

# CURIERUL JUDICIAR

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

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

## COMITETUL DE REDACȚIE:

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

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

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

**ABONAMENTUL**  
Un an p. B-ci, Case Com. și Autorit. 900 lei  
" Avocați . . . . . 600  
" Magistrați . . . . . 500  
6 luni prețul de sus pe jumătate

**APARE ODATĂ PE SĂPTĂMANĂ**  
In lunile Iulie și August  
apare odată la 2 săptămâni  
Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

**Redacția și Administrația**  
București, Artele, 5 și Rahovei, 5  
Lângă Palatul Justiției  
**TELEFON 13/29**

## SUMAR

— Pentru Unificare. Minoritatea. Legislația Ungară din Transilvania în comparație cu legislația Română de George P. Docan, *Recenzie de d-l Corneliu Botez*, Consilier la Curtea de Casație;

— *Autorizația maritală în actele judiciare și extra-judiciare*, de d-l avocat Dr. Mihail Ghelmegeanu;

— *Incastrarea funcționarilor judecătorești în Ardeal*, de d-l Dr. Vior;

### Jurisprudență:

— Curtea de Apel București s. I: *Margean Dimcevicu cu Giusepe și Giusepina Tomasini* (Contract de închiriere unul pentru prăvălie și altul pentru camere de locuit ce comunică cu prăvălia, în care se prevede clauza, că în caz de vânzarea imobilului, contractul se reziliază. Vânzarea imobilului. Acțiune în evacuare. Dacă se aplică dispoz. art. 7 din noua lege a închirierilor din 26 Martie 1924?), cu o *Notă de Iper*;

— Trib. Notariat Ilfov: *Iosef Langmantel cu Marin Voiculescu* (Contestație. Dacă se poate procedea la evacuarea chirieșului din imobil, pe motiv că n'a făcut reparațiile, investind actul cu formula executorie, fără ca în prealabil să se fi constatat de justiție că a operat pactul comisoriu?), cu o *Notă*.

## PENTRU UNIFICARE

### Minoritatea. Legislația ungară din Transilvania în comparație cu legislația română

de **GEORGE P. DOCAN**, Magistrat

Sub titlul de mai sus, d-l Docan, un tânăr și distins magistrat, publică în „Biblioteca Juridică” editată de „Cultura Națională” a patra lucrare din ciclul de studii întreprinse pentru unificare. Cercetările sale juridice au avut de scop de a scoate în evidență nu atât asemănările, cât deosebirele esențiale între legislațiunea ungară și cea română; cu privire la materiile tratate și mai ales de a indica, prin propunerile formulate, noului legiuitor, îndrumările necesare în scopul unei legiferări unitare.

Lucrarea d-lui Docan e împărțită în trei Cărți, în care tratează situația juridică a minorului din Transilvania în dreptul civil și comercial, cum și în domeniul dreptului penal. Studiul său e însă mai larg decât îl indică titlul, pentru că examinează și filiațiunea, condiția copiilor naturali, legitimitatea

și recunoașterea lor și adopțiunea, deși strict vorbind, aceste chestiuni nu aparțin materiei minorității; lucrarea sa e totuși cu atât mai interesantă cu cât îmbrățișează o complexitate de probleme în atingere cu ea.

Diversitatea legislațiilor din provinciile alipite în raport cu a noastră e isbitoare și reprezintă o stare de lucruri anormală care nu poate dăinui. Nu e admisibil ca Dreptul unuia și aceluiași popor să continue a fi concretizat în formule juridice bazate pe concepțiuni, cele mai dese ori opuse, să avem un Drept dincoace de Carpați și Prut și altul dincolo, care să guverneze în mod disparat relațiunile juridice și economice dintre supuși, în genere, de același sânge și legați prin aceeași comunitate de idei și simțiri.

Conflictul dintre legile din Transilvania, Basarabia și Bucovina cu acelea ale vechiului regat a dat naștere la controverse îndisolubile; el s'a mai agravat prin introducerea în aceste ținuturi, în mod răsleț și neuniform fie a unor capitole din legile generale, fie a câtorva legi speciale sau de organizare care se contrazic cu regimul legislativ al fiecăreia din aceste provincii și mai cu seamă cu legile de drept comun rămase în vigoare, iar această stare de lucruri destul de dăunătoare se va perpetua îndelungă vreme din cauză că opera de unificare nu s'a putut încă înlăunțui; ea e așa de anevoioasă, în cât o putem considera chiar și acum după trecerea a șase ani de la întregire, tot în primul ei stadiu.

D-l Docan, prin felul cum analizează comparativ materia minorității aruncă o vie lumină în haosul care stăpânește legislația Statului.

Spațiul articolului nostru nu ne îngăduie a intra într'un examen amănunțit al problemelor tratate de autor, ne vom opri totuși asupra morala din ele.

În legislația ungară, spre deosebire de a noastră, minoritatea poate fi prelungită chiar după 24 de ani, limită de vârstă a minorului în Transilvania până la legea din 11 Aprilie 1924, care a unificat majoritatea civilă pe întreg teritoriul țării, pentru bărbați ca și pentru femei.

Posibilitatea prelungirii minorității, pe care legiuitorul maghiar de la 1877 a împrumutat-o din codul austriac, în anumite cazuri, de pildă când cineva aesi în vârstă de 24 de ani nu se poate înțelege singur, a format în Ungaria obiectul criticei în preajma anteproiectului codului civil ungar alcătuit în 1915, totuși ea a fost menținută prin anteproiect, pe motiv că ar fi o modalitate mai puțin severă decât cea a punerii sub interdicție. Ori, cum just observă d-l Docan, tocmai pentru că legea prevede măsura interdicției, devine superfluă acea a prelungirii minorității care provoacă serioase dificultăți. De aceea, cu drept cuvânt, d-sa nu o recomandă ca o măsură nimerită în viitorul cod civil și e de părere a se menține în cazurile similare din dreptul ungar, instituția consiliului judiciar din codul nostru civil care e o quasi-interdicție sau o interdicție parțială după judicioasa clasare din anteproiectul codului civil elaborat de d-l prof. D. Alexandresco.

O caracteristică a legii ungare XXIII din 1874 e că, deși băieții, ca și fetele, devin majori la vârsta de 24 de ani, totuși fetele minore, prin contractarea căsătoriei, dobândesc majoritatea deplină, pe care o păstrează chiar dacă căsătoria se desface înainte de a împlini vârsta de 24 de ani. Această dispoziție constituie o anomalie, pentru că un bărbat căsătorit în vârstă de 23 de ani e ținut sub puterea părintească sau pus sub tutelă, pe când soția având numai vârsta de 16 ani devine majoră și se bucură de capacitatea deplină spre a contracta orice fel de obligațiuni.

D-l Docan propune înlăturarea acestui nerațional sistem, ca și aceluia din codul nostru după care soții se emancipează prin căsătorie, și adoptarea sistemului codului elvețian care prevede că ambii soți devin majori prin efectul căsătoriei asigurându-li-se astfel o condiție egală în familie și în relațiile vieții civile.

Studiul d-lui Docan e plin de cercetări minuțioase ale legilor referitoare la materie și a izvoarelor de drept din Ungaria care nu posedă un drept civil codificat, ci e cărmuită în genere de principii aparținând dreptului consuetudinar; acest drept e consfințit sau dezvoltat prin jurisprudențele Curiei și e bazat pe o veche, dar remarcabilă lucrare de doctrină, în latinește, a juriconsullului Verböczy, intitulată „Tripartitum“, cu toate că a fost scrisă și publicată cu 5 secole îndărăt!

Între alte chestiuni, d-l Docan se mai ocupă de modurile cum se declară majoritatea în dreptul ungar, de puterea părintească, de tutelă și autoritățile tutelare (sedriile orfanale), a căror organizare propune a fi desființată, pentru ca atribuțiile lor să fie încredințate exclusiv judecătorilor de ocoale, care, fiind mai aproape de domiciliul tutelei, pot să le supravegheze mai cu înlesnire.

Problema copiilor naturali și a cercetării paternității e atinsă și soluționată în conformitate cu principiile de înaltă dreptate socială pe care se reazimă legislațiile înaintate, față de care legislația vechiului regat a rămas cu mult îndărăt, prin dispozițiile ei restrictive, injuste și vexatoare.

Toate aceste probleme alcătuiesc Cartea I din lucrarea d-lui Docan.

În Cartea II, d-sa examinează cu o egală competență diferite aplicațiuni ale dreptului cu privire la minoritatea comercială și capacitatea cambială, iar în Cartea III tratează despre minoritatea penală. Autorul procedează metodic: mai întâi fi-

rează principiile generale ale acestei materii, apoi intrând în examenul legislației române și ungare, relevă măsurile educative și de ocrotire din dreptul ungar și lacunele de care, sub acest raport, suferă legislația noastră penală.

Autorul demonstrează eficacitatea măsurilor cu caracter preventiv și represiv organizate în dreptul ungar, pentru că legea să-și atingă scopul urmărit prin mijloacele graduate și complete ce pune la îndemâna judecătorului. Legea ungară din 1913 prevede o organizare și o procedură specială pentru minorii infractori. Aceștia sunt judecați de instanțe compuse numai dintr'un singur judecător, întocmire pe care n-o prevede anteproiectul român. D-l Docan analizează căderile acestor instanțe, modul lor de sesizare, semnalând deosebiri dintre anteproiectul român și legiuirea maghiară și învederând rolul important pe care judecătorul minorilor îl exercită, după această legiuire, care îi atribuie o putere discreționară de a dispune de întreaga libertate a copilului și a adolescenților; judecătorul e un adevărat protector al copiilor și are dreptul de a supraveghea și după darea sentințelor efectul lor, cum și de a le modifica executarea, după circumstanțele cazului. D-sa exprimă, cu stăruință, dorința ca legile de unificare penală ce se vor introduce, să nu fie inferioare legilor străine aflate în ținuturile alipite „din nici un punct de vedere și nici măcar într'un singur articol“.

Lucrarea d-lui Docan mai cuprinde trei anexe: 1) Proiectul codului civil ungar Partea I, tradus în colaborare cu d-r Petre Popovici avocat din Oradua Mare; 2) Convențiunea de la Haga din 1902 pentru regularea tutelei minorilor și 3) Legea română pentru unificarea majorității civile din 11 Aprilie 1924, însoțită de expunerea de motive și cu unile trimiteri la debaterile parlamentare.

Studiul d-lui Docan, documentat cu păreri și interpretările celor mai de seamă juriști unguri, nu constituie numai o contribuție valoroasă în vederea unificării, dar și un comentariu adâncit al multiplelor materii examinate de d-sa. Ca atare, el va folosi mult atât magistratului care aplică legile cât și avocaților din întregul regat cari, în practicarea profesiei lor, vor avea prilejul să utilizeze bogatele sale cunoștințe juridice.

Studiul e scris într'o limbă clară și îngrijită și cu o logică și metodă de investigațiune care denotă că autorul lui nu e numai un remarcabil talent, dar și un spirit cultivat și fin, adăpat la noile curente sociale ale timpului.

Ne-am făcut o deosebită plăcere de a semnală noua lucrare a d-lui Docan atențiunii lumii juridice.

CORNELIU BOTEZ

Consilier la Înalta Curte de Casație

## AUTORIZAȚIA MARITALĂ (în actele judiciare și extra-judiciare)

Opera încercată de Consiliul Național al Femeilor Române, prin schițarea datelor esențiale unei legislațiuni civile în acord cu situațiunea juridică creată femeii de Noua Constituțiune, nu răspunde numai un simplu deziderat constituțional.

Ea se autoriză prin faptul că, fiind o elaborare

1) Comunicare făcută în Comisiunea legislativă a Consiliului Național al Femeilor Române pentru reforma Codului civil.

tehnică, reprezintă manifestarea unui fenomen social complex, în care sociologul poate distinge revendicări de ordin ideal născute într-o anumită ambianță economică, ce nu pot rămâne în afara consacării legale.

Factorul ideal al noului curent stă în revolta personalității feminine contra celui faimos stigmat de „imbecilitas sexus“, care a aruncat o jumătate din umanitate într-un regim inchiuzitor de tutelare umilitoare. S'o recunoaștem însă, tutela masculină arogată prin abuz de putere, nu a apăsător deopotrivă de greu, în decursul istoriei. Starea moravurilor a făcut-o uneori suportabilă, fie în timpuri de patriarhală așezare când unirea celor două sexe dăinuia pașnică în comunitatea unei munci amile, fie în timpuri de romantism medieval a cărui deviză a fost „pour Dieu et Madame“, sau în epoci de galanterie subtilă când femeia personifică frumosul primind omagiul datorit, în stanțele unui madrigal.

Dar vremuri noi sosiră. Revoluția franceză a abolit trecutul în singura țară care într'adevăr avea unul și în toate celelalte, prin ideologia sa, a creat regimul burghez de astăzi.

Noua organizare a societății a schimbat în câteva decenii fața lumii, a dus până la cel mai înalt grad desăvârșirea progresului în domeniul tehnicii, a răscolit resursele sufletești naționale până la adâncuri, împingând întreaga umanitate spre culmile unui destin nebănuit în vremurile de demult.

În acelaș timp, prin concurența neîngrădită de nici o limită, a mășprit sufletele, iar prin domnia neînfrânată a banului, a ruinat moravurile.

Homo hominis lupus de care vorbea Hobbes, deveni o realitate de toate zilele. „Burghezia, spuneau Engels și Marx în faimosul lor Manifest, a înecat extazul religios, entuziasmul cavaleresc, sentimentalitatea micului burghez, în apele reci ca ghiata ale calculului egoist. Burghezia a făcut din demnitatea personală o simplă valoare de schimb; a substituit numeroaselor libertăți, atât de greu cucerite, singura și nemiloasă libertate a comerțului. Într'un cuvânt, în locul exploatării îmbrăcate în iluzii religioase și politice, dânsa a pus o exploatare deschisă, directă, brutală și nemiloasă.

Burghezia a despuiat de aureola lor toate profesiunile recunoscute până atunci onorabile. Ea a făcut din medic, jurist, preot și savant niște muncitori salariați.

Burghezia a rupt vâlul sentimentalității ce acoperea relațiile de familie, reducându-le la simple relațiuni bănești“.

Într'un asemenea regim mercantil, femeia se găsea expusă a deveni o simplă valoare de schimb, atâta vreme cât prin forțele sale nu putea avea o situațiune relativ de sine stătătoare, care să-i îngăduie o pozițiune onorabilă. Atunci ea luă drumul — de multe ori calvarul — îndeletnicirilor bărbătești, sporind numărul salariaților și complectând cadrele profesiunilor libere.

O întreagă revoluțiune, născută din aspirații de liberă manifestare a personalității și condițiuni materiale anumite, se săvârși în mijlocul scepticismului general și al entuziasmului cătorva vizionari.

Or, între această schimbare radicală care modifică situațiunea femeii în Societate și organizarea raporturilor de familie, prevăzute de legislațiunea napoleoniană, ca și prin normele de drept public, contrastul se vădi cu repeziune.

În istoria dreptului avu loc încă odată acea revoltă a faptelor contra legilor, de care vorbea într'o lucrare recentă Gaston Morin, realitatea socială căutând să înfrângă doctrina legală. Lupta e deschisă, iar feminismul își legitimează puternic existența prin faptul că, încercând noi forme de viață, urmează ritmul mișcării sociale, universale.

\* \* \*

Feminismul căutând formele juridice noi în acord cu libera manifestare a personalității femeii de astăzi, nu credem că ar putea integral accepta sistemul codului civil privitor la autorizațiunea maritală, care după art. 197 și 950 cod. civil e absolut necesară femeii măritate pentru valabilitatea actelor judiciare și extrajudiciare.

Sistemul legal modern corespunzător concepțiunii primului Consul, că femeia nu-i decât arborele fructifer care, producând roade, este proprietatea grădinarului, nu se justifică nici cu autoritatea dreptului roman, refugiu suprem al juriștilor.

În adevăr, dacă vechiul drept prevedea căsătoria „cum manu“ în care femeia intrând sub autoritatea bărbatului, era în rând cu copiii ei, „sororis loco“, în epoca clasică și post clasică, ea recăștigă o deplină capacitate juridică. La aceasta, o singură restrângere: Senatus consultul Veleian (47 d. Chr.), interzicând femeilor măritate de a se angaja pentru o terță persoană. În cele din urmă, dispozițiunea Veleiană afecta intercesiunea femeii măritate numai prin raport la soțul ei, rămânând capabilă să se oblige personal sau cu patrimoniul său, în favoarea unui terț. Astfel redusă, faimoasa dispozițiune prezintă caracterul unei protecțiuni acordate femeii contra influenței soțului său, date fiind legăturile lor afective și nu o măsură atestând incapacitatea juridică a femeii.

Tradițiunea dreptului roman fu păstrată și în dreptul vechiu francez, în regiunea de aplicațiune a dreptului scris, adică acolo unde legionarii purtară, odată cu stăpânirea Romei, și instituțiile civilizațiunei ei.

În aceste condițiuni, autorii moderni sunt de acord a găsi origina istorică a incapacității juridice a femeii, în vechile cutume germanice, de unde a trecut în dreptul cutumier francez din regiunea Nordică.

Concepțiunea cutumiară asupra autorității maritale a fost în urmă desvoltată, cu tot aparatul științific, de Pothier, în lucrarea sa „Traité de la puissance du mari“, iar codul civil o adoptă în speranța unei reacțiuni utile contra decadentelor moravurilor și exuberanțelor din epoca revoluționară, voină să întemeieze o familie strâns unită sub autoritatea bărbatului.

Urmând filiațiunea sa istorică, este totuși de observat că puterea maritală s'a modificat, trecând din dreptul cutumelor Nordice în codul civil, în ce privește justificarea sa.

În vechiul drept francez organizarea legală a incapacității femeii măritate se legitima prin raporturile de autoritate existente între soț și soție. O concepție corespunzătoare asprimei moravurilor din acea vreme.

În sistemul codului civil, autorizarea maritală se justifică prin ideia de protecțiune datorată femeii care, în domeniul contractual și judecătoresc, trebuie să fie condusă de soț, pentru a nu face acte dăunătoare intereselor morale sau patrimoniale ale familiei. Autorizațiunea maritală fiind o măsură de protecțiune acordată femeii, incapabilă ea minorii

și interzișii urmează că actele fără autorizațiunea soțului sunt anulabile, iar în lipsa soțului, justiția va trebui să intervină, acordând femeii protecțiunea de care a fost lipsită.

În concepțiunea vechiului drept francez, când rațiunea autorizațiunii maritale era autoritarismul masculin, anularea actului ilegal făcut nu putea fi invocată de femeie, conform normelor incapacității juridice, ci numai de soț, a cărui autoritate era necesară chiar el fiind minor.

Incapabil să facă propriile sale acte, soțul minor devenea astfel capabil să dea autorizarea necesară actelor judiciare și extra-judiciare ale femeii sale.

Codul Napoleon înlocuind raporturile de autoritarism, prin ideea de protecțiune datorată femeii, reprezintă incontestabil un progres în ordinul legal. În realitatea socială însă, femeia se confundă cu instituțiunea dotală, când nu a fost silită de condițiuni materiale precare să suporte, ca orice valoare de schimb, legea cererei și ofertei, coborând într-o situațiune puțin comună timpurilor anterioare codului civil și regimul burghez.

În țara noastră, importarea codului Napoleon a rupt o tradițiune legală, uneori mai liberală decât legislațiunea franceză. Căci codul Caragea și Calimach a acordat femeii măritate aproape aceiași capacitate juridică ca și bărbatului, astfel după cum conchide și d. Alexandresco: „În vechia noastră legislație soții nu erau cu desăvârșire egali. Există un inferior și un superior, însă superioritatea bărbatului, în cât privește interesele casnice, nu aducea nici o jignire femeii, care își păstra capacitatea sa juridică pe care o avea ca văduvă și nemăritată“.

\* \* \*

Actuala legislațiune civilă tratând despre autorizația maritală în actele judiciare și extra-judiciare, stabilește trei serii de norme, privind cazurile când autorizația soțului e necesară, forma în care se dă și sancțiunea actelor făcute fără respectarea regulii legale.

Principal, femeia măritată are nevoie de autorizația soțului, atât când se prezintă în justiție, cât și în raporturile contractuale.

Articolul 950 cod. civil o amintește cu brutalitate: „Necapabili de a contracta sunt: Minorii, interziși, femeile măritate, în cazurile determinate de lege“. În acelaș sens art. 197 cod. civ. enunță: „Femeia nu poate porni judecată fără autorizațiunea bărbatului ei chiar și în cazul când e comerciantă publică“.

La această incapacitate juridică totală, legea admite unele excepțiuni, când autoritatea normelor ei, impunându-se cenzura maritală își pierde rațiunea de a fi, ca și atunci când natura regimului matrimonial, sau independența ocupațiunilor, liberează activitatea juridică a femeilor măritate de sub condițiunea autorizării.

Astfel, femeia măritată nu are nevoie de autorizația maritală când este urmărită înaintea judecății în pricini criminale, corecționale sau polițieneste (art. 198 c. civ. și 7, 9, c. p.). În adevăr menținerea ordinii fiind atât de necesară în buna funcționare a Statului, acțiunea publică în contra femeii inculpate nu va putea fi stânjenită de condițiunea autorizațiunii de a sta în Justiție, căci soțul ar putea să o refuze, pentru a-și sustrage femeia de sub urmărirea instanțelor represive.

În actele extra-judiciare, femeia este dispensată de autorizațiunea maritală în ce privește valabili-

tatea obligațiunilor quasi-contractuale, sau acele rezultând din delict civile.

Este de principiu că persoana căruia un terț i-a gerat afacerile în mod util, să fie obligată față de acei cu care a tratat gerantul de afaceri și față de acesta însuși, pentru restituirea cheltuelilor efectuate în timpul gestiunii. Aceiași normă de echitate dictează și obligațiunea delictuală civilă rezultând din cauzarea unui prejudiciu, în raporturi patrimoniale sau morale, care urmează a fi reparat prin daune interese echivalente.

Or, obligațiunile quasi-contractuale și quasi-delictuale rezultând din lege, care le impune capabililor, ca și acelora fără capacitate juridică, urmează că femeia măritată nu are nevoie de autorizarea maritală pentru a fi obligată valabil în această materie.

Autoritatea maritală a soțului dispăre înaintea imperativului legal.

Funcționarea autorizării maritale depinde uneori și de regimul matrimonial adoptat. Incapacitatea fiind regula, în mod excepțional femeia măritată se poate dispensa de autorizarea soțului când regimul adoptat „ab initio“, sau rezultat prin judecată, în cursul căsătoriei, este separațiunea de bunuri. În această ipoteză, femeia poate face singură toate actele de administrațiune și chiar acte de dispozițiune în ce privește averea sa mobilă, autorizația maritală fiindu-i necesară numai pentru actele de dispozițiune referitoare la imobile. (Art. 1265 c. civ.). Totuși, incapacitatea femeii măritate este atât de pronunțată încât, chiar dacă posedă o avere parafernă, nu poate dobândi cu titlu oneros sau gratuit, înstrăina sau ipoteca, fără concursul bărbatului la facerea actului sau prin deosebit consimțământ în scris (Art. 199 cod. civ.). În regimul dotal femeia pierde și dreptul de administrație al averii dotale. Excepțional, ea își recâștigă capacitatea juridică pentru toate actele judiciare sau extra-judiciare în legătură cu profesiunea sa: Cazul femeii comerciante, Art. 16 cod. com. enunță: „Femeia comerciantă poate, fără autorizația soțului său, a sta în judecată și a se obliga pentru tot ce privește comerțul său...“. Chiar neavând nici o profesiune, femeia măritată posedă o capacitate juridică proprie pentru toate actele zilnice privind trebuințele domestice ale menajului, când ea se poate dispensa, într-o oarecare limită, de autorizarea soțului sau a justiției. Este ceea ce denumeste codul civil german (Art. 1356, 1357 ein Schlüsselgewalt — puterea cheilor — care în dreptul latin a dat naștere la cunoscuta teorie a mandatului domestic tacit.

Odată cu reglementarea incapacității juridice a femeii măritate, legiuitorul a prevăzut și formele cu respectarea cărora va trebui să fie exprimat consimțământul bărbatului.

Chestiunea prezintă un interes vădit, căci întregul sistem al incapacității era menit să rămână fără urmări reale de fapt, chiar în ceea ce avea bun, dacă organizarea modului în care avea să fie dată autorizarea maritală, nu era de natură a atrage serioasă atențiune a soțului, asupra actului judiciar sau extra-judiciar, supus cenzurei sale.

Acest rezultat ar fi fost obținut în sistemele juridice primitive, prin mijlocul unui formalism rigid, prevăzând diferite formule sacramentale pentru exprimarea consimțământului marital, sub sancțiunea nulității. Vroind să înlăture complicațiuni inutile, incompatibile cu o civilizațiune înaintată,

legiuitorului modern a condamnat formalismul. Prin aplicație, autorizarea maritală poate fi expresă sau tacită. În scopul însă de a garanta un control eficace asupra actelor femeii măritate, s'a prevăzut de art. 199 cod. civ. că autorizarea expresă trebuie să rezulte dintr'un înscris, iar cea tacită din participațiunea soțului la facerea actului.

Consimțământul marital, exprimat în alt mod, e nul.

Limitând modul de manifestare, legiuitorul a restrâns și aplicațiunea autorizării, cu principiul specializării consimțământului marital.

Art. 206 c. civ. prevede nulitatea autorizării generale, urmând ca ea să fie dată pentru fiecare act în parte, cu scopul de a asigura cât mai mult, printr'un control amănunțit, salvagardarea intereselor familiare.

În modul acesta, evitând formalismul greoi al vechilor legislațiuni, fără a sacrifica seriozitatea consimțământului cerut, legiuitorul modern, prin specializarea autorizării maritale și de limitarea modurilor ei de manifestare, a reușit să construiască partea cea mai puțin criticabilă din întregul sistem al autorității maritale.

Să adăogăm în sfârșit, că pornind dela ideea de protecțiune de care are nevoie femeia măritată, legea a admis autorizarea justiției în anumite cazuri, când sotul ar fi în imposibilitate de a da consimțământul său, sau ar refuza în mod nelegitim.

Actele făcute în contradicțiune cu termenii legii, lipsite de consimțământul marital exprimat în formele legale, sunt anulabile. Art. 207 cod. civ. prevede: „Numai femeia, bărbatul sau moștenitorii lor pot cere anularea tocmeșilor sau a pornirilor de judecată fără autorizațiune“.

\* \* \*

Sistemul codului actual asupra autorizării maritale, este în desacord cu starea socială a vremii noastre.

Autoritarismul și noțiunea de protecțiune care au justificat tutela bărbatului în cursul timpurilor, apar astăzi ca simple reminiscențe istorice, asemănătoare acelor solitare vârfuri de stâncă, bătute în larg de valurile mării, măturii triste a unui pământ dispărut.

Starea moravurilor nu mai tolerează astăzi autoritarismului. Raporturilor de subordonare, se substituiesc raporturi de coordonare, de asociationism al activităților, considerate ca având o egală valoare în scara necesităților sociale.

Cât privește protecțiunea cu care femeia a fost miluită în regimul codului Napoleon, ea rămâne fără scop astăzi, când, intelectuală, liber profesionistă sau salariată, inițiată în cultura civilizației noastre, ea și în toate mișcările sociale, femeia a dobândit o cunoștință amănunțită asupra rostului lucrurilor și o egală competență în rezolvarea lor.

Fără sprijin rational și social, întregul sistem al autorității maritale poartă în existența lui, germele distrugerii.

În condițiunile de asociationism al activităților de egală valoare și utilitate, subsistând la baza uniunii legitime a celor două sexe, autorizarea maritală va trebui să piardă în viitoarea legislațiune civilă, cele două elemente caracteristice astăzi: de a fi unilaterală, ca act de voință numai al bărbatului și acela de a avea un aspect protector, rezultând din nu știm ce superioritate.

Cum astăzi autorizarea maritală intervine în actele judiciare și extrajudiciare, în genere de natură

patrimonială, viitoarea reformă va avea să legezeze în raport cu starea materială a soților din timpul căsătoriei, sau anterioară ei.

Căci soții pot intra în mariaj având un anume patrimoniu, cum pot să-l mărească în timpul căsătoriei prin activitatea lor profesională, prin succesiunile sau donațiunile primite.

Chiar în regimul actual, înainte de căsătorie, femeia are o deplină capacitate de administrațiune și dispozițiune a averii sale. Căsătoria o face astăzi — fără rațiune legitimă — să-și piardă această capacitate în mod total sau parțial, după regimul matrimonial adoptat. Această dispozițiune este atât de absurdă, încât înlăturarea ei se impune fără discuțiune.

„Son mariage — spune expunerea de motive asupra codului civil elvețian din 1907 — ne l'a dépeuillée ni de son intelligence, ni en particulier, de son experience des affaires. Un observateur attentif, constaterait même souvent le contraire“.

*In realitate, femeia nu pierde nimic din capacitatea sa juridică, prin căsătorie, ci numai contractează obligațiuni noi: De a subveni, în raport cu mijloacele sale, la cerințele și greutatele menajului.*

Este o obligațiune contractuală, derivând în mod implicit din contractul de căsătorie. Aceleași drepturi și obligațiuni incumbă bărbatului în ce privește patrimoniul său anterior căsătoriei. Așa dar, pentru toate actele judiciare sau extra-judiciare în legătură cu gerarea patrimoniului anterior căsătoriei, ambii soți trebuie să aibe o egală capacitate juridică, limitată de obligațiunea contractată prin mariaj de a contribui, în raport cu resursele lor materiale, la întreținerea și conducerea menajului, creșterea și educarea copiilor, etc.

Chestiunea însă prezintă unele dificultăți în ce privește bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei, ca rezultat al activității lor profesionale, sau al unor eventuale achizițiuni cu titlu gratuit.

Ca soluțiune se prezintă două posibilități:

A reuni toate achizițiunile realizate în cursul căsătoriei, într'o comunitate de bunuri, a cărui gestiune să o aibe brăbatul în calitate de administrator delegat al soției, ceea ce implică o renunțare voită a femeiei asupra drepturilor sale, principial recunoscute, sau a menține separațiunea de bunuri cu obligațiunea reciprocă de a contribui la sarcinile menajului, ambii soți, de o potrivă capabili juridiceste, putând dispune de patrimoniul realizat în timpul căsătoriei, așa cum voese.

În ce ne privește, nu credem că stabilirea comunității de bunuri realizate în timpul căsătoriei, ar constitui soluțiunea cea mai propice de adoptat. O atare rezolvare a problemei implică toate dificultățile ivite în Franța, asupra naturii juridice a comunității, chestiune esențială pentru a stabili în mod precis drepturile și obligațiunile soților în gerarea bunurilor comune.

În acest scop, se va discuta interminabil, dacă comunitatea înseamnă o simplă indiviziune, o societate între soți, o coproprietate în mână comună (Miteigent hum zu gesammter Hand) sau o asociațiune, persoană morală, etc.

În deosebi, comunitatea bunurilor realizate în timpul căsătoriei și bărbatul în rol de conducător și administrator al comunității, ar ridica — cel puțin femeii profesioniste și salariate — un drept câștigat, recunoscut de legislațiuni astăzi în ființă: Acela de a dispune după libera sa voință de bunurile câștigate prin activitatea sa profesională. (Cf.

legea franceză din 13 Iulie 1907 as. bunurilor rezervate).

Acest drept, care va deveni cu atât mai generic, cu cât femeile vor îmbrățișa toate ramurile de activitate, este în contradicțiune cu regimul comunității, implicând existența unui șef gerant al bunurilor comune. Femeii capabilă de o activitate profesională și înainte de căsătorie, capabilă de a gera propriul său patrimoniu, nu i se poate cere nici o concesiune în favoarea unei prezumate capacități a soțului său, devenit pontiful comunității, afară de cazul că, în drept convențional, vrea să i-o acorde.

În aceste condițiuni, viitoarea legislațiune va trebui să recunoască femeii măritate o deplină capacitate juridică, egală cu a bărbatului său, în tot ce privește actele judiciare sau extra-judiciare asupra averii sale, anterioare căsătoriei, sau celei dobândite în cursul ei și care îi rămâne proprie.

Totuși, soții contractând prin căsătorie obligațiunea de a contribui împreună la toate sarcinile menajului, urmează că actele lor judiciare sau extra-judiciare nu trebuiesc considerate ca valabile, dacă sunt de așa natură încât îi pun în situațiunea de a nu putea face față obligațiilor lor de soți și părinți. Pentru a preîntâmpina orice dificultăți și, de altă parte, a salvagarda interesele terților trebuie ca, având o totală și egală capacitate juridică, soții să nu poată face acte de dispozițiune, înstrăinări, ipotecări, etc. asupra averii lor, fără consimțământul reciproc al fiecăruia din ei.

În modul acesta, actuala autorizare maritală se transformă și se limitează în mod radical. Nu mai subsistă nici o incapacitate iuridică. Femeia încețază de a fi considerată la fel cu minorii și interzișii, iar autorizarea maritală nu mai prezintă peceia unei superiorități prezumate sau unei protecțiuni necerute. Ea rămâne un simplu consimțământ al unuia din soți necesar pentru valabilitatea actelor de dispozițiune săvârșite de tovarășul său, garantându-se în felul acesta propășirea menajului și ocrotirea intereselor copiilor.

Consimțământul marital astfel modificat și restrâns, necesar soților în mod reciproc și numai pentru valabilitatea actelor de dispozițiune privind averea lor proprie, anterioară sau dobândită în cursul căsătoriei, va putea fi expres sau tacit, după toate normele actualei legislațiuni care, asupra acestui punct, trebuie menținută pentru motivele arătate. În felul acesta și cu restricțiunea referitoare la actele de dispozițiune, suntem de acord cu cuprinsul articolului 88 din Ante-proiectul de revizuire al codului civil, propus de d. Alexandresco: „Femeia măritată majoră, nepusă sub interdicțiune judecătorească sau legală, ori sub consiliu judiciar, are capacitatea de a face toate actele privitoare la viața civilă. Astfel, ea poate să-și administreze averea, să dispună de ea: ea poate să contracteze, să se oblige, să stea în judecată cu privire la această avere, etc.“, dacă prin această avere se înțelege patrimoniul posedat de femeie anterior căsătoriei ca și acela dobândit în timpul căsătoriei și care trebuie să-i rămână propriu.

Cât privește sancționarea actelor de dispozițiune asupra averii proprii, singurul caz în sistemul nou când fiecare din soți are nevoie de consimțământul marital al celuilalt sot, credem că poate rămâne nulitatea relativă prevăzută astăzi de art. 207 cod. civil.

Rămâne de lămurit încă o chestiune: alegerea profesiei, acceptarea unei succesiuni sau dona-

țiuni, va trebui să necesite consimțământul marital reciproc? Răspunsul afirmativ se impune în ce privește acceptarea succesiunilor sau donațiilor cu sarcini, întrucât au caracterul actelor de dispozițiune.

Sarcinile unei donațiuni sau pasivul unei succesiuni pot afecta patrimoniul respectiv al soților, în cât să-i reducă în neputință de a îndeplini obligațiunile lor, rezultând din contractul de mariaj. Așa dar, fiecare din soți are nevoie de consimțământul marital a celuilalt. Această exigență devine inutilă în cazul donațiilor pur și simple, sau în alegerea unei profesii. Ca atare, trebuie înlăturată, căci ar constitui o supraveghere inutilă și egal de jignitoare.

Construit în modul acesta, sistemul consimțământului marital desființează concepțiunea tradițională, care făcea din femeia măritată o minoră fără posibilitatea unei emancipări legale.

El este în acord cu legislațiunea țărilor înaintate. În Anglia, emanciparea juridică a femeii măritate a fost consacrată printr-un bill din 18 August 1882 (The married women's property act) acordând femeilor toate drepturile civile. Fără controlul bărbatului, femeia engleză poate sta în justiție și administra averea sa, făcând actele de dispozițiune cele mai variate.

Aceleași norme de completă capacitate juridică a femeii măritate, inspiră legislațiunea Statelor Unite și codurile civile german și elvețian, cu puține excepțiuni.

Dreptul femeii muncitoare asupra produselor muncii ei a fost recunoscut de legea franceză din 13 Iulie 1907 și cu mult înaintea ei, de legea suedeză din 1870, de cea norvegiană din 1880, ca și prin billul englez din 9 August 1870.

Chemarea femeilor la viața civilă și socială este o cauză virtualmente câștigată.

Înfăptuirea ei pretutindeni va progresa odată cu întreaga mișcare socială tinzând la repararea nedreptăților istorice rezultate din stări sociale, astăzi în transformare.

MITHAIL GHELMERGEANU

Doctor în Drept din Paris, Avocat.

## Incadrarea funcționarilor judecătorești în Ardeal

Prin noua lege de organizare judecătorească s'a introdus în Ardeal cu începere dela 1 Ianuarie 1925 „grefierul“ din vechiul regat, atât la Curți și Tribunale, cât și la judecătoria, desființându-se „notarii“ de ședință ce existau în aceste părți și din care se recruta viitorii magistrați, aceștia având atribuțiunea de grefieri, sau mai exact zis o parte din funcțiunea de grefier, întru cât luau note și redactau procesul verbal de ședință, care este echivalent cu prima parte a hotărârilor judecătorești numită „practica“, iar sentința propriu zisă adică considerentele urmând să fie redactate personal de judecătorul referent (raportor). Notarii, fie la Curțile de Apel, fie la Tribunale, fie la judecătoria erau recrutați dintre tinerii cu cel puțin 2 ani de drept și în cea mai mare parte licențiați sau doctori în drept.

Pe ziua de 1 Noembrie 1924, autoritățile judecătorești urmează a face propuneri pentru încadrarea „personalului auxiliar“, propunând pentru substituiți, supleanți și ajutor de judecător pe toți notarii, cari sunt titrați, iar pentru grefieri și a-

jutoare de grefă, cum și pentru ceilalți impiegați, urmând a se propune dintre actualii funcționari de birou ca: primdirector, directori, oficianți superiori, etc. Ori acești funcționari au avut un cadru prea restrâns și prea limitat de cunoștințe practice în lucrările propriu zis ce cad în atribuția grefierului și pe care atribuție nu vor fi în stare să le îndeplinească.

Mai ținând seamă că în marea majoritate funcționarii judecătorești din Ardeal nu cunosc nici până astăzi limba oficială a statului, adică limba română, chestiunea încadrării conform noii legi de organizare judecătorească, va deveni iluzorie și ne vom afla în pozițiunea dificilă de a nu putea avea pentru fiecare instanță judecătorească nici strictul necesar de funcționari ca instanța să poată lucra, ceea ce va produce o stagnare totală a justiției.

În „Ardealul Juridic“ No. 8 din 15 Aprilie 1922 printr'un articol intitulat: „Măsuri premergătoare în vederea unificării legislative“, emisesem părerea că, cel puțin pentru lucrările de birou (correspondență, registratură, arhivă, etc.), să se adopte pentru întreg regatul un singur fel de a se lucra în cancelarie, iar în adnotarea făcută aceluiași articol de onor. redacția numitei reviste, se accentua că ar trebui în mod imperios ca mai întâiu în cancelariile autorităților să se vorbească și să se scrie numai românește. Nimeri însă (sau prea puțini) din care au citit acest articol, nu au găsit că este locul și timpul ca să dea vre-o atenție deosebită celor semnalate de noi, și ne vedem astăzi în trista situație de a nu putea face încadrarea cu numărul complet de funcționari la fiecare instanță din motivele sus arătate.

Prea puțină grijă ce s'a pus în recrutarea, formarea și selecționarea „personalului ajutător“, cari sunt funcționari de birou, este cauza că nu vom putea face încadrarea, sau o vom face incomplet.

Mi-se va răspunde de unii, că se va putea aduce elemente din vechiul regat, iar de alții că din actualul personal se va forma cu timpul „bunii ajutători“, cum și că, se vor putea recruta noi elemente susceptibile de a căpăta în scurt timp cunoștințele necesare unui bun grefier.

La aceasta voi răspunde:

1) Nu vom putea completa cu elemente din vechiul regat locurile goale, — prin îndepărtarea celor cari nu știu românește —, de oarece elementele bune nu sunt suficiente nici pentru instanțele din vechiul regat, unde sunt atâtea locuri vacante din lipsă de postulanți corespunzători.

2) Pentru a forma pe actualii funcționari, cari nu cunosc încă limba română, — ba unii nu o cunosc chiar de loc, — ar fi o muncă dacă nu zadarnică, în orice caz cu un rezultat prea puțin îmbucurător, pe lângă că s'ar cere o trecere lungă de vreme, în care timp cele câteva elemente bune se s'ar mai afla, ar fi reduși la o completă epuizare fizică, și la o totală extenuare din cauza surmenajului, și

3) Nu se vor găsi să vină elemente formate și nici elemente susceptibile de a se forma în scurt timp, din două cauze fundamentale: prima insuficiența salariului în grozavă disproporție cu traiul și al doilea: lipsa de locuințe, căci sunt astăzi funcționari, cari de câte 2—3 ani încă nu și-au putut găsi locuințe, cu toate dese interveniri pe la cei în drept.

De data aceasta propun o soluție, — deși cred că va trece nebagată în seamă — ca:

1) Posturile necomplete de grefieri și ajutoare de grefă la Curți, Tribunale și judecătorii să se completeze cu tineri licențiați în drept, cărora în mod imperativ legea să le impună un stagiul de cel puțin 3—4 ani ca grefieri sau ajutoari de grefă, la instanțele judecătorești și numai după acest stagiul să-i avanseze ca judecători, iar timpul petrecut în aceste condițiuni să li se considere ca vechime pentru avansare în magistratură;

2) Pentru a atrage în funcțiunile judecătorești elementele bune și capabile — cum trebuie să fie acești prețioși auxiliari — să li se asigure un trai omenesc; printr'o salarizare corespunzătoare muncii ce o depun ca să fie scoși din tentațiunile vieții, cu sancțiuni drastice contra celor vinovați, (iar nu numai cu sancțiuni și obligațiuni dar fără drepturi).

3) Avansarea în mod automat din clasă în clasă și din grad în grad, dându-se posibilitatea la cei mai mult meriți și la avansări „la merit“ peste stagiul comun.

4) În localurile autorităților să se pună la dispoziție acestor funcționari camerele ce sunt libere, pentru locuit, iar acolo unde nu sunt, statul să elădească locuințe, iar până atunci să li se pună la dispoziție locuințe rechiziționate.

5) Ajutorarea funcționarilor prin acordarea primei de îmbrăcăminte, ajutorului familiar real și înființarea de bănci și cooperative populare, de unde funcționarul să se poată aproviziona cu cele strict necesare traiului.

În teză generală și în mod rezumativ, prin acest articol cred că mi-am făcut datoria de cetățean pentru a semnală cele de mai sus, iar guvernul să și-o facă pe a sa pentru salvagardarea prestigiului justiției și a țării.

Oradea Mare

Dr. C. T. VIOR

## CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI s. i v.

Audiența de la 16 Iulie 1924

Președinția d-lui D. G. MAXIM, președinte

Margean Dimceviți cu Giuseppe și Giuseppina Tomasi.

Deciziunea civilă Nr. 225

Inchiriere Contracte deosebite, unul pentru prăvălie, altul pentru două camere cu sala lor, alipite de prăvălie, comunicând cu ea, și destinate locuinței comerciantului. Acțiune în evacuare prinită de cumpărătorul imobilului pe baza clauzei de reziliere în caz de vânzarea imobilului. Dacă o asemenea clauză este sau nu operantă, față de dispozițiunile art. 7 aliniatul final, legea din 26 Martie 1924? Soluțiune afirmativă.

*Existența a două contracte de locațiune, unul referitor la o prăvălie și altul la niște camere destinate locuinței, nu denotă existența a două închirieri distincte, atunci când din contextul convențiilor, din situația încăperilor, cari fac parte din același imobil, și cari comunică între ele, rezultă că închirierea camerelor pentru locuință a fost făcută de chiriaș tocmai în interesul comerțului său și care forma principala închiriere pe care o contractase cu proprietarul; aceasta cu atât mai mult când locatarul însuși cu ocazia plății chiriei, în loc să facă două deosebite depuneri, una pentru prăvălie și alta pentru locuință, a contopit prețurile, depunându-le sub o singură recipisă.*

*În speță, fiind vorba de o singură închiriere cu caracter mixt, comerț și locuință, închiriere domi-*

*nată însă în ce privește folosința de caracterul comercialității, dispozițiunile art. 7 din noua lege a închirierilor nu sunt aplicabile, și clauza contractuală, de reziliere în caz de vânzare, devine operantă, nulitatea prevăzută de menționatul text neocrotind decât pe chiriașii de locuință despre cari se ocupă art. 10, la care art. 7 trimite.*

*Această soluțiune este aplicabilă chiar atunci când n'ar fi vorba de o închiriere unică, dacă se constată că închirierea pentru locuință e în strânsă legătură cu cea referitoare la prăvălie prima închiriere trebuind să urmeze soarta celei din urmă pe baza regulii „accessorium sequitur principale“, consacrată prin art. 2 al legii asupra închirierilor din 26 Martie 1924, și aplicabilă în toate cazurile pe cale de analogie.*

#### Curtea,

Având în vedere apelul făcut de Margean Dimceviți, în contra sentinței civile a tribunalului Ilfov s. III-a c. c. cu Nr. 438 din 1924;

Având în vedere concluziile puse de părți prin apărătorii lor și actele aflate în dosarul cauzei din cari în fapt se constată următoarele:

Prin petiția înregistrată la Nr. 23606 din 7 Noiembrie 1923, intimaiții Giuseppina Tomasini și Giuseppe Tomasini, personal și ca soț pentru autorizare, au chemat în judecată pe apelantul Margean Dimceviți, chiriașul imobilului din București, Calea Griviței Nr. 156, pentru a se declara reziliat contractul de locațiune al acestui imobil și a se vedea obligat apelantul ca să evacueze imobilul închiriat pentru motivele următoare:

1. Apelantul deține fără nici un drept și fără să justifice cu un cu dată certă, cum cere art. 1441 c. civ., una cameră și una pivniță, încât intimaiții, ca proprietari ai imobilului, pe care l'au cumpărat la licitație publică, cu actul de adjudecare transcris la Nr. 10182 din 1923, nu pot tolera mai departe această deținere de fapt; 2) în contractul de locațiune al apelantului, vizat de administrația Financiară a Capitalei, se arată ce camere are luate cu chirie, arătând apelantul cu dela sine putere a făcut modificări de așa natură încât a schimbat destinația imobilului, căci a lucrat numai conform intereselor sale fără a se preocupa de acelea ale imobilului; astfel că a făcut dintr-o prăvălie mare, două mai mici ceace este în dauna construcției și în contra intereselor proprietarilor, acțiune pe care în urmă intimaiții de azi prin petiția înregistrată la Nr. 118 din 2 Ianuarie 1924, au completat-o și modificat-o în sensul că apelantul, întrucât nu face nici o dovadă în sensul art. 1441 c. civ., că ar fi chiriaș al încăperilor ce ocupă în imobilul din Calea Griviței — proprietatea lor — a intimaiților — să fie obligat a evacua acele încăperi pe data când se va pronunța sentința cu execuție provizorie; iar în caz când apelantul s'ar prevala de contractul depus de intimaiți în copie la dosar sau de un alt contract pe care dânsii nu-l cunosc, intimaiții se prevalează de clauza de concediu ce o conține sus zisul contract sau ar conține-o oricare altul ce eventual l'ar depune apelului;

Că, tribunalul Ilfov s. III-a c. c. sesizat cu cercetarea acestei pricini, în urma probelor aduse de părți, pentru motivele cuprinse în sentința civilă cu Nr. 438 din 19 Aprilie 1924, a admis acțiunea intențată de Giuseppina și Giuseppe Tomasini, acest din urmă personal și ca soț pentru autorizare, prin petițiile înregistrate la Nr. 23606 din 1923 și 118 din 1924, contra lui Margean Dimceviți; a declarat reziliate contractele de închiriere intervenite între părți, pe ziua pronunțării sentinței; a ordonat evacuarea apelantului pe aceeași zi din prăvălia și dependințele ce ocupă în Calea Griviței Nr. 152—156 și l'a obligat pe apelant să plătească intimaiților 200 lei cheltuieli de judecată și nefiind mulțumit pe soluția dată de tribunal, chiriașul Margean Dimceviți a introdus apelul de față.

Având în vedere că înaintea Curței, prin motivele de apel depuse cu petiția înregistrată la Nr. 294 din 1924, apelantul Margean Dimceviți critică soluțiunea dată pricinii de tribunal sus-

ținând că în speță ar fi vorba de două închirieri distincte, una făcută la 5 Iunie 1917, prin contractul vizat la Nr. 2156, în ceace privește prăvălia din imobilul situat în București Calea Griviței Nr. 152—156, și alta încheiată în anul 1918, prin contractul vizat la Nr. 5231, în ceace privește cele două odăi cu sala lor, alipite de prăvălie și destinate locuinței;

Că, din această cauză, pe deoparte trebuiau introduse două deosebite acțiuni, una pentru rezilierea contractului de închiriere referitor la prăvălie, pe care tribunalul ar fi fost competent să o rezolve în prima instanță și o altă acțiune pentru rezilierea contractului de închiriere referitor la locuința care, dată fiind valoarea locativă, trebuia introdusă înaintea judecătorei de ocol și rezolvată de tribunal în a doua instanță; că neprocedându-se astfel tribunalul era dator să anuleze acțiunea ca rău formulată și introdusă iar în cazul când ar fi socotit că reclamații puteau formula o singură acțiune prin care să ceară rezilierea ambelor contracte, trebuia să respingă ca nefondată acțiunea în ceace privește locuința în temeiul art. 7 din actuala lege asupra închirierilor, fiind vorba de o închiriere distinctă ce nu poate urma soarta închirierii referitoare la prăvălie;

Având în vedere că este neintemeiată obiecțiunea apelantului cum că în speță ar fi vorba de două închirieri distincte, deoarece, deși ele sunt constatate prin două contracte deosebite, încheiate la epoci diferite și pe termene deosebite, rezultă totuși din contextul acelor două contracte, din situația încăperilor cari fac parte din același imobil și cari comunică între ele, că închirierea celor două camere pentru locuință a fost făcută de apelantul M. Dimceviți tocmai în interesul comerțului pe care îl exercită în imobilul din Calea Griviței și care forma principala închiriere pe care o contractase cu proprietarul;

Că, de altfel după cum rezultă din Certificatul Nr. 6168 din 1924 al Judecătorei Ocolului VI urban din București, însuși apelantul în executarea contractului a dat această interpretare celor două convenții de închiriere, deoarece cu ocazia plăților de chirie, făcute pe baza legii pentru simplificarea formalităților, în loc să facă deosebite depuneri de chirie, una pentru locuință și alta pentru prăvălie, a contopit prețul celor două închirieri într-o singură recipisă și a făcut o singură înștiințare proprietarilor despre depunerea chiriei, ceace nu ar fi fost logic dacă ar fi considerat, cum susține astăzi, că era vorba de două închirieri distincte;

Că, din toate aceste considerații și împrejurări, Curtea își formează convingerea în fapt că în speță e vorba de o închiriere unică;

Având în vedere că, odată stabilit acest lucru, cade dela sine incidentul de procedură ridicat de apelant și prin care tindea la anularea acțiunii, fiind cert că intimaiții Tomasini erau în drept să pornească o singură acțiune pentru rezilierea unei singure închirieri, mai ales față și cu dispozițiunile art. 68 pr. civilă, și tot astfel cată să fie înlăturată și apărarea în fond a apelantului că contractul de închiriere referitor la locuință s'ar afla la adăpostul efectelor clauzei de reziliere inserată în contract, deoarece Curtea socotind că în speță e vorba de o singură închiriere dominată, în ce privește folosința, de caracterul comercialității, dispozițiunile art. 7 din noua lege a închirierilor nu sunt aplicabile și clauza contractuală devine astfel operantă, nefiind vorba de chiriași dela art. 10;

Având în vedere că chiar de s'ar admite că în speță n'ar fi vorba de o închiriere unică, un lucru este cert că închirierea celor două camere pentru locuință e în strânsă legătură cu cea referitoare la prăvălie, fiind un accesoriu al celei dintâi care constituie principalul; că astfel fiind ea cată să urmeze soarta celei dintâi pe baza regulii „accessorium sequitur principale“ și a dispozițiilor cuprinse în art. 2 al legii asupra închirierilor din 26 Martie 1924, aplicabile pe cale de analogie.

Că, așa fiind, apelul de față să găsește nefondat și prin urmare cată să-l respingă ca atare.

Pentru aceste motive, Curtea respinge apelul, etc.

(ss) D. G. Maxim, N. N. Ioanid, I. Botez.



## CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI s. I, v.

Audiența de la 12 Septembrie 1924

Președinția d-lui P. HAGIOPOL prim-președinte

Giuseppina și Giuseppe Tomasini cu Sofronie Dimceviți

Deciziunea civilă Nr. 249

Inchiriere. Contract unic constatând locațiunea unei prăvălii și a unor camere destinate locuinței comerciantului. Acțiune în evacuare permiță de cumpărătorul imobilului pe baza clauzei de reziliere în caz de vânzare a imobilului. Care e natura juridică a unei asemenea clauze și dacă ea este sau nu operantă, față cu dispozițiunile art. 7 al. final legea din 26 Martie 1924 ? Soluție afirmativă.

Dacă se poate suspenda judecata acțiunii în evacuare, până ce, conform art. 34, legea închirierilor din 26 Martie 1924, Comisiunea arbitrală ar decide dacă locuința sau prăvălia face obiectul principal al închirierii ? Soluție negativă.

1. Clauza contractuală prin care se prevede că, în caz de vânzare a imobilului, cumpărătorul va avea dreptul de a rezilia contractul, nu cuprinde o condițiune pur potestativă, ci mixtă, căci realizarea ei depinde în același timp de voința uneia din părțile contractante și de alte împrejurări, ca găsirea unui cumpărător ca să ofere un preț, echivalent al valorii imobilului; ea neavând dar caracterul de clauză de reziliere facultativă, nu intră în prevederile art. 4 alin. 2 din decretul-lege 1420 din 920 și era operantă. Chiar însă dacă sub vechiul regim al închirierilor o discuție în această privință era posibilă, sub imperiul actualei legiuiri a încetat, față cu dispozițiunile art. 44 combinat cu 7 și 10, din care rezultă că renunțările anticipate la prelungirea legală a contractelor de închiriere sunt nule numai pentru chiriași de locuință cari au un venit anual până la 250.000 lei, iar nu și pentru chiriași de prăvălie, cum este cazul în speță. Pentru această categorie de chiriași, în temeiul art. 49 din noua lege asupra închirierilor, sunt aplicabile dispozițiunile art. 1441 cod. civ., după care un contract conținând o asemenea clauză, se desființează în caz de vânzare.

2. Când din contractul de locațiune a cărui reziliere se cere, rezultă precis că localul a fost închiriat pentru comerțul de băuturi spirtoase și restaurant, ceace exclude calitatea de meseriaș a locatarului, pentru a se naște nevoia stabilirii de către Comisiile arbitrale, dacă atelierul sau locuința predominantă contractul, instanța chemată a se pronunța asupra acțiunii în reziliere este în drept a cerceta dacă obiectul principal al închirierii îl formează prăvălia sau locuința și ca urmare cererea de suspendarea judecății până ce se va pronunța Comisiunea arbitrală este inadmisibilă.

## Curtea,

Asupra apelului d-nei Giuseppina Tomasini, Giuseppe Tomasini, personal și ca soț pentru autorizare, I. Diver și I. Pavlovici, în contra sentinței civile cu Nr. 168 din 924 a trib. Ilfov s. IV c. c., prin care li s'a admis în parte acțiunea astfel cum a fost modificată prin petiția inergjstrată la Nr. 148 din 924, contra pârâtului Dimceviți Sofronie, s'a ordonat evacuarea acestuia din pivnița pe care o ocupa, pe ziua de 21 Februarie 1924, a mai fost obligat să refacă canalul de scurgere al imobilului, în stare de funcționare, iar în caz contrariu au fost autorizați reclamantii a face această lucrare, în contul său, și s'a respins cererea reclamantilor de rezilierea contractului;

Având în vedere că reclamantii cer prin acțiunea lor, la pri-

ma instanță, astfel cum a fost modificată, ca, conf. legei proprietarilor, față de d-l S. Dimceviți, chiriașul imobilului din calea Griviței Nr. 154, București, să se declare reziliat contractul său de locațiune, să fie evacuat din acest imobil, și să mai fie obligat să refacă canalul de scurgere al imobilului în stare de completă funcționare;

Având în vedere susținerile părților consemnate și prin concluziile lor scrise;

Având în vedere că prin contractul de închiriere se prevede clauza, între altele „că în caz de vânzare a imobilului, cumpărătorul va avea dreptul de a rezilia contractul, fără alte formalități“;

Având în vedere că această clauză cuprinde o condițiune, nu pur potestativă ci mixtă, căci depinde în același timp de voința uneia din părțile contractante și de alte împrejurări ca: găsirea unui cumpărător, ca să ofere un preț care să fie echivalentul valorii imobilului pe care proprietarul pretinde că l'ar avea;

Având în vedere că, chiar sub regimul legiuirilor anterioare privitoare la închirieri, o asemenea clauză nu intră în prevederile disp. art. 4 al. 2 din decretul lege cu Nr. 1420 din 920, și era operantă;

Având în vedere că dacă discuția a putut fi posibilă în vechia legiuire, sub regimul actualei legiuiri ea a încetat, căci dispozițiunile art. 44 al. 1 și 10 din legea aplicabilă art. 7 de sub cap. I, al. 1; ori prin liniatul întâiu al acestui articol 7 se arată, în chip precis că renunțarea anticipată la prelungirea legală, se se consideră nulă, însă numai pentru chiriași prevăzuți la articolul 10 al acestei legi adică chiriași de locuințe cari au un venit anual până la 250.000 lei; prin urmare pentru ceilalți chiriași, asemenea clauză este operantă;

Având în vedere că din contractul de închiriere se constată că d-l S. Dimceviți ține cu chirie o prăvălie, care formează obiectul principal al contractului;

Având în vedere că dispozițiunile art. 49 al. 1 și 2 din legea, abrogând orice legiuire excepțională, urmează că în speță să se aplice dreptul comun, dispozițiunile art. 1441 cod. civ., după care un contract, conținând o asemenea clauză, se desființează, în caz de vânzare;

Având în vedere că părțile convenind prin contractul de închiriere la clauza „în caz de vânzare a imobilului, cumpărătorul va avea dreptul de a rezilia contractul fără alte formalități“, vânzarea având loc, convenția trebuia să-și producă efectele și contractul de închiriere urmează a fi reziliat;

Având în vedere că d-l Dimceviți Sofronie mai susține că, fiind meseriaș, judecata acestei afaceri urmează a fi suspendată, conform art. 34 din lege, până ce Comisiua arbitrală va decide dacă locuința sau prăvălia face obiectul principal al închirierii;

Având în vedere că din dosar se constată că d-l Dimceviți Sofronie exercită comerțul de debitant de băuturi spirtoase și restaurant, că un asemenea comerciant nu poate fi considerat de meseriaș, mai ales dintre aceia a căror locuință și atelier să facă să se nască nevoia de a fi îndoială, care din aceste este principalul și celălalt accesoriul;

Având în vedere că intrucât d-l Sofronie Dimceviți ocupă o prăvălie, care este obiectul principal al închirierii, cererea de suspendare nu-și are ocul și această obiecțiune urmează a fi respinsă;

Având în vedere că, în ce privește apelul d-lui Sofronie Dimceviți față cu declarația sa făcută în instanță că nu și-l mai susține, Curtea urmează a lua act de această declarație.

Pentru aceste motive, Curtea admite apelul, etc.

(ss) P. Hagiolopol; N. N. Ianid; I. Botez.

(ss) Grefier M. G. Alexandrescu

NOTA. După cum rezultă din deciziunile mai sus reproduse ale Curței de apel din București s. I, în prima speță era vorba de închirierea unei prăvălii,

constată printr'un contract care cuprindea *clauza de reziliere în caz de vânzare a imobilului*, înscrisă în favoarea cumpărătorului; această închiriere a fost urmată de o alta prin care locatarul, comerciant, a luat cu chirie, în acelaș imobil, două camere, comunicând cu prăvălia, spre folosul vădit al comerțului său, închiriere constatată printr'un contract deosebit și conținând aceeași clauză de reziliere. Cumpărătorul imobilului a pornit o singură acțiune, pentru rezilierea ambelor contracte și expulzarea locatarului din toate încăperile. Locatarul s'a apărut invocând existența a două închirieri distincte: una pentru prăvălie și alta pentru locuință. De aci următoarele consecințe: 1) Nevoia introducerii a două deosebite acțiuni în reziliere și evacuare, atât din punct de vedere fiscal (legea timbrului), cât și din punct de vedere procedural, acela al competenței, deoarece, dată fiind valoarea locativă, acțiunea în reziliere a contractului, pentru prăvălie, era de competența tribunalului, iar cea referitoare la locuință de competența judecătorului de ocol; 2) Inadmisibilitatea acțiunii în reziliere referitoare la locuință, pe baza nulității înscrise în art. 7 alin. final din noua lege a închirierilor.

În cea de *a doua speță* era vorba de un contract unic, referitor la închirierea unei prăvălii pentru comerțul de băuturi spirtoase și restaurant, și a unor camere destinate locuinței comerciantului. Contractul conținea aceeași clauză de reziliere în caz de vânzare a imobilului. Locatarul a combătut acțiunea în reziliere pornită împotriva sa de cumpărătorul imobilului, susținând în prim rând că clauza contractuală de reziliere, având caracterul unei clauze de reziliere facultativă, este inoperantă în temeiul art. 4 din decretul-lege 1420 din 920. În al doilea rând, invocând calitatea de meseriaș, a cerut să se suspende judecata pricinii, până ce se va rezolva de Comisiunile arbitrale acțiunea ce intenționa și era însă în termen să întenteze, pe baza art. 2 combinat cu 34 din noua lege a închirierilor, spre a se decide dacă atelierul sau locuința formează obiectul principal al contractului, susținând că, în cazul în care s'ar decide că predomină locuința, clauza de reziliere din contract este inoperantă față de dispozițiunile art. 7 alin. final din citata lege.

Soluțiunea pe care Curtea din București a dat-o în ambele procese ni se pare la adăpostul oricărei critici. Simțim însă nevoia de a examina toate problemele juridice supuse deslegării sale, pentru a amplifica și documenta argumentarea, și pe ici pe colo, chiar a rectifica.

I. *Prima chestiune* e aceea a unității sau pluralității convențiilor în materie de închiriere, trasă din împrejurarea existenței uneia sau mai multor instrumente probatorii, și, în legătură cu aceasta, determinarea caracterului contractual,—problemă de cel mai viu interes față de dispozițiunile din noua lege a închirierilor.

Punctul dintâi reamintește principii vechi și in-

discutabile. Pluralitatea și complexitatea convențiilor nu exclude, în general, posibilitatea întocmirii unui singur instrument probatoriu, și invers, deosebite instrumente probatorii pot să conțină legăminte juridice ce constituiesc un tot unic, datorită obiectului, persoanei contractanților și altor fapte înconjurătoare. Or, după cum un singur act poate constata convențiuni deosebite prin obiectul sau natura lor, tot astfel dintr'un singur contract de închiriere (e vorba de instrumentul probator) poate rezulta existența a două închirieri deosebite, și viceversa, două deosebite contracte de închiriere, pot indica un raport locativ unitar, — prin dependența și contopirea lucrurilor închiriate, atât din punctul de vedere al folosinței cât și prin situația lor topografică.

Fiecare caz în parte intră în domeniul larg al interpretării instanțelor de fond. În speța ce ne preocupă simpla considerație că locatarul releva existența a două deosebite instrumente probatorii nu putea duce așa dar la concluzia că părțile contractante legaseră raporturi locative diferite, iar Curtea a fost îndreptățită, pe cale de interpretare, să deducă unitatea obiectului locațiunii, din topografia lucrurilor închiriate, din modul de folosință al chiriașului și din chipul în care contractul a fost executat în cursul desfășurării lui.

II. *Secunda chestiune*: O închiriere unică, fie ea constatată printr'un singur act, fie prin două deosebite instrumente probatorii, poate să aibă o îndoită destinație: *locuința și exercițiul unui comerț sau unei industrii de orice categorie*.

Tema prezintă cel mai viu interes față de dispozițiunile din noua lege a închirierilor, cari reglementează diferit situațiile sus enunțate.

Legea din 26 Martie 1924, prin art. 1 și 3 stabilește în mod precis că beneficiul prelungirii nu este acordat decât chiriașilor de locuință și că imobilele destinate exercițiului unui comerț sunt abandonate dreptului comun, afară de cazul când contractul are de obiect *o singură încăpere*, care pe lângă exercițiul comerțului servește și ca locuință. Apoi art. 7 alin. final prevede că este nulă orice renunțare anticipată la prelungirea legală, făcută la încheierea contractului, prin contract sau act deosebit, de categoriile de chiriasi de sub art. 10, cari nu sunt alții decât *chiriașii de locuință*, (ceace rezultă atât din contextul aceluia articol cât și din art. următor 11, care spune: *chiriașul de locuință* care nu cade sub prevederile articolului precedent), căci de ceilalți se ocupă art. 12.

Importanța de a se determina caracterul dominant al închirierii din punctul de vedere al folosinței, e dar indiscutabilă, căci de ea depinde soarta contractului.

Cum și de cine urmează a fi elucidată o asemenea problemă?

Legea din 26 Martie 1924, prin alin. 2 al art. 2, urmărind ideea de prelungire sau neprelungire, sta-

bilește că determinarea obiectului principal al contractului se va face de comisiunile arbitrale, însă numai atunci când e vorba de *încăperi ocupate de meseriași*.

Din această dispoziție s'a tras concluzia că există o competență largă și exclusivă a Comisiunilor arbitrale *ori de câte ori* există îndoială asupra destinațiunii predominante într'un contract de locațiune, instanțele de drept comun ne având căderea de a se rosti în această privință. De aci ideea că instanțele de drept comun când s'ar găsi în fața unor atari probleme, sunt datoare să suspende judecata pricinilor până ce Comisiunile arbitrale se vor pronunța.

Nimic mai eronat. Observăm mai întâi că dispozițiunile celui de al doilea aliniat al art. 2, cari nu figurau în proiectul guvernului, au fost introduse de comitetul delegaților la Senat. Numai acestei împrejurări, și grabei ce s'a pus, ca întotdeauna, pentru votarea regimului excepțional în materie de închiriere, se datorește inadvertența introducerii urei dispozițiuni cu caracter procedural în altă parte (cap. I) de cât acolo unde ar fi trebuit să figureze (cap. V, par. 3), dispozițiune care de altfel vine în contradicție flagrantă cu prevederile art. 38. În adevăr, acest din urmă statornicind competența comisiunilor arbitrale, arată că ele sunt competente a judeca *cererile pentru fixarea chiriilor*, ceea ce exclude competența specială și redusă ce li s'a dat prin art. 2 alin. 2, care după cum am arătat a fost inspirat de ideea prelungirii sau neprelungirii contractelor,—materie ce iese din sfera de atribuțiuni a comisiunilor arbitrale, bine precizată prin art. 38 al. 4.

Oricum, fiind vorba de o competență excepțională, și încă *ratione materiae*, dispoziția care o consacra nu poate fi întinsă pe cale de analogie. Legea mărginește competența acordată comisiunilor arbitrale prin art. 2 alin. 2, la singurul caz *al încăperilor ocupate de meseriași*. Comercianții nu s'ar putea prevala de dispozițiunile acelu text.

Admițând însă contrariul, se poate susține cu temei că instanțele de judecata *cererilor de evacuare*, trebuie să-și întrerupă cursul, lăsând în sarcina comisiunilor arbitrale chestiunea prealabilă a naturii închirierii? Când am comentat actuala lege a închirierilor cu confrății mei Conduratu și Velescu, m'am pronunțat categoric că nu. Judecătorul acțiunii fiind și al excepțiunii, instanțele de drept comun datoare sunt să reție cauza *sub aspectul cererii de evacuare*, rămânând ca asemenea chestiuni să fie judecate de comisiunea arbitrală când s'ar prezenta sub aspectul sporului de chirie (1).

Această soluțiune e singura conformă cu spiritul legii.

Altminteri, contrariu spiritului acelei legi, care

a voit să accelereze judecățile în materie de chirie și a introdus proceduri drastice în acest scop, soluționarea proceselor de evacuare ar fi trebuit să fie lăsată în suspensie, fie până în ultima clipă când locatarii ar fi crezut nemerit să facă uz de dispozițiunile art. 34 din lege, (în termenul de șase luni dela promulgarea legii), fie până la definitivă terminare a proceselor astfel angajate, cum se propunea înaintea Curții de apel din București.

Lucru și mai ciudat însă, un atare sistem, pe lângă scindarea judecăților, ar deschide calea sesizărilor anormale și pronunțarea hotărârilor de principiu. Cum comisiunile arbitrale nu sunt competente să statueze asupra pricinilor care au de obiect rezilierea contractelor și evacuarea chiriașilor, proprietarii ar fi trebuit să sesizeze aceste comisiuni *numai pentru a se rosti asupra chestiunii de a se ști dacă locuința, atelierul sau prăvălia formează obiectul principal al contractului*, și după aceasta principială caracterizare, să se adreseze instanțelor de drept comun pentru a cere rezilierea! Un asemenea procedeu n'ar fi putut intra nici în concepția legiuitorului din Aprilie 1923, cu atât mai mult n'a putut trece prin mintea celui din 26 Martie 1924! Și orice s'ar putea spune în această privință, nu e de admis ca Justiția să-l consfințească. Curtea din București s. I, a dat de altfel o lămuritoare dovadă.

III. Dar după cari criterii se caracterizează contractul? Răspunsul e ușor căci îl găsim în lege. — Art. 2 lin. 1, spune categoric că *nu sunt considerate ca locuințe* imobilele sau diviziunile lor *în cari se exercită un comerț sau industrie de ori ce categorie*, fie că chiriașii *au sau nu locuință în acele imobile*. Asupra acestei caracterizări legale, nu există decât o excepție, referitoare la prelungire sau neprelungire, aceea din alin. 3 al art. 2: cazul în care contractul are de obiect *o singură încăpere* care pe lângă exercitiul comerțului sau meseriei, servește și ca locuință. Aceasta fiind criteriul legal, pentru determinarea destinațiunii dominante a închirierii, în legătură cu chestiunea prelungirii sau neprelungirii contractului, nu încape îndoială că el poate servi de bază Justiției, și în ipoteza în care chestiunea se pune în raport cu prevederile art. 7 alin. final.

1 bis) Chestiunea de a se ști dacă într'un contract de închiriere obiectul principal al contractului îl formează în cazurile destinate comerțului sau cele de locuit, s'a pus înaintea instanțelor judecătorești și sub imperiul legii din 1923: 1) cu prilejul soluționării cererilor de evacuare, căci se știe că acea lege nu acorda dreptul de evacuare decât pentru încăperile destinate locuinții, și numai în mod excepțional pentru cele destinate exercitiului unui comerț, în favoarea proprietarilor fosti comercianți în 1916 și cari au luptat pe front sau au fost în refugiu. (Cas. I, dec. No. 160 din 5 Febr. 1924, *Jurisprudența Generală* No. 14/924, sp. 794; 2) cu prilejul rezolvării diferendelor născute în ce privește fixarea chirii pentru locuințele marilor comercianți. *Jurisprudența* a avut în vedere pentru determinarea caracterului dominant al închirierii: *situația prăvălii față cu încăperile destinate locuinței; dacă acestea din urmă formau sau nu apar-*

1) *Noul Cod al Inchiirierilor*, p. II, Comentariu, pag. 593 și 594.

IV. Când într'un contract de locațiune se prevede că imobilul e destinat în parte pentru prăvălie, și în parte pentru locuință, acea ce caracterizează contractul este exercițiul comerțului, și locatarul nu poate invoca pe baza art. 7, nulitatea renunțării sale anticipate la termenul contractual sau legal, căci o asemenea nulitate nu poate fi ridicată decât de chiriașii de locuințe.

Sub Nr. II din prezentă Notă am dat deja cunoscută interpretare art. 7 alin. final și nu vom mai reveni decât pentru a releva rostul distincțiunii ce se desprinde din acel text: legiuitorul nu putea fără a deveni inconsecvent, să acorde ocrotirea nulității din art. 7 unei categorii de contracte abandonat dreptului comun, prin art. 3.

V. Față cu cele ce preced ni se pare cu totul inutilă și deplasată discuțiunea ce s'a făcut înaintea Curții de Apel din București S. I, asupra chestiunii de a se ști ce se înțelege prin cuvintele „*Orice renunțare anticipată la prelungirea legală făcută la încheierea contractului, prin contract sau prin act deosebit*“, și dacă clauzele de reziliere facultativă, sunt încă inoperante, fie în temeiul submenționatei dispozițiuni din legea în vigoare, fie pe baza altor dispozițiuni din legile anterioare.

Un locatar al cărui contract îl caracterizează comercialitatea, nefiind ocrotit de nulitatea din art. 7 alin. final, zadarnic invoacă în favoarea sa prevederile acelu text.

Voi stărui totuși asupra acestei probleme, pentru că ea a format obiectul unei mari controverse sub legiurile anterioare, începând dela decretul-lege 1420 din 920, — și pentru că desbaterea o vor deschide locatarii de locuințe, în contractele cărora se găsește inserată, în favoarea cumpărătorului, clauza de reziliere în caz de vânzare a imobilului.

Se știe că decretul-lege 1420 din 920, prin art. 4 edictase două dispozițiuni distincte: una prin cel dintâi aliniat referitoare la *ineficacitatea declarațiilor scrise de renunțare*, alta prin cel de al doilea aliniat, care declară inoperante *clauzele de reziliere facultativă*.

Din primul moment, jurisprudența a fost chemată, pe deoparte, să precizeze deosebirea dintre o declarație scrisă de renunțare și o clauză de reziliere facultativă, pe de altă să stabilească natura juridică a unui asemenea clauze. Tendința era de a se atribui tutulor clauzelor de reziliere înserate în contractele de închiriere, caracterul de clauze de reziliere facultativă.

Inalta Curte de Casație, ca instanță supremă, a stabilit însă deosebirea dintre declarațiile de renunțare și clauzele de reziliere facultativă, și tran-

sacțiile intervenite între proprietari și chiriași, hotărând cu drept cuvânt:

Că renunțările la contract, prevăzute de art. 4 din decretul-lege 1420 din 920, nu sunt decât *declarațiile de renunțare unilaterală*, prevăzute de art. 37 din legea măsurilor excepționale, *adică voțele unilaterale* emanate numai de la chiriași și prin care ei declară proprietarilor că înțeleg a uza de facultatea legală de a nu beneficia de prelungirea locațiunii la care au drept (2).

Aceiași supremă instanță a pus stavilă tendinței de a se îngloba în noțiunea de clauză de reziliere facultativă, toate stipulațiunile contractuale menite să pună capăt contractului. S'a decis astfel că:

Clauzele de reziliere facultativă, declarate inoperante de art. 4 al. 2, decretul-lege No. 1420 din 920, sunt cele obicinuite în contractele de închiriere și pe temeiul cărora partea în favoarea căruia au fost înscrise, are facultatea *ca la simpla sa voință, nesupusă nici unei condițiuni, care să depindă și de împrejurări străine*, să poată rezilia contractul: prin urmare în cazul când punerea în lucrare a unei asemenea clauze depinde și de îndeplinirea unui fapt sau eveniment anterior, deci când este vorba de o condiție *simplă potestativă*, numai poate fi vorba de o clauză inoperantă, ci de una valabilă.

Ca urmare, a fost considerată ca operantă clauza prin care părțile stipulau că în cazul când proprietarul, *căsătorindu-se*, ar avea nevoie pentru el personal de întreg apartamentul pentru a-l locui, chiriașul va consimți a rezilia întreg contractul, cu îndatorirea însă din partea proprietarului de a-l anunța (3).

Adnotând această deciziune în *Pandectele Române* (4) d. Eug. Petit, distinsul consilier al Curții de apel din Iași, i-a criticat atât soluția cât și motivarea. Cu toată străduința pe care a pus-o, în acest scop, rămânem statornici în convingerea că Inalta Curte de Casație a precizat bine înțelesul pe care-l au termenii juridici și legali de „clauză de reziliere facultativă“.

D-l Eug. Petit, crede că prin clauze de reziliere facultativă trebuie să se înțeleagă „*acele clauze cari pot fi introduse sau să rămâe neintroduse într'un contract de închiriere*, prin opoziție cu celelalte clauze de reziliere așa zise de stil cari sunt inerente unor asemenea contracte, rezultând din chiar natura lor, cum ar fi de pildă, clauzele de reziliere pentru neplata la termen a chiriei, pentru schimbarea de destinație a imobilului, pentru degradarea lui etc., etc.

Pentru alcătuirea acestei definiții, autorul ei arată că s'ar fi referit la sensul etimologic al ex-

2) Cas. I, decizia No. 751 din 8 Sept. 1922, *Jurisprudența Română*, 1922, speța 285.

3) Cas. I, decizia No. 650 din 16 Iunie 1922, *Jurisprudența Română*, 1922, speța 299.

4) *Pandectele Române*, 1924, Caetul II, p. I, pag. 58 și 59.

*tamente distincte de încaperile afectate prăvăliei; dacă aveau sau nu o existență proprie; dacă puteau forma sau nu obiectul principal al unui contract de închiriere sau din potrivă locuința era numai un accesoriu al prăvăliei. (Cas. I, dec. No. 507 din 26 Martie 1924, Jurisprudența Generală No. 18/924, speța 1014).*

presiunii de „facultativ“, astfel cum ni-l dă lexiconul Larousse : „*care se poate sau nu face*“, întrucât, explică d-sa, în nici unul din textele codului civil nu se găsește definiția acestei expresiuni.

Din definiția pe care ne-a dat-o d. Petit, pe de o parte rezultă că după părerea sa în decretul-lege 1420 din 920 ar fi vorba de *clauze facultative* de reziliere, nu de *reziliere facultativă*; pe de altă parte, se desprinde o separațiune între clauzele *așa zise de stil*, — stipulațiuni cari stabilesc drepturi recunoscute de legi, inerente contractului, ca unele pe cari iarăși legea (art. 970 c. civ.) le presupune că figurează în contract chiar dacă părțile nu le-ar fi înserat, — și cele introduse de părți peste aceste clauze.

Observăm, în prim rând, că definiția datorită d-lui Eugen Petit, se rezimă pe un acord greșit al adjectivului pe care-l reprezintă în termenii decretului-lege 1420 din 920 cuvântul „facultativ“. În art. 4 din acel decret-lege e vorba de reziliere facultativă nu de clauze facultative. Sunt inoperante, spune legea : clauzele de *reziliere facultativă*, nu clauzele de *reziliere facultative*, sau *clauzele facultative* de reziliere, ceea ce nu este tot una. Așa fiind e o eroare să se creadă că prin clauze de reziliere facultativă trebuie să se înțeleagă „acele clauze cari pot fi introduse sau să rămâie neintroduse într'un contract. De altmintrelea conform acestei opinii mai toate clauzele dintr'un contract ar putea fi privite ca facultative, pentru că oricare ar fi aceste clauze, libere sunt părțile contractante, să le introducă sau nu, să le înlătore sau le adopte.

Legiuitorul nu s'a putut gândi așa dar decât la acele cazuri în cari dreptul de reziliere, odată prevăzut în contract, exercițiul lui depinde de *simpla voință* necondiționată a aceluia în favoarea căruia a fost înscris, fără a mai fi nevoie de intervenția unor împrejurări străine.

Din eroarea mai sus semnalată decurge a doua, aceea a demarcațiunii făcută între clauzele zise de stil și cele ce n'ar avea acest caracter. Odată lămurit că decretul-lege 1420 din 920 a pus în legătură ideea de facultate cu însăși dreptul de reziliere, presupus ca recunoscut prin contract, iar nu cu stabilirea lui prin convenție (clauza continuatoare), ce ne interesează dacă ne aflăm în prezența unei clauze care poate să fie sau nu introdusă într'un contract sau din potrivă este inerentă contractului? Singura preocupare e aceea de a se ști dacă dreptul consacrat prin clauza de reziliere constituie sau nu o simplă facultate, și am arătat din acest punct de vedere că facultative sunt numai alte drepturi realizabile prin simpla voință a uneia din părți, necondiționată de concursul unor împrejurări streine.

Toate celelalte clauze de reziliere ce se razămă pe îndeplinirea unei condițiuni potestativă simplă sau mixtă (art. 1006 și 1007 c. civ.) nu au acest ca-

acter și deci nu puteau fi vizate de inoperanța edictată prin art. 4 al decretului-lege 1420 din 920.

Modul nostru de vedere are de altfel avantajul de a fi în concordanță cu sensul pe care-l are juridicește, expresiunea de „facultativ“.

E drept că în codul nostru civil nu găsim năcăeri întrebuintată, cu atât mai puțin definită, expresiunea de „facultativ“. În schimb codul civil francez o conține în art. 2232, care spune că *actele de pură facultate* nu pot întemeia nici posesia, nici prescripția; iar Laurent, întrebându-se ce se înțelege prin acte de pură facultate, răspunde că facultățile sunt *exercițiul libertății în aplicațiunea lui la relațiile civile*, și adaugă că aceste facultăți sunt tot niște drepturi, căci *orice drept, prin natura lui, își dă libertatea de a te folosi sau nu de el* (5).

Prin urmare ceace dă unei stipulațiuni contractuale caracterul de facultativă nu este considerația dacă acea stipulațiune putea să fie sau nu înserată, — o atare considerație existând oridecâteori e vorba de un drept, chiar din categoria celor formal consacrate de lege, — ci libertatea pe care și-o recunoaște unul dintre contractanți de a-și valorifica dreptul în mod necondiționat, prin singura lui voință.

Astfel, când un contract de locațiune prevede că închirierea se poate desființa din cauza vânzării lucrului închiriat, o atare stipulațiune la care face formală aluziune art. 1441 c. civ., are, netăgăduit, caracterul unei clauze de reziliere facultativă în ce privește pe cumpărător, — moștenitorul juridic al vânzătorului, — care își poate exercita dreptul de reziliere după singura lui voință, nesupusă nici unei condițiuni. Din potrivă, în ce privește persoana vânzătorului stipulația nu mai are caracterul unei simple facultăți, ci a unei condițiuni, fie potestativă simplă, fie mixtă, (art. 1006 și 1007 c. civ.) în care intră toate faptele a căror îndeplinire depinde și de împrejurări streine : găsirea unui cumpărător, căderea de acod asupra condițiunilor vânzării, etc., chiar dacă aceste împrejurări pot sau nu să fie întrebuintate într'o anumită măsură de voința proprietarului vânzător.

În definitiv, chiar dacă am socoti ca temeinică părerea emisă de d. Petit asupra clauzelor de reziliere facultativă, nu putem admite sub nici un cuvânt excesiva concluzie prin care *echivalează aceste clauze cu renunțările anticipate la prelungirea contractelor de închiriere*. Crede oare d-sa că decretul-lege 1420-920, ocupându-se în două deosebite aliniate de cele două ipoteze cari formau obiectul legiferării din art. 4, și-a propus să realizeze o simplă *superfetație*? Claritatea termenilor întrebuintați de legiuitor și înțelesul lor diferit, se ridică împotriva unei atari credințe, — pe care de altfel jurisprudența s'a ferit de a o împărtăși vreodată.

Oprind aci digresiunea și urmărind firul cercetărilor pe cari le făceam în domeniul jurisprudenței, constatăm că și sub imperiul legiuirilor cari s'au succedat decretului-lege 1420-920, legea din 1922 și 1923, Inalta Curte de Casație, recunoscând încă existență legală dispozițiilor art. 4 din decretulege 1420-920 (6), a rămas statornică în modul său de a vedea, în ce privește înțelesul și întinderea clauzelor de reziliere facultativă. S'a decis astfel:

Că nu constituie o clauză de reziliere facultativă stipulația prin care se prevedea desființarea contractului în cazul când proprietarul *din cauza căsătoriei, sau nevoit de împrejurări* ar trebui să se mute personal în imobil. În speță era vorba de un proprietar funcționar public, care, *transferat fiind pe cale disciplinară dintr'un oraș de provincie în București*, simția nevoia de a se muta în propria lui casă (7).

Ce trebuie să se decidă sub imperiul actualei legiuri asupra închirierilor?

Remarcăm dela început că legea din 26 Martie 1924, spre deosebire de cele precedente, prin art. 49, a precizat bine chestua abrogărilor, dispunând că: „*toate legile, decretulege și regulamentele privitoare la prelungirea contractelor de închiriere, s'abrogă, și ori unde legea de față nu dispune, se aplică dispozițiile legilor civile în vigoare, consacărând dreptul comun*“. Precum vedem a dispărut ideea de *abrogare indirectă* conținută în art. 40 al decretului-lege 1420-920, art. 4, legea închirierilor din 1922 și sistemul de abrogare și mai complicat inaugurat de legea din 6 Aprilie 1925.

Azi, prin urmare, nu mai poate forma obiectul unei discuții serioase *inexistența dispozițiilor cuprinse în art. 4 din decretul-lege 1420-920*, căci acel decret a fost completamente și formal abrogat. Acest punct odată elucidat, rămâne să examinăm dacă în textul noii legi s'ar găsi sau nu, direct, vre-o dispoziție referitoare la clauzele de reziliere facultativă.

Răspunsul nu poate fi decât negativ. Legiuitorul din 1924 prin art. 7 alin. final a declarat nule *numai renunțările anticipate* la prelungirea contractelor de închiriere, fie ele făcute prin contractul de închiriere, fie prin act separat. Ori, renunțările anticipate la contract și clauzele de reziliere (fie ele facultative, fie bazate pe o condiție potestativă simplă sau mixtă) constituiesc două noțiuni juridice distincte, a căror deosebire o găsim, după cum am arătat, atât în legislația anterioară (art. 4 din decretul-lege 1420-920), cât și în opera jurisprudențială, chemată să interpreteze acel decret-lege.

Precedentele distinctive, atât legale cât și jurisprudențiale, excluzând posibilitatea unei confuziuni

în mintea legiuitorului din 1924, și textul art. 7 al final, care conține o măsură cu totul excepțională și riguroasă, neputând fi interpretat în mod extensiv, nu încapă îndoială că cuvintele „*orice renunțare anticipată*“ vor trebui să-și comprime elasticitatea în cererile actelor unilaterale, fără să atingă clauzele de reziliere, oricare ar fi natura lor juridică.

Cât despre desbaterile parlamentare la cari unii interpreți zeloși ar înclina să recurgă, sunt din punctul de privire ce ne preocupă ce o ineficacitate superlativă.

Datorită nu știu cărei absențe, raportorul legii în Senat, care este incontestabil un jurist emerit, socotind problema clauzelor facultative ca *foarte simplă*, s'a dat la o serie de dibelni juridice cari i-au compromis în întregime declarațiile (8).

Chestiunea de altfel a și fost soluționată de mult în sensul vederilor noastre, de către Inalta Curte de Casație. Aproape îndată după edictarea noii legi asupra închirierilor din 26 Martie 1924, Curtea de Apel din Craiova, Secția II, ca instanță de trimitere, reluând în cercetare speța anunțată de noi mai sus (în nota 7), locatarul s'a pus la adăpostul nulității din art. 7 aliniat final, susținând că constituie o renunțare anticipată la prelungirea legală, a contractului, în sensul susmenționatului articol, clauza prin care proprietarul își rezervă dreptul de reziliere în cazul când din cauza căsătoriei sau silit de împrejurări ar simți nevoia de a se muta personal în imobilul închiriat, Curtea de Apel din Craiova prin *decizia sa civilă cu Nr. 185 din 1 Aprilie 1924*, a admis acest mod de a vedea.

Inalta Curte însă, în urma recursului făcut de proprietar, pentru a doua oară, a sfărâmat deciziunea Curții de Apel din Craiova, stabilind:

Că legiuitorul din 26 Martie 1924, prin art. 7 alin. final al legii asupra închirierilor, cu toată generalitatea textului, n'a înțeles să se refere decât numai la renunțările pure și simple, neexistând, pe de o parte, nici un motiv de ordin moral sau general, care să fi impus extinderea anulării și la clauzele de reziliere (pur facultative, sau supuse unei condițiuni potestative simple, sau mixte), pe de altă parte, fiind cert că tendința legiuitorului a fost de a reveni la normal iar nu de a accentua abaterile dela raporturile stabilite între proprietari și chiriași prin contract și pe baza legilor de drept comun (9).

8) Vezi *Noul Cod al Inchiirierilor*, p. II, Comentariu pag. 615-617, și p. I, Desbateri, pag. 142-143 Dealtmintrelea baza ce se poate pune pe declarațiile ministeriale și desbaterile parlamentare, o scoate în evidență, în ceea ce concerne legea chiriilor, părerea exprimată de Ministrul Justiției, că un coproprietar nu poate porni o acțiune în evacuare fără consimțământul coindivizariilor, deși legea prevede în mod formal contrariul. (V. *Noul Cod al Inchiirierilor*, p. II, Comentariu, pg. 665 și urm.).

9) Cas. I, compl. II, chirii, decizia No. 1087 din 14 Iunie 1924.

6) Cas. I, decizia No. 320 din 27 Februarie 1924, *Jurisprudența Generală* No. 19, speța 1072; Cas. I, complet. II chirii, decizia No. 1087 din 14 Iunie 1924 (nepublicată).

7) Cas. I, decizia No. 22 din 2 Ianuarie 1924, *Jurisprudența Generală* No. 10/924, speța 560.

Soluțiile date de Curtea de Apel din București, S. I prin deciziunile pe cari le publicăm, sunt dar în perfectă armonie cu jurisprudența Inaltei Curți de Casație, și se reazămă pe o justă interpretare a legii ce cărmuește actualmente materia închirierii. Doar motivarea lor contrazice pe aiocuri unele principii consacrate în trecut de instanța supremă. Această considerație nu le sdruncină însă cătuși de puțin temeinicia, căci rămân susținute de alte argumente ce se găsește la adăpostul oricărei critice. Așa de pildă, e lipsită de importanță greșeală pe care o face Curtea într'un considerent, neatribuind un caracter facultativ clauzei ce conferă cumpărătorului dreptul de a cere rezilierea contractului de închiriere în caz de vânzare a imobilului. Această greșeală nu slăbește întru nimic dispozitivul sprijinit încă pe considerentul că o atare chestiune devine indiferentă față cu dispozițiunile combinate ale art. 49 și 7 al. final, legea din 26 Martie 1924.

IPER.

## TRIBUNALUL NOTARIAT ILFOV

Audiența dela 27 Iunie 1924

Președenția d-lui Ș. P. MIHĂILEANU, Judecător

Iosef Langmantel și a. cu Marin Voiculescu

Sentiința civilă No. 157

Contestație. — Contract de închiriere autentic prin care chiriașul se obligă să facă reparațiuni la imobilul închiriat, sub sancțiunea pactului comisoriu expres.

Dacă se poate procedea la evacuarea chiriașului din imobil pe motiv că nu a făcut reparațiunile, investind actul cu formula executorie și executându-l fără să se fi constatat în prealabil de către justiție că pactul comisoriu a operat. — Art. 597 pr. civ. și art. 20 l. aut. actelor.

*Pentru a putea procedea la evacuarea chiriașului pe motiv că nu și-a îndeplinit obligațiunea, ce și-a luat-o printr'un contract autentic sub sancțiunea pactului comisoriu expres, de a face anumite reparațiuni la imobilul închiriat, urmează în prealabil să te adresezi justiției pentru a constata că dreptul tău de a reintra în folosința imobilului evacuând pe chiriași s'a născut prin operarea de plin drept a pactului comisoriu expres, și numai în urmă poți procedea la executare.*

S'au ascultat d. avocat Alex. Velescu din partea contestatorilor și d. avocat N. Băluță din partea intimatului.

Tribunalul,

Asupra contestațiunei făcute, prin petițiunea înreg. la No. 14.154 din 5 Aprilie 1924, de către Iosef Langmantel și Moritz Langmantel personal și ca componenți ai Societății în nume colectiv „Frații Langmantel“ cu domiciliul real și ales în București, Șoseaua Mihai-Bravul No. 75, în contra executării actului autenticat de acest Tribunal la No. 14.826 din 923, ordonată cu adresa No. 3063 din 924 a acestui Tribunal;

Având în vedere actele și lucrările din dosar, cum și concluziunile orale ale părților;

Având în vedere că din toate acestea se stabilește în fapt următoarele:

La 20 Iunie 1923 cu contractul autenticat de acest Tribunal la No. 14.826 intimatul Marin Voiculescu închiriaza contestatorilor, imobilul său din București, Șoseaua Mihai-Bravul No. 75 cu obligația pentru contestatori de a face anumite reparațiuni imobilului închiriat, prevăzându-se în contract clauza că nerespectarea oricăreia din clauzele contractului atrage rezilierea lui de plin drept, fără somație sau judecată.

La 26 Martie 1924 intimatul Marin Voiculescu investeste acest act cu formula executorie, iar la 29 Martie 1924 cere executarea lui, executare prin care tinde la evacuarea contestatorilor din imobilul ce le-a fost închiriat, pe motiv că contractul intervenit între dânsii și intimat este reziliat de plin drept din culpa contestatorilor, prin operarea pactului comisoriu expres, întrucât nu au făcut toate reparațiunile imobilului închiriat, după cum se obligaseră prin contract, executare atacată cu contestațiunea de față.

Având în vedere că contestatorii susțin că greșit a fost investit cu formula executorie contractul de închiriere intervenit între dânsii și intimat, întrucât acesta urma să se adreseze instanțelor de drept comun pentru a obține rezilierea lui și numai în urmă putea procedea la luarea măsurilor de executare.

Considerând că execuția silită este mijlocul pe care legea îl pune la dispoziția creditorului a cărui creanță este constatată printr'un titlu executoriu și întrunește condițiunile de a fi certă, lichidă și exigibilă ca să poată ajunge la realizarea ei.

Că tot prin mijlocul forței publice cel ce are un drept constatat asupra unui bun mișcător sau nemișcător poate pe baza unui titlu executoriu să intre în posesiunea lui, evacuând pe cel „condamnat a ieși dintr'însul“, cum se exprimă art. 597 proc. civilă.

Că atât în cazul execuțiunei silită cât și în cazul predării silită a unui bun mișcător sau nemișcător, pentru a putea procedea la aceste mijloace de realizare efectivă a unei creanțe sau de înfăptuire a unui drept, se cere condițiunea ca creanța ta sau dreptul tău să fie constatate.

Că numai după ce această constatare, care poate fi făcută sau printr'o hotărîre definitivă sau printr'un act autentic, a avut loc, poți procedea în urmă la executare, investind în prealabil cu formula executorie hotărîrea sau actul autentic care constată creanța sau dreptul tău.

Că atunci când ai închiriat unei persoane un imobil al tău, cu obligațiunea din partea acelei persoane de a face anumite reparațiuni la imobilul închiriat, iar în caz de neîndeplinire oim partea ei a acestei obligațiuni contractul să fie reziliat de plin drept, fără somație sau judecată, cum este în speță, dreptul tău de a evacua pe chiriași pentru a reintra în folosința imobilului, — drept care naște din momentul operării de plin drept a pactului comisoriu expres prin neîndeplinirea din partea chiriașului a obligațiunilor ce și-a luat sub această sancțiune, — nu este constatată decât din momentul când justiția va stabili că condițiunile din care decurge rezilierea contractului au fost îndeplinite, faptul că pactul comisoriu expres operează de plin drept nedispensându-te de obligațiunea de a te adresa justiției pentru a face constatarea acestei operări, ci limitând numai dreptul justiției, rezilierea contractului ne mai rămânând la aprecierea ei, ci ea fiind chemată să o constate că a avut loc de

plin drept din moment ce stabilește că condițiunile care duc la rezilierea contractului au fost îndeplinite.

Că mai înainte ca justiția să fi făcut această constatare nu poți procedea la executare pe baza contractului, deși autentic, căci contractul nu-ți constată dreptul tău de a reintra în folosința imobilului și a evacua pe chiriași, ci numai condițiunile în care el poate naște.

Că numai în urma stabilirii de către judecător că condițiunile care duc la rezilierea contractului și deci la nașterea dreptului tău au fost îndeplinite, dreptul tău de a reintra în posesiunea imobilului, evacuând pe chiriași, este constatat și abia atunci poți procedea la executare, investind în prealabil cu formula executorie *acel act judecătoresc care constată dreptul tău*.

Că aceasta nu însemnează că se aduce vre-o atingere art. 20 din legea autentificării actelor potrivit căruia actele autentice sunt executorii din momentul exigibilității lor, căci acest text de lege îți dă posibilitatea să procedezi la executare pe baza numai a actului autentic, fără să mai fie nevoie de obținerea unei hotărâri judecătorești, numai pentru ceace este în el constatat, ori dreptul tău de a reintra în posesiunea imobilului evacuând pe chiriași, nu este constatat printr'insul, el fiind o consecință a rezilierii contractului, reziliere care aceasta numai este reglementată prin act.

Că nu se poate susține că dacă chiriașul pretinde că și-a îndeplinit obligațiunea ce și-a luat prin contract de a face anumite reparațiuni la imobilul închiriat, nu are decât să facă contestațiune la executare, cu care ocazie dovedind aceasta se va anula titlul executoriu pus pe actul intervenit între dânsii, căci pe de o parte nu el este cel obligat să dovedească că și-a îndeplinit obligațiunile, ci proprietarul care a procedat la executare, afirmând că dreptul lui de a reintra în folosința imobilului s'a născut, trebuia să facă dovada neîndeplinirii din partea chiriașului a obligațiunilor care atrăgeau rezilierea contractului și deci nașterea dreptului său, iar pe de alta pentru că constatarea aceasta, care necesită administrarea a o serie întreagă de mijloace de probațiune între care expertize și chiar cetări la fața locului, trebuie să preceadă executarea, căci cum ai putea procedea la îndeplinirea unui drept care nu este încă constatat că-ți aparține.

Că astfel fiind, greșit actul de închiriere intervenit între contestatori și intimat a fost investit cu formula executorie și greșit s'a procedat la executarea lui mai înainte ca dreptul ce-l pretinde intimatul de a putea reintra în folosința imobilului închiriat contestatorului să fi fost constatat.

Că contestațiunea fiind astfel fondată urmează să fie admisă anulându-se titlul executoriu pus pe actul autentificat de acest Tribunal la No. 14826 din 923, cum și toate actele de executare făcute în baza lui.

Având în vedere și cererea de cheltueli de judecată pe cari apreciind le fixează la suma de 500 lei.

Pentru aceste motive redactate de d. judecător de ședință *Ștefan P. Mihăileanu*, admite contestația... etc.

(ss) *St. P. Mihăileanu*; *M. I. Grădișteanu*.

NOTA. — Vezi în sens contrar Trib. Notariat Ifov, jurnal No. 3832 din 11 Iunie 1923, președinte *V. Bordeianu* cu judecător *Venculescu*, în

*Jurisprudența Generală* din 1923, No. 10, speța 737, pag. 296. Mai vezi asupra materii: *Curierul Judiciar* anul 1901, No. 66, pag. 554 și *Curierul Judiciar* din 1923, No. 44, pag. 698. (N. R.).

D-l *Corneliu Botez*, Consilier la Inalta Curte de Casație a pus sub presă vol. III din remarcabila sa lucrare „**Noul Codice de ședință**“.

Lucrarea cuprinde adnotarea și comentarea a peste 50 legi de actualitate, Noua Constituție și legea judecătorilor de ocoale, doctrina și jurisprudența din 1922-1924.

Apariția acestei vaste lucrări va constitui un adevărat eveniment juridic și ea se va găsi de vânzare la *Curierul Judiciar* îndată după apariție, care credem că va fi gata la finele Decembrie.

În Editura *Curierul Judiciar* s'a pus sub presă **Cursul de Drept Penal și Procedură Penală** (cele 3 vol. ale regretatului *Profesor I. Tanoviceanu*). Opera a fost revizuită și complectată cu *Doctrina și Jurisprudența la zi*, cu referințe și comparițiuni și la Codul și Procedura Penală Austriacă și Ungară, de o comisie de juriști: *Dr. Cornel Chiselită*, consilier la Curtea de Casație, care a dat referințe pentru legislația penală Austriacă; *Dr. Ștefan Laday*, fost Magistrat și Profesor în Ardeal, Jurisconsult în Cluj, care a dat referințe asupra legislației penale ungare; *Dr. avocat Vintilă Dongoroz*, Prim-Redactor la „*Jurisprudența Generală*“, care a revăzut toată doctrina și legislațiunea comparată pînă la curent cu ultimele tratate și teorii emise în știința Dreptului penal; *Dr. E. C. Decusară*, Directorul Statisticii Judiciare Secretar de Redacție la *Curierul Judiciar*, care a revăzut jurisprudența română și streină pînă la zi, ajutați de: *Dr. Gr. C. Conduratu*, fost Consilier la Curtea de apel București, avocat și *N. C. Schina*, fost Președinte la Curtea de apel Buc., tutorul minorilor *I. Tanoviceanu*.

Lucrarea va apare în 5 mari volume, pe hârtie velină. Primul volum va fi complect gata la 25 Octombrie a. c. Prețul cu care se va pune în vânzare acest volum este de 500 lei. Pentru cei cari voese a se abona, pentru câteși cinci volumele, vor plăti anticipat lei 2000. Magistratilor, Avocaților și Studenților cari au de dat examene, li se pot servi lucrarea anticipat, în fașcicole. Prețul unei fașcicole de 32 pag. este de 30 lei, la cari se va adăoga lei 3 pentru porto recomandat. Au apărut pînă azi 22 fașcicole și urmează tipărirea. Plata se va face pe adresa „*Curierul Judiciar*“ București.

A apărut: **No. 4-5, Biblioteca Marilor Procese**, care cuprinde pledoariile marelui dispărut **Barbu Delavrancea** în afacerile: *Socolescu și Carageale-Caion*, precedate de două portrete literare, unul al lui *Delavrancea*, datorit cunoscutului nostru critic *Eugen Lovinescu*, și altul al lui *Carageale* datorit avocatului și publicist. *Mihail Mora*. Prețul 100 lei

### Sub presă No. 6.

Abonamentul anual costă: 900 lei p. Autorități, Case de Comerț particulari; 600 lei p. avocați și 500 pentru magistrați

A apărut **Jurisprudența Generală** No. 31, cu data de Joi 9 Oct. 1924, sub direcțiunea d-lui avocat *Gr. Conduratu*, fost consilier la Curtea de Apel București, cuprinzând 59 de hotărâri ale Curții de Casație și ale diferitelor instanțe judecătorești din țară, cu numeroase Note. Prețul 20 lei.

Abonamentul anual: 900 lei pentru Autorități și Case de Comerț 600 pentru avocați și 500 pentru magistrați.