima mea Notă, prin care criticam o decizie dată chiar de Secțiunea în a cărei cameră de chibzuire mă prezentam spre semnare cu registrele pentru trecerea hotărârilor. Și n-am supărat pe nimeni, ba dimpotrivă mi-am atras simpatii. De atunci și până azi am împănat cu notele mele coloanele mai tuturor organelor de publicitate judiciară. Critica mea, uneori foarte accentuată și neșovăelnică, a atins chiar deciziunile Inaltei Curți de Casație. Ceva mai mult, parte din observațiile mele purtau asupra unor decizii date în procese în care pledasem. Dar nici unul dintre înalții slujitori ai Themisei nu m-a taxat de polemist pătimăș! Cum de m-am transformat de odată în cazul Rarincescu? Ce misterioasă pornire, numită «substrat», m-am îndemnat să aduc directe

atacuri persoanei sale? S'ar putea crede că am avut cu d-sa vre un conflict de audiență, că am fost poate contrariat de pierderea unor procese pe care le-am pledat în fața d-sale; că, ferească Dumnezeu, i-am solicitat vre un hatâr rămas nesatisfăcut? Să fie liniștiți cititorii. Pe d-nul Dr. Rarincescu de abia îl cunosc și nu știu dacă am schimbat vreodată cu d-sa două cuvinte, lucru de altfel indiferent, pentru că eu n'am umblat și nu umblu după hatăruri, și dacă vreodată mi-ar fi venit nefericita idee de a renunța la acest scump patrimoniu moral, nu d-sale i l'ași fi sacrificat. De pledat n'am avut onoarea, pe cât îmi aduc aminte, să pledez în fața d-sale decât două procese: Un proces penal, era vorba de o contravenție la legea măsurilor și greutăților (procesul Gold) și am obținut câștig de cauză chiar la Ocol; un altul, speculă de imobile, pe care e drept că l-am pierdut la judecătorie pentru a-l câștiga în apel. E mult de atunci!

Și nici nu i-am criticat măcar cartea de judecată, pentru că, mai mult sau mai puțin, se sprijinea pe considerente acceptabile.

Atunci? E lămurit. D. Rarincescu e obsedat de ideea că ar fi fost victima unui nejustificat atentat critic, și ceiace este mai grav, reacționează împotriva inchipuitului său atentator, încercând să-l stigmatizeze. Se înșeală d-nul Rarincescu. Eu am avut întodeauna pentru d-sa intenții binevoitoare. Astfel se explică pentru ce n'am scos până azi din tainița cuvenitei uitări, o pagină pe care anelele jurisprudenței noastre o vor înregistra de astă dată ca pe o curiozitate, asupra căreia va lăcrima și „adevărul științific” atât de jignit, și tehnica jurisprudențială pe care o profanează d-nul Jude Rarincescu.

În speța supusă judecății sale era vorba de rezilierea unui contract de locațiune. În acel contract exista între altele următoarele clauze: 1) clauza prohibitivă de subînchiriere, de cesiune, de substituire prin vre-o altă persoană, cu mențiunea expresă că imobilul nu poate fi locuit de cât de locatar, de soția sa și de un copil. 2) Clauza că ori ce toleranță din partea proprietarului în privința obligațiilor impuse chiriașului, nu constituie o renunțare la vre-una din stipulațiunile contractului, care vor continua să fie în vigoare, astfel cum s-a convenit prin contract.

În sfârșit, un îdoit pact comisoriu expres, din cele mai energice, sub formă de stipulație reciprocă, sancționa abaterile în acești termeni: art. 14. „Nerespectarea oricărei clauze din prezentul contract din partea d-lui chiriaș, atrage rezilierea deplin drept a contractului, fără să mai fie nevoie de vre-o somațiune, punerea în întârziere sau ori ce altă formalitate judecătorească”. Art. 16. «Nerespectarea tuturor clauzelor din contract impune mie chiriaș și neplata chiriei și a tutu-

ror dărilor aferente, la termenul sus stipulat, și la domiciliul d-lui proprietar, atrage deplin drept, fără somațiune ori notificare și fără curs de judecată, ci numai în virtutea acestui act, rezilierea imediată a contractului și evacuarea mea din imobil“.

Chiriașul, în disprețul clauzei prohibitive de subînchiriere și mărginitoare de folosință, subînchiriasse camere mobilate, fără ca proprietarul, care se zice că avea cunoștință despre această abatere, să faca vre-o obiecțiune, dar fără să-și manifeste îngăduirea sa prin vre-un act cu dată certă

Ulterior, și evenimentul a avut loc tocmai în intervalul de vreme când trebuia plătită chiria, imobilul a fost vândut, fără ca această transmișiune a proprietății să fie adusă la cunoștința chiriașului.

Acesta neplătind chiria la termen, fie oferind-o celui cu care contractase, fie depunând-o conform legii speciale pentru simplificarea formalităților de plată a chiriilor, noul achizitor, care aflase în acelaș timp că locatarul subînchiria camere mobilate, deși contractul interzicea acest lucru, porni împotriva sa acțiune de reziliere, cerând Judecătoriei Ocolului I să constate această reziliere și să ordone evacuarea.

Chiriașul s-a apărat opunând, în prim rând, toleranțele fostului proprietar, deduse din niște scrisori fără dată certă, și decăderea fostului proprietar din dreptul de a uza de pactul comisoriu expres din contract, clauză rezolutorie care, cu chipul acesta, trebuia considerată ca inexistentă și față de urmașul său juridic (ayant cause).

S'a mai pus încă la adăpostul legiuierei excepționale asupra închirierilor, care îngăduie subînchirierile de camere mobilate.

În al doilea rând, ceru să se înlătore clauza contractuală prin care se anihila efectele pe cari le-ar fi putut avea, asupra pactului comisoriu, îngăduirile fostului proprietar, sub cuvânt că o asemenea clauză, deși neobișnuită în contractele de închiriere, poate însă deveni de stil, și că în orice caz e nefolositoare, atunci când se constată că abaterile chiriașului dela contract n'au fost sancționate la vreme cu pactul comisoriu expres.

Toate aceste lamentabile și nejuridice mijloace de apărare au primit consacrarea d-lui jude Rarincescu care, pe cât s'ar părea, e atât de preocupat de cercetarea «adevărului științific» încât a dat uitării cele mai elementare principii de drept și chiar textele legii pe care este chemat să le aplice.

E nevoie dar să-i amintim că în codul civil există un art. 1441; că interpretarea acestui articol, lăsând la o parte autorii, a format la noi obiectul unor discuții aproape statornicite în ultima vreme, și că o jurisprudență constantă, atât a

instanțelor de fond de toate gradele, cât și a Inaltei Curți de Casație, jurisprudență relevată de toate organele noastre de publicitate judiciară, nu mai permite astăzi nici începătorilor să cadă în eroare. <sup>1)</sup>

Mai presus de toate însă datori suntem a obiecta d-lui Dr. Rarincescu că tehnica sa jurisprudențială păcătuiește prin ilogisme, cari iau proporțiile unui adevărat cataclism.

Astfel, atunci când știut este că prin clauză de stil se înțelege, în practică, o formulă ce în mod obișnuit se întrebuințează în acte, nu poți să spui, fără a imita pe Cașavencu, că o clauză, deși e neobișnuită, totuși e sau poate deveni de stil,— și chiar dacă, cu toată calitatea ta de judecător, îți permiți o atare fantazie, nu poți merge până acolo încât să înlături aplicarea unei clauze contractuale, sub cuvânt că e de stil, căci te expui să și se zică cel puțin că nu ai stil! În ce tratat a găsit d-sa preconizată o asemenea teorie a excesului de putere?

Mai întrebăm încă pe susceptibilul jude-ajutor al Ocolului I, din care tratat de logică și-a furnizat argumentarea cu care își culminează considerențul ce conchide că o asemenea clauză (de stil sau nu) apare în tot cazul „ca nefolositoare“, față cu toleranțele proprietarului și neprevalarea sa de pactul comisoriu expres? Ce fel de raționament este aceasta, când el nesocotește egida contractuală a clauzei rezolutorii: stipulația că toleranțele proprietarului nu pot întru nimic influența asupra funcționării și existenței pactului comisor? *Rostul și folosul stipulațiunii* tocmai în aceasta constă, să împedice căderea, prin neuz, a pactului comisoriu.

Socotind că actualul ministru al Justiției, ca și regretatul Eugeniu Stătescu, ar avea bunul obicei să censureze și cunoștințele de care dau dovadă unii judecători în exercițiul înaltei lor misiuni, de prevăzut este că d-nul Rarincescu ar putea fi expus.... la mai mult decât acerba dar justificata mea critică, din care d-sa va desprinde înțeleptul adagiu că „*orice pasăre după limba ei piere*“!

I. GR. PERIȚEANU

1) *Cas. I. Dec. No. 865, 923, Jurisprudența Generală No. 21/923 sp. 1457;*

*Cas. I. Dec. 344 din 23 Martie 1923, Jurisprudența Generală No. 6/923, speța 452 și 453.*

*Apel București S. IV, dec. No. 164 din 8 Iulie 1920; Conf: Cas. I. Dec. No. 427/920, Jurisprudența Română No. 11/921; Apel Buc. S. I. dec. No. 105 din 13 Aprilie 1921, nepublic.; Apel Buc. S. IV, dec. 376 923, Jurisprudența Generală No. 26 din 923, speța 1805.*

*Tabla de materii a Curierului Judiciar pe 1923, a apărut. Ea este un adevărat reper-toriu juridic. Prețul 50 lei.*